

**VOORSTEL TOT STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING**

gevoegd bij de verkavelingsaanvraag van 13 juni 2012 verkaveling "KERKFABRIEK" gelogen te Heist-op-den-Berg (Booischoot) nabij Vinkenlaan en Pijpelstraat.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

VLAAMSE OVERHEID
Ruimtelijke Ordening Antwerpen
Plan gevoegd bij de vergunning

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)



Nr. 500/12014/420460.2
dd. 26 OKT. 2012

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk bebouwd is met oudere en recente vrijstaande ééngezinswoningen. De verkaveling dient te voldoen aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in BPA "Het Raam", goedgekeurd bij KB van 23.02.1981. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel vrijstaande ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. De stedenbouwkundige voorschriften beschreven in art. 2 : plaatsen bestemd voor vrijstaande bebouwing gevoegd bij het BPA "Het Raam" hebben voorrang op deze bijkomende voorschriften.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat de bijgebouwen binnen de zone voor binnenplaatsen en tuinen dienen gebouwd te worden, dit om in deze landelijke omgeving een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het mogelijk om de tuin eveneens te kunnen gebruiken voor het houden van allerlei dieren.	Volgende bestemmingen zijn toegelaten : tuinhuis, stallen, bergplaatsen en/of afzonderlijke garages waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de oppervlakte van de kavel niet overschrijdt ; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grensen tussen de kavels hard te definiëren, door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Bouwwrije voortuinstrook : diepte gemeten vanaf de rooilijn : 6 m en zoals aangeduid op het plan 1. bebouwing : behoudens afsluitmuurtjes zijn alle constructies in de voortuin verboden met inbegrip van de hellende op- en afritten. 2. welstand : behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Bouwwrije zijtuinstroken : breedte = 3 m gemeten vanaf elke zijgrens en zoals aangeduid op het plan. 1. bebouwing : behoudens de afsluitingen, zoals voorzien in art. 3.3. en autogarages, zoals voorzien in art. 3.4., zijn alle constructies verboden met inbegrip van de hellende op- en afritten.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing'	Inplanting van de gebouwen zoals is voorzien op het verkavelingsontwerp (plan 3/4).

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting voorzien in het BPA dient gevolgd te worden.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: diepte max. 17 m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijnen op 6 m uit de ontworpen rooilijnen, telkens gesitueerd op 6 m uit de as van de voorliggende weg. De bouwwrije zijtuinstroken bedragen telkens 3 m. De voorgevel is gericht naar de voorgevelbouwlijn, één zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn. De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op min. 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.	GABARIET Bouwhoogte : gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6 m voor de voorgevel en maximum 11 m voor de nokhoogte. VLOERPEIL Max. 0,40 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen zoals aangeduid in het BPA.</p> <p>DAKVORM Hellende daken tussen 10° en 60° ; plat dak is toegelaten op uitbouwen.</p> <p>ZONNEPANELEN Zijn toegelaten op de hellende daken met een maximale oppervlakte van 75% van elk dakvlak.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De strook voor binnenplaatsen en tuinen maakt het mogelijk de afzonderlijke bijgebouwen in de tuin te voorzien ; deze gebouwen dienen uitsluitend de landelijke behoeften aan tuinhuis, stallen, bergplaatsen en garages. Het houden van dieren kan in deze omgeving een aanvulling zijn voor het behouden van de landelijke omgeving.</p> <p>Het is de bedoeling deze bijgebouwen op te richten met duurzame materialen in dezelfde stijl als het hoofdgebouw ; het oprichten van allerlei diverse kleinere hokken met verschillende materialen moet geweerd worden, vandaar dat er max. 2 afzonderlijke bijgebouwen mogen opgericht worden.</p>	<p>Op het verkavelingsontwerp (plan 3/4) wordt de strook voor binnenplaatsen en tuinen voorzien tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.</p> <ol style="list-style-type: none">1. <u>bebouwing</u> : bergplaatsen, garages en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de oppervlakte van de kavel niet overschrijdt ; op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Er mogen maximaal 2 afzonderlijke bijgebouwen opgericht worden.2. <u>plaatsing der gebouwen</u> : gevel gericht naar het hoofdgebouw op min. 10 m uit de achtergevelbouwlijn ; overige gevels : hetzij op de perceelsgrens ; hetzij op 3 m afstand ervan ; de gevels op de perceelsgrens dienen te worden uitgevoerd in een steense muur van dragend baksteen metselwerk te paard op de perceelsgrens.3. <u>bouwhoogte</u> : max. 3 m gemeten vanaf het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen.4. <u>welstand der gebouwen</u> :<ol style="list-style-type: none">a. dakvorm : gebouwen geplaatst op de perceelsgrens : plat dak ; overige gebouwen : plat dak of schuin dak met een max. helling van 45°.b. materialen : alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen de maximum oppervlakte van 25% van de totale grondoppervlakte niet overschrijdt. Voor de bedekking van de schuine daken : pannen, (kunst)leien, zink, koper en metalen ; ofwel dakvilt voor flauw hellende of platte daken.c. aanleg van de strook : het niet bebouwd gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en dusdanig gehandhaafd.d. open-lucht zwembaden : zijn toegestaan met een max. oppervlakte van 50 m² en ingepland op min. 2 m afstand van de perceelsgrenzen.

--	--

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle <u>verhardingen</u> dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De voorziening van <u>zonnepanelen</u> op de hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten met een maximale hoogte van 1m. In de bouwvrije stroken mogen geen zonnepanelen voorzien worden.</p> <p><u>Puntvormige elementen</u> (bv. dakantennes, schoorstenen, e.d.) zijn steeds toelaatbaar voor zover ze beperkt van omvang en hoogte zijn.</p> <p>In principe dient de absolute hoogte beperkt te blijven tot max. 1m boven de max. toegelaten bouw- en/ of nokhoogte van het hoofdgebouw en zijn ze slechts aanvaardbaar binnen de bebouwbare oppervlakte van het hoofdgebouw.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen slechts in beperkte mate kunnen toegestaan worden.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan, uitgezonderd de aanleg van openlucht zwembaden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	<p>Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde voldoende privacy te kunnen bekomen kunnen de kavels afgesloten worden met voldoende hoge afsluitingen.	Tussen de rooilijn en de achtergevelbouwlijn kan een afsluiting toegestaan worden met een maximale hoogte van 0,80 m ; voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot max. 2 m hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag en/of uit een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte.

3.4. AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De mogelijkheid tot het oprichten van garages en/of carports in de bouwvrije zijtuinstroken moet kunnen.	In de bouwvrije zijtuinstroken mag een autobergplaats gekoppeld opgericht worden op ten minste 5 m gemeten van uit de voorgevelbouwlijn en met een maximale diepte tot op de achtergevelbouwlijn van de aanpalende bouwstrook ; de zijgevel dient op de scheiding gebouwd te worden mits voldaan wordt aan : <ul style="list-style-type: none">- door de aanvrager en door de eigenaar van het aanpalend perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, een ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager en dat het hem bekend is dat aan hem of zijn rechtverkrijgende, de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing op dezelfde bouwlijn van een autobergplaats of afsluitingsmuur met poort uitgevoerd in een harmoniërend gevelmateriaal.- bouwhoogte : max. 3 m hoogte gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst.- Gevelmaterialen : alle gevels in gevelsteen.- dakvorm : plat dak- bijkomend voor car-ports : palen voorzien op min. 0,50 m van de perceelsgrens ; het plat dak mag voorzien worden tot tegen de perceelsgrens.

3.5. WERKEN WAARVOOR GEEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING NODIG IS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit algemeen voorschrift behoeft geen toelichting.	Alle werken, handelingen en wijzigingen waarvoor, conform het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 of enig ander uitvoeringsbesluit in verband met vergunningsplicht, geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met andere voorschriften in deze verkavelingsvergunning, met de voorschriften van verordeningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, onverminderd de bepalingen van andere van toepassing zijnde regelgeving.