

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING BETREFFENDE EEN PERCEEL GELEGEN:**

HEIST OP DEN BERG 3^oafd. – HALLAAR, SECTIE A nrs. 714/A2 en 714/B2

KAVELS 1 t.e.m. 12

DOSSIER GEMEENTE 2014/19/mro

DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR IN ROOD AANGEPAST
OP 23 SEPTEMBER 2014

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten (lees handel) zijn hier ongewenst, en de percelen liggen te ver buiten het centrum om meergezinswoningen toe te laten. Daarom wordt geopteerd voor ééngezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p>	<p>Enkel ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten op de loten 1 t.e.m. 12.</p> <p>Loten 1 t.e.m. 12 zijn bestemd voor per twee aan elkaar te koppelen woningen.</p> <p>Eventuele garages dienen te worden voorzien binnen het hoofdgebouw .</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel nevenfuncties, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie en vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 70 ±00 vierkante meter. 3° de uitbating is niet verkeersgenererend. 4° de complementaire functie mag enkel op het gelijkvloers niveau uitgeoefend worden</p>

Dossier gemeente 2014/19
Vraag tot verkavelingsvergunning
VERGUND in zitting van het
Schepencollege van 21 oktober 2014



1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Per lot wordt slechts één houten tuinhuis van max. 12m ² toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor het maximaal behoud van het open kader op de achtergrond, met een dieptewerking ten voordele van de privacy. Door de zijdelingse grenzen tussen de kavels te definiëren en door voldoende diepe tuinen te voorzien, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN**2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)****2.1.A. TYPOLOGIE**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden de beschikbare breedte en oppervlakte optimaal benut. De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.	Loten 1 t.e.m. 12 : halfopen bebouwingen, onderling te koppelen op hun gemeenschappelijke grens, zoals afgebeeld. Al de gebouwen hebben twee volwaardige bouwlagen, volgens maatvoering onder 2.1.B. Een kelderverdieping is toegestaan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten kan niet worden afgeweken omdat ze een belangrijke constante vormen binnen de omgeving.	Op het verkavelingsplan worden de zones voor de hoofdgebouwen vastgesteld. De gevelbreedte bedraagt minimaal 6,00m en maximaal deze van de inplantingszone. De voorgevelbouwlijn van de loten 1 t.e.m. 8 wordt bepaald op de wijze zoals voorzien op het verkavelingsontwerp.

Dit zijn klassieke afmetingen, toegepast in alle verkavelingen in de buurt.	<p>De voorgevelbouwlijn van de loten 9 t.e.m. 12 wordt bepaald op 6,00m achter de rooilijn, op de wijze zoals afgebeeld op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel valt exact samen met de ontworpen voorgevelbouwlijn (= verplichte bouwlijn).</p> <p>Loten 1 t.e.m. 12: het gelijkvloers is max. 17,0m diep en de verdieping max. 13,0m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3,00m.</p>
---	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot, dit ter hoogte van de gemeenschappelijke grens. Dit is een klassiek gabarit.	<p>GABARIT</p> <p>Loten 1 t.e.m. 12:</p> <p>De kroonlijsthoogte (gemeten van het normaal grondpeil aan de voorgevel tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek) bedraagt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aan de voorgevel: verplicht 6,50m; - tot een diepte van 9m: verplicht 6,50m; - tussen 9m en 13m: max. dezelfde als die van de voorgevel; - tussen 13m en 17m: max. 3,50m. <p>VLOERPEIL</p> <p>Zal gelegen zijn op max. 30cm boven het niveau van de straat. De gekoppelde woningen zullen eenzelfde vloerpeil hebben.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	<p>MATERIALEN</p> <p>a. Voor de gevels: alle gevels in gevelbaksteen of sierbepoetsing in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen, op voorwaarde dat deze te combineren materialen een maximum oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>b. Schuine daken: pannen, leien, zink, koper. Doorschijnend of doorzichtig kunststof op de veranda. Zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten in het dakvlak.</p> <p>c. Platte daken: de daartoe geëigende materialen zijn toegestaan.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Loten 1 t.e.m. 12:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tot een diepte van 9m: verplicht zadeldak, met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Mag ook uitgevoerd worden als half wolfs- of schilddak. Dakhelling: verplicht 45°. - Overige bouwdiepte: verplicht plat dak.

GEVELUITZICHT

Blinde buitenmuren zijn niet toegestaan. De halfopen bebouwingen moeten minimaal 3 lichttrekkende gevels hebben.

Garagepoorten in de voorgevel zijn toegestaan. Ze nemen maximaal de helft van de gevelbreedte in.

DAKKAPellen

Gevallen waarin oprichting is toegestaan:

- op het achterste dakvlak steeds toegestaan;
- op het driehoekige dakvlak van een schilddak: steeds verboden.
- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt;

Plaats van oprichting:

- Op 0,40 meter uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minimum 1 meter afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.

Afmetingen:

- Maximumbreedte 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 2,5 meter per dakkapel en een onderlinge afstand van ten minste 2 meter;
- Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw;

UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

1) Uit de voorgevel:

Onder voorbehoud van eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid:

- a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 meter op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 meter afstand van het verlengde van elke scheidsmuur;
- b) Luifels: maximumuitsprong 1 meter op minimum 2,50 meter boven het trottoirniveau.

2) Uit de vrijstaande zijgevel:

- Alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstroken bevinden.

3) Uit de achtergevel:

- a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen: 2 meter op ten minste 2 meter van elke perceelsgrens;
- b) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) IN DE ACHTERTUINSTROOK**2.2.A. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw opgericht.	<p>Deze constructie wordt opgericht op minstens 5 meter achter de strook voor hoofdgebouwen en op minimum 2 meter van alle perceelsgrenzen.</p> <p>Uitzonderingen: Kavel 8: de inplanting moet hier ook gebeuren op minstens 6 meter uit de rooilijn met de Onze-Lieve-Vrouwstraat; Kavels 2 & 3: de inplanting moet hier ook gebeuren op minstens 3 meter uit de gemeenschappelijke perceelsgrens met lot 13.</p> <p>De bebouwbare oppervlakte bedraagt maximum 12m².</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt opdat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is max. 2,50m . Te bouwen met een plat dak of lichthellend dak. Nokhoogte max. 3,00m .

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Te bouwen met gevels in niet herbruikt hout.

2.3. VOORSCHRIFTEN CAR-PORT IN DE ZIJTUINSTROOK**2.3.A. INPLANTING**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	<p>Toegestaan in de zijtuinstroken van loten 4, 5, 6, 7, 9, 10 en 11 en 12. Carports zijn dus verboden op loten 1, 2, 3, 8, 9 en 12.</p> <p>Inplanting verplicht op 5,0m achter de voorgevel bouwlijn van de woning en te bouwen tot tegen de perceelsgrens.</p>

	<p>De carport wordt voorzien met de oversteek tot op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur op de bouwplannen wordt gegeven, en met dien verstande dat de steunpalen op 0,5m uit de perceelsgrens wordt ingeplant.</p> <p>Inplanting carport:</p> <ul style="list-style-type: none"> -op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn. -breedte carport max. 3m. -lengte van de carport max. 12 m en zij mag niet verder reiken dan de achtergevelbouwlijn van de woningen 5, 7, 10 en 11 (zie aanduidingen op het verkavelingsplan). <p>Akkoord van de buur is nodig op de bouwplannen.</p>
--	---

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelijke bouwhoogte om een homogeen uitzicht te bekomen.</p>	<p>Bouwdiepte: max. tot gelijk met de achtergevelbouwlijn van de woning.</p> <p>Bouwhoogte: verplicht 3,0m.</p> <p>De carport heeft verplicht 3 open wanden. Zij wordt verplicht afgewerkt met een plat dak.</p> <p>Akkoord van de buur is nodig op de bouwplannen.</p> <p>Te bouwen tot tegen de perceelsgrens.</p>

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Open voor- en achterwanden om een doorkijk te bekomen.	Zelfde materialen als het hoofdgebouw of opgericht in niet-herbruikte materialen (hout) met een houten draageconstructie. Verplicht met een plat dak. Per koppel dienen de daken naadloos op elkaar aan te sluiten. De ear port is vooraan en achteraan open. Op de perceelsgrens kan een gesloten wand worden gebouwd.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken m.b.t. duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle elementen met betrekking tot alternatieve energievoorzieningen zijn toegestaan.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**3.1. RELIEFWIJZIGINGEN**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein dat licht afhelt naar het noord-oosten. Om te bouwen of om het terrein aan te leggen dienen er geen ingrijpende grondwerken te gebeuren.	Reliefwijzigingen worden niet toegestaan. Het terrein mag niet hoger gebracht worden dan het straatniveau en evens niet hoger dan de aanpalende gronden.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een maximaal open straatbeeld te creëren. Dit is enkel mogelijk mits alle verhardingen buiten de bouwzones zoveel als mogelijk te beperken en de niet verharde delen in te richten met groenvoorzieningen.	De strikt noodzakelijke toegangen tot het gebouw (zoals oprit en tuinpad) mogen voorzien worden, mits ze omrand worden door groenaanleg. Er kunnen geen parkings voorzien worden in de voortuinstrook. Buiten de bouwzones dient de strook als tuin aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd.

	<p>In de achtertuinstrook kan maximaal 10% van de tuinoppervlakte worden verhard (tuinpaden). Het terras is max. 30m² groot.</p> <p>Buiten deze zones moet de tuin aangelegd worden met groenaanplantingen.</p>
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er moet gestreefd worden naar zo open mogelijke tuinstroken met groenaccenten.	<p>De voor- en zijtuinen (behalve de eventuele carports op loten 4,5,6,7,10 en 11) zijn in principe vrij van constructies, behalve, afsluitingen, brievenbussen en verhardingen / nodig om het gebouw te bereiken.</p> <p>In de achtertuinstrook zijn, buiten het bijgebouw, eveneens toegelaten: tuinornamenten, barbeques, afsluitingen en verhardingen, nodig om het gebouw te bereiken.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn nodig om de privacy op de kavels te garanderen.	<p>AARD Enkel afsluitingen en levende hagen worden toegestaan waarvan, volgens de gangbare wetgeving op het ogenblik van de verkavelingsvergunning, de plaatsing vrijgesteld is van vergunning of medewerking van een architect.</p> <p>AFMETINGEN Hagen en draadafsluitingen: - in de voortuinstrook max. 0,80m hoog - elders max. 2,00m hoog Levende hagen worden ingeplant op de gemeenschappelijke perceelsgrens, mits akkoord van de respectievelijke buur, en anders op 0,50m uit de scheiding.</p> <p>GEMENE SCHEIDINGSMUUR De gemene scheidingsmuur van de halfopen bebouwingen mag doorgetrokken worden tot 3 m achter de achterste gevel met een hoogte van maximaal 2,5 m. Deze scheidingsmuur kan ofwel uitgevoerd worden in een gevelsteen gelijkaardig met die van het hoofdgebouw of kan bestaan uit een lichter materiaal (licht gesloten afsluitingen zoals hout, rieten matten, wilgentakken, plexi). De materiaalkeuze moet bepaald worden in onderlinge overeenstemming tussen de aangrenzenden.</p>