

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Gemeente Heist-op-den-Berg - 7de afdeling - Schriek
Sectie C - nr. 625/z+y

DOSSIER GEMEENTE 2011/31 -KAVELS1 & 2

Artikel	Toelichting	Bindende bepalingen
Artikel 1: Zone hoofdgebouwen	Zone vanaf de voorgevelbouwlijn tot de achtergevelbouwlijn, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan	
1.1. Bestemming	<p>Ligging in het woongebied volgens het van kracht zijnde gewestplan "Mechelen".</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulp-behoevenden zijn toegestaan voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>Loten: 1 & 2: Ééngesinswoning in open bebouwing. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW: Vrijstaande ééngesinswoning met inbegrip van zorgwoning.</p> <p>Bij een beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning) dient de effectieve bestemming als ééngesinswoning aangehouden te worden.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW:</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle volgende vereisten is voldaan:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie bestaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie en heeft een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.</p>
1.2. Inplanting	voorgevel = naar de straat gerichte gevel waarin de voordeur is	<p>a. Voorgevel: de voorgevelbouwlijn ligt op min. 11m uit de as van de voorliggende weg (Kapelstraat) en op 6m uit de ontworpen rooilijn, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Voorgevelbreedte min 7m.</p> <p>b. Achtergevel gelijkvloers en op verdieping max. 17m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook, zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. De achtergevel is op minimum 8 meter achter de voorgevel voorzien.</p> <p>c. Zijgevels: op min. 3m van de zijdelingse perceelsgrens en zoals aangeduid op het verkavelingsplan</p>
1.3 Gabariet	kroonlijsthoogte=de hoogte gemeten tussen het normaal grondpeil aan de voorgevel en de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek	<p>a. kroonlijsthoogte: min. 3m en max. 6,5m, met max. 2 volwaardige bouwlagen (gelijkvloers- en verdiepingsniveau).</p> <p>b. dakhelling: min. 0°, max. 45°, 25% van het dakoppervlak mag een afwijkende dakhelling hebben. Maximale nokhoogte van 11m.</p> <p>c. de dakvorm is bijgevolg schuin dak of plat dak. Op uitbouwen is eveneens een platte dakvorm toegelaten</p>

Dossier gemeente 2011/31
Vraag tot verkavelingsvergunning
VERGUND in zitting van het
Schepencollege van 22 november 2011



1.4. Materialen	Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	Alle gevels uit te voeren in degelijke bouwmaterialen Alle gevels in gevelbaksteen of sierbepleistering in een lichte kleur eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 25 % van de totale geveloppervlakte niet overschrijden. DAKBEDEKKINGEN: Schuine daken: pannen, (kunst-)leien, zink, koper. Platte daken: dakvilt . Bovendien zijn zonnepanelen en zonneboilers toegelaten.
Artikel 2: Zone voor binnenplaatsen en tuinen	Dit is de zone tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel.	vrij te houden van alle bebouwing
2.1 Aanleg (van het niet-bebouwbare gedeelte)		a. Terrasverhardingen tot 30 40m ² zijn toegestaan, achter de woning en aansluitend ermee. b. Het niet bebouwde deel van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Maximale groenaanplanting dient te worden nagestreefd. c. Gangpaden zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen.
2.2. Bestemming	Op kavels 1 en 2 worden bijgebouwen toegestaan in een strook voor bijgebouwen alsook houten tuinhuisjes.	Bijgebouw toegestaan op loten 1 en 2 in de daartoe voorziene strook voor bijgebouwen of volgens hierna te specificeren voorschriften. Bestemming: bergplaats of tuinserre, autogarage, poolhouse. Houten tuinhuis als tuinberging toegestaan op alle loten.
2.3 Inplanting	Een houten tuinhuis als tuinberging is toegestaan op beide loten teneinde het open karakter te vrijwaren en de tuin optimaal als tuin te kunnen benutten op alle loten. Een ruimer bijgebouw (tot 75 m ²) is toegestaan in de daartoe voorziene strook voor bijgebouwen op beide loten.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen in geel aangegeven: 10 meter achter de zone voor hoofdgebouwen en minimaal 3 meter zijdelings. Deze zone mag voor maximaal 75 m ² bebouwd worden. Voor alle loten: Tuinhuis (max. 12 m ² oppervlakte) op te richten op min. 2m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens en op min 5m uit de achtergevelbouwlijn. Tuinhuis (max. 21 m ² oppervlakte) op te richten op min. 3m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens en op min 10m uit de achtergevelbouwlijn. -Bijgebouwen in ander materiaal dan hout, op te richten binnen de daartoe voorziene strook voor bijgebouwen op loten 1 en 2.
2.4 Bouwvolume en materialen	De max.nokhoogte van het tuinhuis wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend blijven voor de verkaveling. -De bijgebouwen in de daartoe voorziene strook voor bijgebouwen blijven beperkt in omvang met max. kroonlijsthoogte gevelhoogte van 3m. Het materiaalgebruik behoeft geen toelichting.	a) Bouwvolume: Voor alle loten: -De nokhoogte van een houten tuinhuis is maximaal 3 meter . Bijgebouwen in daartoe voorziene strook op loten 1-2: -De bouwhoogte tot aan kroonlijst bedraagt max. 3 m. Dakvorm: (opgericht op minimum 3 meter van de perceelsgrenzen): plat of schuin dak (dakhelling tussen 0° en 45°) met max. nokhoogte van 5m. De maximale oppervlakte bedraagt 75m ² . b) Materiaalgebruik: Houten tuinhuis op te richten in nieuw of gebeitst herbruikt hout. -Bijgebouwen op kavels 1-2, op te richten in gevelsteen, natuursteen, sierbezetting in lichte kleur, baksteen geschilderd in een lichte kleur en hout voor minder dan 25% van het geveloppervlak. Geen vanuit de straat zichtbare blinde gevels. Dakbedekking in pannen, leien of bitumineuze folie.

2.5 Openluchtzwembaden	Kleine openluchtzwembaden tot 50 m ² zijn in nieuwe verkavelingen in woongebied aanvaardbaar.	Zijn toegestaan met een maximale oppervlakte van 50 m ² en ingeplant op min. 2 meter uit de perceelsgrenzen. - En op minimum 5 meter uit de achtergevelbouwlijn.
Artikel 3: Voortuinstroken	De zone vanaf de rooilijn tot aan de voorgevelbouwlijn, en zoals voorgesteld op het plan.	
3.1. Bestemming		a. Behoudens brievenbussen en peilers voor inrijpoorten, zijn alle constructies verboden. b. Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. c. Opritten en gangpaden zijn uit te voeren in waterdoorlatende materialen.
Artikel 4: Zijtuinstroken	Dit is de zone tussen de zijgevels van de gebouwen en de zijdelingse perceelsgrenzen.	
4.1. Bestemming	In de zijtuinstrook kunnen ofwel volwaardige garages (bv. in gevelsteen) ofwel houten carports toegestaan worden, mits de hiernaast bepalende stedenbouwkundige voorschriften na te leven.	In de zijtuinstrook tussen kavels 1&2 kan een garage of carport toegelaten worden met maximumdiepte van 6m, en maximumbreedte van 3 m, verplichte bouwhoogte van 3m en verplicht plat dak. Deze dient opgericht te worden zodanig dat de achtergevel ervan in het verlengde ligt van de achtergevelbouwlijn van lot nr. 1, in de daartoe voorziene zone, zoals aangegeven op het verkavelingsplan. (akkoord van de buur is steeds benodigd). Hoofdgebouw en garage in deze strook moeten één architecturaal geheel vormen. Indien niet gekozen wordt voor een garage kan in de zijdelingse bouwvrije stroken per lot één carport toegestaan worden. De carport wordt voorzien met de oversteek tot op de perceelsgrens (akkoord van de buur is steeds benodigd op de bouwplannen) maar met dien verstande dat de steunpaal op 0,5 meter uit de perceelsgrens wordt ingeplant. Inplanting carport: - in de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor carports of garages - Breedte van de carport: max. 3 meter. - Lengte van de carport: max. 6 meter en zij mag niet verder reiken dan de achtergevelbouwlijn van de woning. Verschijningsvorm: de carport is maximaal 3 meter hoog, en heeft verplicht 3 open wanden. Zij wordt opgericht in niet-herbruikte materialen (hout) en wordt verplicht afgewerkt met plat dak.
Artikel 5: Afsluitingen	Teneinde veiligheid en privacy te waarborgen kunnen beperkte afsluitingen op de perceelsgrens worden toegestaan.	AARD Hagen of draadafsluiting. Langsheen de perceelsgrenzen mag een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). AFMETINGEN: Maximale hoogte 2 meter De afsluitingen zullen bestaan uit een levendige haag, te plaatsen op 0,5m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens, mits akkoord van de buur en/of uit een paal met draadafsluiting, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,4m hoogte. Facultatieve afsluitingsmuur tussen het erf en de openbare weg: - Muurtje in gevelsteen, waarvan de de hoogte, behoudens de posten naast de ingangen, 0,40 meter niet overschrijdt.

Artikel 6: Andere		
6.1 Nutsvoorzieningen		a. elektriciteit en openbare verlichting: aanwezig b. riolering: aanwezig c. waterleiding: aanwezig d. telefoon/kabel tv: aanwezig
6.2 Afvoer oppervlaktewater	oppervlaktewater = water afkomstig van neerslag, beken, grachten,....	Naar regenwaterput
6.3.Occupatie	occupatie = huidige beplantingen, woningen,	woonhuis met tuin
6.4 Waterpassing	waterpassing = terreinniveau en hoogteverschillen op huidig terrein	Het huidige terreinniveau is vrij vlak en 8 cm onder straatniveau gelegen (zie terreinprofielen)
6.5 Reliëfswijzigingen	Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfswijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfswijzigingen worden niet toegestaan uitgenomen voor lokaal noodzakelijke ophogingen om te komen op het niveau van de voorliggende weg. Er mogen bovendien geen terreinophogingen gebeuren waardoor het niveau over de volledige oppervlakte hoger wordt gebracht dan de aanpalende percelen.
6.6. Wegverharding		Wegverharding van de voorliggende weg (Kapelstraat) in betonstraatstenen
6.7 Extra		Alle werken, vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning, zijn eveneens toegelaten (cfr. vrijstellingsbesluit 16/07/2010) voor zover ze niet strijdig zijn met deze verkavelingsvoorschriften
6.7..1 bouwdichtheid	de verhouding tussen het aantal percelen en de totale terreinopp van de bouwpercelen, per hectare	bouwdichtheid = 2 woningen / 1333m ² * 100 = 15 à 16 woningen per ha
Artikel 7: Resterende percelen		Lot 3: in te lijven bij het openbaar domein