

AANVRAAG VERKAVELINGSVERGUNNING: Gemeente HEIST-OP-DEN-BERG
Pijpelstraat
6^e afdeling
Sectie D - Nr. 187 H

Het verkavelingsvoorstel voorziet in het creëren van 2
bouwlotten bestemd voor open bebouwing.

DOSSIER GEMEENTE 2015/19/mro

IN ROOD DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR
AANGEPAST OP 31 AUGUSTUS 2015

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. BESTEMMING

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst.	Enkel ééngezinswoningen bestemd voor open bebouwing. Hieronder wordt verstaan; "de klassieke woning voor één gezin onder haar dakconstructie".
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA (art. 2) geen complementaire functies toegestaan in het hoofdgebouw.	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. Geen complementaire functies toegestaan.
Hinder, ten gevolge van de inplanting van niet-residentiële inrichtingen, dient vermeden te worden.	Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of andere hinder veroorzaken zijn niet toegelaten.

Dossier gemeente 2015/19
Vraag tot verkavelingsvergunning
VERGUND in zitting van het
Schepencollege van 08 september 2015



2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1 INPLANTING

Voorschriften met betrekking tot de inplanting van het hoofdgebouw op het perceel zijn beschreven in het BPA Het Raam (strook voor vrijstaande bebouwing).

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
De typologie van bouwen waarvoor gekozen wordt, past in het beeld van de straat en de omliggende buurt. Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	open bebouwing. De inplanting of bouwlijn van de woning ten opzichte van de voorliggende weg ligt zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	De maximale bouwdiepte bedraagt 17 meter.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	De voorgevelbreedte bedraagt minimum 7 meter.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	de voorgevel moet zich ofwel op de bouwlijn bevinden ofwel op 3 meter afstand ervan en ermee evenwijdig zijn.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	De zijgevel moet zich op 3 meter afstand van de perceelsgrens bevinden.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Vrijstaande achtergevel: op minimum 8 meter achter de voorgevel en binnen de op de kaart getekende bouwstrook. + op minimum 5 meter afstand tot de achtergrens van het perceel.

2.2 VERSCHIJNINGSVORM

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Bouwhoogte: gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoverstek: maximum 7 meter. De nokhoogte bedraagt in alle gevallen maximaal 11 meter. Vloerpeil Max. 0,3 m boven straatniveau.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Schuin dak met hellingen tussen 10° en 60°. Plat dak is toegestaan op uitbouwen.

2.3 MATERIALEN

Voorschriften met betrekking tot de materialen die gebruikt worden bij de constructie van het hoofdgebouw.

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Materialen: Voor gevels: alle gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur. Geen blinde gevels Voor bedekking schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

3.1 INPLANTING

Voorschriften met betrekking tot het oprichten van een bijgebouw op het perceel zijn beschreven in het BPA Het Raam (strook voor vrijstaande bebouwing).

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10 % van de perceeloppervlakte niet overschrijdt.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Plaatsing van de gebouwen: Gevel gericht naar het hoofdgebouw: op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn. Overige gevels: hetzij op de perceelgrens, hetzij op minimum 3 meter afstand ervan, met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op de perceelgrens slechts is toegelaten vanaf 10 meter uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel.
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Bouwhoogte: gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: maximum 3 meter.
Geen bijgebouwen toegestaan omwille van beperkte perceelsdiepte m.u.v. houten tuinhuisjes tot 12 m ² volgens welbepaalde richtlijnen (zie rechterkolom).	Geen bijgebouwen toegestaan m.u.v.: Houten tuinhuisjes opgericht onder volgende voorwaarden: - Met een totale oppervlakte van max. 12 m²; - Met een totale nokhoogte van max. 3 meter; - Op te richten op minimum 5 meter uit de achtergevelbouwlijn en op min. 2 meter uit de perceelsgrenzen; - Op min. 6 meter uit de rooilijn van de Vinkenlaan (wat betreft lot 2);

3.2 VERSCHIJNINGSVORM

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Dakvorm: 1) Van de gebouwen geplaatst op de perceelgrens: plat dak 2) Van de overige gebouwen: plat dak of

	schuin dak met een maximumhelling van 60°.
--	---

3.3 MATERIALEN

~~Voorschriften met betrekking tot de materialen die gebruikt worden bij de constructie van het bijgebouw.~~

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Materialen: Voor gevels: alle vrijstaande gevels in gevelsteen, natuursteen, sierbeploeistering in lichte kleur, baksteen geverfd in lichte kleur. Voor bedekking schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel riet, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1 TUIN

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Voortuinstrook: na de oprichting van het hoofdgebouw dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig te worden gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend mag worden verhard.

4.2. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in voorschriften zijn het zongericht bouwen .	Alle verhardingen 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. Fotovoltaïsche zonnepanelen en / of zonneboilers op een plat dak (deze constructies mogen qua hoogte slechts maximaal 1 meter boven het plat dak uitreiken) en fotovoltaïsche zonnepanelen en /of zonneboilers geïntegreerd in het hellende dakvlak zijn toegelaten. Onder zonnepanelen en zonneboilers geïntegreerd in het hellend dakvlak worden verstaan de vlakvormige voorzieningen die : - ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd. - Ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg zelf als dakbedekking fungeren.

4.3 RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein is vlak.	Reliëfwijzigingen waarbij het terrein hoger wordt gebracht dan het straatniveau of het niveau van de aanpalende percelen worden niet toegestaan.

4.4 VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Daarom dienen grote verharde oppervlakten zoveel mogelijk vermeden te worden. De verharde oppervlakten dienen bij voorkeur aangelegd te worden in materialen die kunnen vereenzelvigd worden met een tuinzone, bv. grasdallen.	Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30 m² worden aangebracht. De terrasverhardingen moeten minimaal 1 m van de perceelsgrenzen verwijderd blijven. Tussen rooilijn en bouwlijn kan ook maximaal de helft van de oppervlakte verhard worden.

4.5 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op de perceelsgrenzen mag een afsluiting geplaatst worden tot max. 2 meter hoogte.	AARD: Draadafsluiting, eventueel met groenopvulling voor meer privacy; Levende haag (mits akkoord van de burens, anders op 0,5 meter uit de perceelsgrenzen). HOOGTE Draadafsluitingen en hagen maximaal 2 meter hoog.

4.6. HOUTEN CARPORTS EN/OF GARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

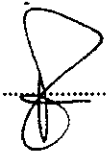
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de zijtuinstrook kunnen houten carports toegestaan worden, mits de hiernaast bepalende stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Het mogen alleen maar houten carports zijn met 3 open wanden zodat het open zicht naar het achterliggende agrarisch gebied optimaal kan behouden blijven. Daarnaast kan eventueel ook een volwaardige garage in de bouwvrije zijtuinstrook voorgesteld worden, conform art. 0.04 ten 4° van de algemeen geldige voorschriften van het BPA "Het Raam"	A) In de zijdelingse bouwvrije stroken is er per lot één carport toegestaan. 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: - Op minimum 5 meter uit de voorgevel bouwlijn. - 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. - Binnen de voortuinstrook van 6 meter t.o.v. Vinkenlaan is geen carport toegestaan. 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. B) Ofwel een garage in de bouwvrije zijtuinstroken met de voorgevel op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn en een zijgevel op de perceelsgrens + achtergevel niet verder reikend dan de aanpalende bouwstrook voor hoofdgebouwen. Binnen de voortuinstrook van 6 meter t.o.v. Vinkenlaan is geen garage toegestaan. - Bouwhoogte: gemeten van het troittoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 meter; - Gevelmaterialen: gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelsteen & overige gevels: baksteen. - Dakvorm: plat dak; - Mits akkoord van de buur.

5. VOORSCHRIFTEN KAVELS

5.1 ACHTERUITBOUWSTROOK EN BOUWZONE

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Minimum breedte kavels: a) Voor niet-hoekgebouwen: 15 meter b) Voor hoekgebouwen: 12 meter, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.
	Maximum diepte kavels: Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook van het hoofdgebouw, vermeerderd met 16 meter.
	Vorm van de kavels: De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

Deze bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

3120 TREMELO, 

4.5 AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op de perceelsgrenzen mag een afsluiting geplaatst worden tot max. 2 meter hoogte.	AARD: Draadafsluiting, eventueel met groenopvulling voor meer privacy; Levende haag (mits akkoord van de burens, anders op 0,5 meter uit de perceelsgrenzen). HOOGTE Draadafsluitingen en hagen maximaal 2 meter hoog.

4.6. HOUTEN CARPORTS EN/OF GARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de zijtuinstrook kunnen houten carports toegestaan worden, mits de hiernaast bepalende stedenbouwkundige voorschriften na te leven. Het mogen alleen maar houten carports zijn met 3 open wanden zodat het open zicht naar het achterliggende agrarisch gebied optimaal kan behouden blijven. Daarnaast kan eventueel ook een volwaardige garage in de bouwvrije zijtuinstrook voorgesteld worden, conform art. 0.04 ten 4° van de algemeen geldige voorschriften van het BPA "Het Raam"	A) In de zijdelingse bouwvrije stroken is er per lot één carport toegestaan. 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: - Op minimum 5 meter uit de voorgevel bouwlijn. - 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. - Binnen de voortuinstrook van 6 meter t.o.v. Vinkenlaan is geen carport toegestaan. 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. B) Ofwel een garage in de bouwvrije zijtuinstroken met de voorgevel op 5 meter uit de voorgevelbouwlijn en een zijgevel op de perceelsgrens + achtergevel niet verder reikend dan de aanpalende bouwstrook voor hoofdgebouwen. Binnen de voortuinstrook van 6 meter t.o.v. Vinkenlaan is geen garage toegestaan. - Bouwhoogte: gemeten van het troittoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst: 3 meter; - Gevelmaterialen: gevels zichtbaar vanaf de openbare weg: gevelsteen & overige gevels: baksteen. - Dakvorm: plat dak; - Mits akkoord van de buur.

5. VOORSCHRIFTEN KAVELS

5.1 ACHTERUITBOUWSTROOK EN BOUWZONE

<u>Toelichting</u>	<u>Stedenbouwkundig voorschrift</u>
Voorschriften overgenomen uit het BPA Het Raam.	Minimum breedte kavels: a) Voor niet-hoekgebouwen: 15 meter b) Voor hoekgebouwen: 12 meter, vermeerderd met de diepte van de bouwvrije strook aan de zijgevel.
	Maximum diepte kavels: Gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: de diepte van de strook van het hoofdgebouw, vermeerderd met 16 meter.
	Vorm van de kavels: De zijgrenzen moeten haaks op de rooilijn worden ontworpen over een diepte die tenminste gelijk is aan de samengevoegde diepten van de strook voor hoofdgebouwen en de voortuinstrook.

Deze bijlage maakt integrerend deel uit van het advies van de gemachtigde ambtenaar.

3120 TREMELO,

