

LANDMETERSKANTOOR
Winston SCHOETERS

Landmeters-experten :

Winston F.M.R. SCHOETERS (sr)

Winston L.M. SCHOETERS (jr)

Ing. Jeroen VERHAEGEN

Gemeenteplein 22, 3140 Keerbergen

Telefoon (015) 52.80.20

Fax (015) 520.522

DEXIA BANK : 068-2264881-55

BTW BE 0473.046.630



Dossier gemeente 1968/63/S (2)

Vraag tot wijziging verkavelingsvergunning

VERGUND in zitting van het

Schepencollege van 05 januari 2016

Aan het College van Burgemeester
en Schepenen der gemeente
Heist-op-den-Berg

VOORGESTELDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BIJ AANVRAAG VAN EEN VERKAVELINGSWIJZIGING
RECHTS VAN SCHRIEKSTRAAT 20

DOSSIER 1968/63/S(2)/mro – LOTEN 3A en 3B (RESP. SCHRIEKSTRAAT 18 te 2223 SCHRIEK EN SCHRIEKSTRAAT 16 te 2223 SCHRIEK)

DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR IN HET ROOD AANGEPAST OP 22 DECEMBER 2015

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is gekozen voor ééngezinswoningen, dit om aan te sluiten bij de omgeving. Zorgwonen volgens de Codex is toegelaten, voor zover deze niet afsplitsbaar is van de woning.	Eén ééngezinswoning per bouwlot, zorgwonen toegelaten.

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 op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, i.c. 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. 3° de nevenfunctie mag enkel op het gelijkvloers niveau uitgeoefend worden 4° het betreft bovendien complementaire functies die geen verkeersgenererende functie hebben of parkeeroverlast bezorgen op en ter hoogte van het verkavelingsterrein

Privaat bureau voor : opmetingen, verkavelingen en schattingen

Openingsuren kantoor : ma-vr : 9u00-12u00 en 13u30-17u30

za : 9u30-14u00 zon- en feestdagen gesloten

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Slechts een beperkt gedeelte van de tuin kan gebruikt worden voor niet overdekte constructies en bijgebouwen. Het accent van de vertuining ligt op 'groen'.	Bijgebouwen dienstig als berging, garage en/of tuinhuis zijn toegelaten. Tevens zijn een vijvers en zwembaden toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de vertuining ligt op 'groen'.	In te richten als tuinzone.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In het landelijke woongebied zijn open bebouwingen passend, dit tevens rekeninghoudend met de omgeving.	Het gebouw wordt in open verband opgericht.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden de gebruikelijke vormgevingen gerespecteerd betreffende bouwloten in het landelijke woongebied.	BOUWLIJN Deze ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. AFSTAND TOT DE ZIJDELINGSE PERCEELSGRENZEN Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan en binnen de voorgestelde bouwstroken. BOUWDIEPTE Deze bedraagt max. 17m. 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. 8m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. VORGEVELBREEDTE: Voor het hoofdgebouw: minimum 7meter en maximum zoals aangeduid op plan

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden de gebruikelijke vormgevingen gerespecteerd betreffende bouwloten in het landelijke woongebied.	WOONNIVEAUS Het gebouw telt maximaal twee woonniveaus (bouwlagen). GABARIT De kroonlijsthoogte (gemeten van het niveau van de rand van de weg tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek) ter hoogte van de bouwlijn en gemeten t.o.v. het trottoirniveau en de bovenzijde van de kroonlijst

	bedraagt max. 7m op de bouwlijn. Maximale nokhoogte in geval van hellend dak: 11 meter VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau. DAKVLAKKEN De helling der dakvlakken ligt tussen 0° en 60°.
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden de gebruikelijke materiaalvereisten gerespecteerd betreffende bouwloten in het landelijke woongebied. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers worden toegelaten op de dakvlakken om aan moderne behoeften te voldoen.	MATERIALEN Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouw(en), moeten opgetrokken worden in materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn, met een gebruik van kwalitatieve gevelmaterialen en dakbedekking. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. Het is de vergunningverlenende overheid die beslist of dat de gebruikte gevelmaterialen en dakbedekking verantwoord, esthetisch, architecturaal verantwoord en kwalitatief is. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten op alle dakvlakken.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden bijgebouwen gevraagd, met de toelating tot het gebruik als garage/berging/tuinhuis. Dit volgens de nieuwe besluiten, die in werking traden op 1 december 2010	INPLANTING Minimaal 10m uit de stroken voor hoofdgebouwen. Minimaal 3m van de perceelsgrenzen. Inplanting binnen de op het plan aangeduide zone (in rood en oranje aangepast door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar) OPPERVLAKTE De bijgebouwen hebben een max. gezamenlijke oppervlakte van 10% van de perceelsoppervlakte en mogen gebruikt worden als garage/berging/tuinhuis. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen per kavel kan afgeleid worden uit de op het plan aangeduide zone (in rood en oranje aangepast door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar).

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden de gebruikelijke vereisten gerespecteerd betreffende bijgebouwen op bouwloten in het landelijke woongebied.	Voor de bijgebouwen: De maximale hoogte bedraagt 3m voor het gabarit en 4,5m voor de nok.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hier worden de gebruikelijke vereisten gerespecteerd betreffende bijgebouwen op bouwloten in het landelijke woongebied. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers worden toegelaten op de dakvlakken om aan moderne behoeften te voldoen.	MATERIALEN De bijgebouwen worden opgetrokken in hout, of in dezelfde materialen als het hoofdgebouw wat betreft het bijgebouw. Fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten op alle dakvlakken.

	TERMIJN BEPLANTINGEN Ten laatste in het eerste plantseizoen, volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.
--	--

4. ALGEMEEN

4.1. OVERIGE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om tegenstrijdigheden op te vangen worden deze voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften geldend boven de originele stedenbouwkundige voorschriften gesteld. Omdat niet alle originele voorschriften aangehaald worden, worden deze wel van toepassing gesteld op deze aanvraag.	Deze voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften gelden boven de originele stedenbouwkundige voorschriften. Alle niet aangehaalde voorschriften blijven wel geldend op deze aanvraag zoals opgelegd in de originele vergunning en vormen een onderdeel van deze verkavelingswijziging en zijn hierdoor tevens bijgevoegd.

4.2. VERORDENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Algemene verordeningen worden van toepassing gesteld op deze verkaveling.	De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zijn van toepassing.

4.3. AUTOGARAGES IN DE BOUWRIJE ZIJTUINSTROKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is geen noodzaak tot garages of carports in de zijtuinstroken.	Geen garages of carports in de zijtuinstroken toegestaan.