

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de bestaande woonvormen in de onmiddellijke omgeving, de ligging in landelijk woongebied en de gewenste ruimtelijke evolutie, voorziet deze verkaveling uitsluitend eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoning wordt toegelaten. Meldinge inzake de creatie van een vorm van zorgwonen zoals omschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is eveneens 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 immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie of vrij beroep 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 m ² .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is zo dat er voldoende open ruimte is om bijgebouwen toe te laten. Het bijgebouw wordt vrijstaand van het hoofdgebouw ingeplant. De nokhoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	Naast het hoofdgebouw is er maximaal één bijgebouw dienstig als carport, garage, bergplaats of tuinhuis toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone met uitzonderingen van de op- en afritten en de erfdienstbaarheid weg.	Het niet bebouwde gedeelte wordt aangelegd als private tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de kenmerken van de bebouwingen in de buurt wordt binnen de verkaveling gekozen voor het type "open bebouwing" met naar keuze een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping.	Open bebouwing zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw telt maximaal drie woonlagen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.	De bouwlijn ligt zoals voorgesteld op het verkavelingsplan. Alle gebouwde delen van het hoofdgebouw bevinden zich op een afstand van de zijdelingse perceelsgrens zoals grafisch is voorgesteld op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15m op het gelijkvloers.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de kenmerken der woningen in de ruime omgeving wordt de keuze gelaten voor een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping. Het hoofdvolume is duidelijk hoger dan de bijgebouwen.	GABARIT De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 2.50 m en maximum 6 m t.o.v. de vloerpas gelijkvloers in de gedeelten met volwaardige verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt minimum 2.50 m en maximum 3.50 m t.o.v. de vloerpas gelijkvloers in de gedeelten zonder volwaardige verdieping. VLOERPEIL Max. 0.3 meter boven straatniveau.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn er verscheidene verschijningsvormen aanwezig. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Er worden zo min mogelijk beperkingen opgelegd om de ontwerper alle ruimte te geven om tot een kwaliteitsvol project te komen.	GEVELMATERIALEN Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Dakhelling is gelegen tussen 30° en 50°.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Inplanting dient te gebeuren in de zone voor bijgebouwen.	Het bijgebouw wordt ingeplant op minimum 10 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en op minimaal 2 m van de perceelsgrenzen. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar mag het op de perceelsgrens. Uitzondering voor: • een tuinhuisje of een vergelijkbare constructies zoals een houten hok voor dieren, een houten duiventil, een voliere of een serre die volgens het besluit van de Vlaamse regering van 14 april 2000 en latere wijzigingen tot bepalingen van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, niet vergunningsplichtig zijn mogen, indien zij ingeplant worden op ten minste 1m van de perceelsgrenzen, opgetrokken worden in de bouwvrije 10m zone.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximum 3 m en de nokhoogte tot maximum 6 m. Het bijgebouw heeft een maximale oppervlakte van 75 m ² .

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is best om de materiaalkeuze af te stemmen op het hoofdgebouw. Nochtans mag men ook een verzorgde houten constructie oprichten, daar dit het karakter der tuinzone benadrukt.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Nieuw hout is ook toegelaten. Zowel een plat dak als een hellend dak is toegelaten.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. Ondergrondse garages of toegangen onder het straatniveau zijn niet toegelaten.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen buiten de bouwzone moeten dan ook zoveel mogelijk beperkt worden.	Niet waterdoorlatende verhardingen moeten zoveel mogelijk beperkt blijven, met name tot de noodzakelijke terrassen, toegangspaden, tuinpaden en garageopritten. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met

	<p>groenaanplanting. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte verhard worden. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw.</p>
--	--

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van de omgeving dient optimaal gevrijwaard te worden.</p>	<p>Naast het hoofdgebouw en het bijgebouw is er maximaal één houten tuinhuisje, ofwel één houten hok voor dieren, ofwel één serre toegelaten. Het wordt ingeplant in de achtertuin, ofwel op minimaal 1 m van de perceelsgrenzen ofwel tegen een bestaande vergunde muur. Het heeft een maximale oppervlakte van 12 m², een maximale kroonlijsthoogte van 2.50 m en een maximale nokhoogte van 3 m. In de achtertuin zijn zaken zoals tuinornamenten, een barbecue, speeltoestellen, een pergola, een siervijver van max.20 m², rotstuintjes, enz. ... toegelaten. Een ingegraven of op de grond geplaatst openluchtzwembad met aanhorigheden met een totale maximale oppervlakte van 50 m² en een maximale hoogte van 1.50 m (eventuele afdekking inbegrepen) is toegelaten in de achtertuin.</p>

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De privacy wordt gegarandeerd door de bouwvrije stroken opzij en achteraan de woning, mits men er voldoende hoge afsluitingen voorziet om voldoende privacy te garanderen.</p>	<p>In de achtertuin en zijtuin bestaat de afsluiting van het terrein uit een levende haag van maximum 2 m hoogte of uit een paal met draad of draadgaas van maximum 2 m hoogte met eventueel één horizontale betonplaat van maximum 0.40 m hoogte. Het plaatsen van houten panelen met een maximale hoogte van 2 m, met een maximale lengte van 10 m per zijdelingse en achterste perceelsgrens, opgericht ter afsluiting van een goed, en in de onmiddellijke omgeving van een vergund woongebouw is toegelaten om de privacy te verbeteren. De panelen worden niet ter hoogte van de voortuin geplaatst. In de voortuin mag een afsluiting met een maximum hoogte van 1 m geplaatst worden. Een toegangspoort of hek, geplaatst tussen twee kolommen met een maximum hoogte van 2.50 m is eveneens toegelaten.</p>

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING VOOR HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 1 kavel, bestemd voor open bebouwing, palend aan een volledig uitgeruste weg.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan Mechelen (KB 08-08-1976): woongebied met landelijk karakter
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundig voorschriften voor woongebied en woongebied met landelijk karakter.

De geplande bebouwing is qua typologie en materiaalkeuze ongeveer hetzelfde als de bestaande bebouwing in de omgeving.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is een splitsing van een perceel gelegen aan de Jaarmarkt 24 te Booischot, deelgemeente van Heist-Op-Den-Berg.

De verkaveling is gelgegen aan een uitgeruste (bovengrondse leidingen elektriciteit, openbare verlichting, waterleiding, telefoon, TV-distributie, baangracht aan de overzijde rijweg) weg, deze weg is gelegen vlakbij de N10 (verbinding Lier-Aarschot).

De verkaveling is gelgegen in een straal van 1km van het kerkdorp Pijpelheide, buurtwinkels en school.

Er zijn verschillende bushaltes voorzien binnen een straal van 1.2km.

De jaarmarktstraat is een buurtweg uit asfalt zonder voet- en fietspaden.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel bebouwd met een huis, een kleine serre en een klein duivenhok. Het perceel is licht hellend en er staan her en der een paar bomen op. Deze haag wordt behouden in het verkavelingsontwerp. Aan de linkerzijde van het perceel ligt een weg (erfdienstbaarheid) voor naar de achterliggende percelen te gaan.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

INVLOED OP DE OMGEVING

Deze kleinschalige verkaveling past in het verder opvullen van de beschikbare bouwgronden in de reeds ruim bebouwde omgeving, volgens dezelfde typologie als in deze omgeving (Open bebouwing, woningen met één of twee bouwlagen en meestal zadeldaken). Gezien de kleinschaligheid is er geen grote impact op de ruimere omgeving. Er wordt dan ook gestreefd naar het verder zetten van deze bestaande typologie zonder dat men wil beletten dat hedendaagse materialen en vormgeving uitgesloten worden.

INDELING DER VERKAVELING

De verkaveling bestaat uit 1 lot voor open bebouwing. Het bouwlot 1 is 15a52ca en heeft hiermee een voldoende grootte om ruimtelijk te passen in de omgeving. De bestaande woning zal uitgesloten worden uit de verkaveling en zal zijn huidige bestemming van woning blijven behouden. Links van het perceel is er een weg (erfdienstbaarheid) naar het achterligend perceel. Deze weg moet vrij blijven zodat de toegang naar het achterligend perceel gevrijwaard blijft.

FUNCTIES

De bestemming is wonen, overeenkomstig het overgrote gedeelte van de gebouwen in de omgeving. Woningplitsing is niet toegelaten, tenzij de wettelijk toegelaten voorzieningen voor een inwonend ouder of kind, voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning, zijnde de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

De woning is ingeplant als vrijstaande eengezinswoning. Gezien de kenmerken der woningen in de ruime omgeving wordt gekozen voor open bebouwing met naar keuze een volwaardige verdieping of geen volwaardige verdieping.

De daken hebben een hellingsgraad tussen de 30° en 50°. Hierdoor zijn enkel hellende daken toegelaten. Mede door de voldoende brede bouwvrije zijstrook storen ze niet t.o.v. de dakvormen van de aanpalende woningen.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woning wordt vrijstaand op het perceel ingeplant.

ORIËNTATIE

De woning wordt gericht naar de voorliggende straat (Jaarmarktstraat). De tuin is West gericht.

RELATIE MET HET OPENBAAR DOMEIN

De kavel heeft rechtstreeks toegang tot het openbaar domein. Na voorafgaand overleg met de Gemeente werd er een strook grond voorzien om afgestaan te worden aan de Gemeente. Hierdoor zal er een nieuwe rooilijn gecreëerd worden op 6m uit de as van de bestaande weg.

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies.

PARKEERVOORZIENIGEN

Een garage kan geïntegreerd worden binnen het hoofdgebouw of vrijstaand in de achtertuin. Er kan geparkeerd worden op het bouwterrein zelf, wat dus ruim voldoende is.

BODEMGESTELDHEID - WATER

Het terrein is niet gekend als recent overstroomd gebied. De bebouwing en de verhardingen dienen te voldoen aan de voorwaarden van de hemelwaterverordening van de provincie Antwerpen.

NIVEAUVerschillen

Het terrein is licht hellend.

DICHTHEID

Woning per hectare: Terreinoppervlakte Lot 1 + halve straat = 1662m²

Woondichtheid: $1/0.1662 = 6$ woningen/ha