STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR OPGESTELDE VERSIE)

OMGEVINGSVERGUNNING 202200290 – VERKAVELEN VAN GROND (1 BOUWGROND)
LANDMETER VAES
LIGGING AANVRAAG: afdeling 2 sectie I nrs. 313R2
Biekorfstraat 44A te 2220 Heist-op-den-Berg.

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: **6 december 2022**
Datum stedenbouwkundige voorschriften: 28 november 2022

Ondertekend door Hans Welters (Signature)
Datum: 2022.12.06 14:44:41 CET
Functie: Algemeen Directeur
Locatie: CSSIGN

Ondertekend door Sarah Wouters (Signature)
Datum: 2022.12.06 15:16:21 CET
Functie: Schepen ruimtelijke ordening
Locatie: CSSIGN

(HOOFD)GEBOUW - OPPERVLAKTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De bebouwbare oppervlakte is gesitueerd binnen de aangeduide bouwzones.	De aangeduide bouwzone moet gerespecteerd worden. Voorgevelbreedte: Minimaal 7,00 meter breedte. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Bouwdiepte: Minimaal 8,00 meter. Maximaal: 17 meter.
(HOOFD)GEBOUW - VOLUME	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.	Het volume wordt vastgelegd door de onderstaande voorschriften inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte.
(NOKHOOGTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De nokhoogte van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.	Bouwhoogte : gemeten van maaiveldhoogte tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6,5 m voor de kroonlijst en maximum 11 m voor de nokhoogte.
KROONLIJSTHOOGTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De maximale kroonlijsthoogte maakt het mogelijk dat een hoofdgebouw met 2 volwaardige bouwlagen kan opgetrokken (waarbij de strenge hedendaagse isolatienormen toegepast kunnen worden).	Bouwhoogte : gemeten van maaiveldhoogte tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek : maximum 6,5 m voor de kroonlijst.
(HOOFD)GEBOUW DAKUITVOERING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden.	Platte of hellende daken met een maximale dakhelling van 55°.

(HOOFD)GEBOUW TYPE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De mogelijkheid tot zorgwoning moet voorzien worden.	Enkel vrijstaande ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngezinswoning aangehouden worden. Enkel functies, complementair aan het wonen, i.e. kantoor-functie , 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 vloer-oppervlakte van 75 vierkante meter (en enkel toegestaan op het gelijkvloers niveau). 3° De complementaire functie mag niet verkeersgenererend zijn.
MATERIAALGEBRUIK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Een hedendaagse architecturale uitwerking is gewenst. Er dient een voor de omgeving harmonisch uitziend materiaalgebruik voorzien te worden (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume). De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is. Zonnepanelen en zonneboilers toegestaan.
(HOOFD)GEBOUW INPLANTING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Er wordt naar gelijkvormigheid gestreefd met de belendende percelen.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: diepte max. 17 m en minstens 8 m diep, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn op 6 m uit de ontworpen rooilijn, gesitueerd op 6,00 m uit de as van de voorliggende weg. De maximale bouwdiepte van 17 meter is van toepassing voor zowel gelijkvloers- als verdiepingsniveau. De bouwvrije zijtuinstroken bedragen telkens minimum 3 m. Er moet rekening worden gehouden met de erfdienstbaarheid aan rechterzijde. 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. 8 m achter de voorgevel en binnen de bouwstrook aangeduid op het plan. Minimale gevelbreedte: minimum 7 meter en maximaal zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp.
(HOOFD)GEBOUW AANTAL BOUWLAGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving.	Maximaal 2 volwaardige bouwlagen Eventueel 3de bouwlaag als dakverdieping onder de hellende dakvlakken.
(HOOFD)GEBOUW ONDERGRONDS GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De woning mag desgevallend onderkelderd worden.	Kelders in beton of zware betonblokken of eventuele kruipruimte in betonblokken.
UITBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen uitbouwen en geen constructies rond of aan de woning die zich buiten de bouwzone voor hoofdgebouwen bevinden.	Geen uitbouwen en geen constructies rond of aan de woning die zich buiten de bouwzone voor hoofdgebouwen bevinden.
TERRASSEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	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.
OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDVLAK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Een beperkte dakoversteek voor het opvangen van het hemelwater moet mogelijk zijn.	Beperkte dakoversteken kunnen toegelaten worden.

VOORTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Maximum ½ van de voortuinstrook mag verhard worden. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
VOORTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Maximum ½ van de voortuinstrook mag verhard worden. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Geen constructies toegelaten.
ZIJTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.
ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het open landelijke karakter van deze omgeving te vrijwaren.	Geen constructies toegestaan.

ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Een eventuele oprit naar een garage kan toegestaan worden mits ruimtelijk kan gemotiveerd worden waarom deze oprit nodig is. De tuinzone mag maximaal 20% verhard worden. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.
ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. De mogelijkheden zijn vrij ruim (bijgebouw tot 75 m²). Het verkavelingsplan wordt in rood aangepast. Er is geen grafische aanduiding van de zone voor bijgebouwen.	Bergplaatsen, garages, tuinhuizen en hokken: samen maximaal 75 m² groot. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel op: * min. 10 m achter de achtergevelbouwlijn * op min. 3 m afstand van de zijgrenzen. Er moet daarbij wel rekening worden gehouden met de erfdienstbaarheid aan rechterzijde. * op max. 47 meter uit de rooilijn Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil: 1. tot de bovenkant van de deksteen: max. 3,5 m 2. tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: max. 5 m. Dakvorm: * plat dak of schuin dak met een max. helling van 45° Materialen: * esthetische materialen: het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het materialengebruik esthetisch en kwalitatief is alsook of het zich voldoende integreert in de omgeving. Houten tuinhuisjes zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden: * met een nokhoogte van max. 3 meter, * met een bebouwde oppervlakte van max. 12 m², * op te richten min. 2 meter van de linker perceelsgrens en op min. 3 meter van de rechter perceelsgrens, en op min. 5 meter uit de achtergevelbouwlijn en max. tot op 47 meter uit de rooilijn.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS MATERIAAL EN UITVOERING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg, behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen.	**In de voortuinstrook:** hagen of beplantingen, standplaatsgeschikt en streekeigen zijn toegelaten. De hagen, struiken of bomen moeten op ten minste 0,50 m uit de rooilijn worden geplaatst (maximumhoogte van 1m in de voortuinstrook om de goede zichtbaarheid ter hoogte van opritten goed te behouden). - Betreffende de standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen: hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst. - Op de zijdelingse perceelsgrenzen is draadwerk (met bijhorende palen) toegelaten met een hoogte van maximum 2 m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,40 m. - Esthetisch verantwoorde afsluitingen kunnen toegelaten worden. Het is aan de vergunningsverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden. - Panelen in hout of beton of dergelijke zijn niet toegelaten. **In de zijtuinstrook:** - Standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen (hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst) op de zijdelingse perceelsgrenzen maximumhoogte van 2m; - en/of een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte (maximumhoogte 2 m). - Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden. - Panelen in hout zijn toegelaten tot 2m hoogte.. **In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:** - standplaatsgeschikte en streekeigen levende hagen of beplantingen (hagen, struiken en planten moeten ten minste op 0,50 m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst, indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst) op de zijdelingse perceelsgrenzen maximumhoogte van 2 m;

	- en/of een paal met draadafsluiting voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,40 m hoogte (maximumhoogte 2 m). - Het is aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen of de afsluitingen esthetisch en contextueel toegelaten kunnen worden. Panelen in hout zijn toegelaten tot 2m hoogte.
ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Zie voorschrift.	Beperkte terreinwijzigingen zijn toegestaan mits deze beperkt blijven tot maximum straatniveau. De beperkte reliëfsverschillen worden slechts toegestaan ter hoogte van de voortuinstrook en de strook vanaf de voorgevelbouwlijn tot 3 meter voorbij de achtergevelbouwlijn, waarna slechts een uitvulling naar het natuurlijk niveau kan gebeuren, zodat een geleidelijke overgang naar het natuurlijk niveau wordt bewerkstelligd. Het terrein ligt quasi gelijk met de voorliggende straat waardoor het enkel om een nivellering kan gaan. Omgevingsaanvragen tot het bouwen van woningen worden enkel goedgekeurd indien het dossier een oordeelkundig en gedetailleerd opgebouwd terreinprofiel bestaande + nieuwe toestand bevat.