

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR
OPGESTELDE VERSIE)**

OMGEVINGSVERGUNNING 202200319 – VERKAVELLEN VAN GROND (2 BOUWGRONDEN)

LANDMETER VAES

**LIGGING AANVRAAG: Liersesteenweg 128A (lot 2) en 128C (lot 1) te 2220 Heist-op-den-Berg
afdeling 2 sectie H nr. 269B**

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 11 april 2023

(HOOFD)GEBOUW - OPPERVLAKTE

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De bebouwbare oppervlakte is gesitueerd binnen de aangeduide bouwzones.	De aangeduide bouwzone moet gerespecteerd worden (zie omgevingsplan "nieuwe toestand").

(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.	Maximum 11 m voor de nokhoogte.

KROONLIJSTHOOGTE

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling dat er nog enige architecturale vrijheid is bij de keuze van de verschijningsvorm.	De hoogte gemeten tussen het normaal grondpeil aan de voorgevel en de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek bedraagt : maximum 6,5m.

(HOOFD)GEBOUW DAKUITVOERING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
In de directe omgeving zijn er dakvormen van elk type aanwezig.	Dakvorm : plat dak of een schuin dak met helling van maximaal 55°. Gebogen dakvormen zijn eveneens toegestaan, voor zover de hoek tussen het hoogste en laagste punt van de boog overeenstemt met deze voor een schuin dak.

(HOOFD)GEBOUW TYPE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De mogelijkheid tot zorgwoning moet voorzien worden. nevenbestemmingen zoals kantoor, dienstverlening zijn hier niet toegestaan omdat dit te verkeersgenererende functies betreft langs de N10.	Enkel vrijstaande ééngezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngezinswoning aangehouden worden.
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 worden. 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 uitzien 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 minstens 21 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. 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.
(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 m ²) 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
De nodige maatregelen in het kader van beheersing van oppervlaktewaters dienen te worden genomen.	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
Gezien het landelijke karakter moet geopteerd worden voor maximale groenaanleg.	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. Het advies van Agentschap Wegen en Verkeer dient gevolgd te worden.	Geen constructies toegelaten behoudens kleine ornamenten zoals brievenbussen eigen aan de voortuininrichting. Er kan conform het advies van Agentschap Wegen en Verkeer geen enkele constructie toegelaten worden in de strook tussen de rooilijn en de bouwlijn, zo ook geen ondergrondse constructies zoals een septische put, regenwaterput en infiltratievoorziening. Deze dienen voorzien te worden achter de minimum bouwlijn.

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. Een oprit is toegestaan in de rechter zijtuinstrook van lot 1 (om daar een carport te voorzien en als verlenging van de door AWW toegestane gemeenschappelijke oprit tussen loten 1 & 2) en in de linker zijtuinstrook van lot 2.
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 (een oprit zoals beschreven bij rubriek "verharding zijtuinstroken). Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Parkeergelegenheid moet voorzien worden.	Carport toegestaan: * In de linker zijtuinstrook van lot 2 en in de rechter zijtuinstrook van lot 1 mogelijk. * Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. * Voorzijde op min. 5,00 meter uit de voorgevelbouwlijn en de achterzijde max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw. * Akkoord van de buur benodigd. Per aanliggende carport is een uniformiteit in bouwhoogte verplicht. * Bouwhoogte: max. 3,00 meter. Dakvorm: Plat dak. Materiaal: hout/metaal
ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De functie van tuin moet in deze zone primeren.	Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen of materialen met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Daarbuiten dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De functie van tuin moet in deze zone primeren.	Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. Hiervoor dient het niet-bebouwbaar en niet-verhard gedeelte aangelegd te worden met de klassieke tuininrichting met gazon, groen, heesters, laag- en hoogstammen.

ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De functie van tuin moet in deze zone primeren. Bergplaatsen en hokken die samen een maximale oppervlakte van 40 m² niet overschrijden, op te richten ná of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>	<p>Bergplaatsen, tuinhuisen en hokken: samen maximaal 40 m² groot. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. Tussen de strook voor hoofdgebouwen en de achtergrens van het perceel op: * min. 5 m achter de achtergevelbouwlijn * op min. 1 m afstand van de zijgrenzen of op een zijdelingse perceelsgrens * op max. 47 meter uit de rooilijn Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil: 1. tot de bovenkant van de deksteen: max. 3,0 m 2. tot de bovenkant van de nok van een zadeldak: max. 3,5 m.</p> <p>Dakvorm: * plat dak of schuin dak met een max. helling van 45°. Gebouwen geplaatst op een perceelsgrens: verplicht platte dakvorm. Materialen: * esthetische materialen: het is aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of het materiaalgebruik esthetisch en kwalitatief is alsook of het zich voldoende integreert in de omgeving.</p>

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS MATERIAAL EN UITVOERING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Afsluitingsmuren tussen de erven onderling en tussen een erf en de openbare weg, behoudens andersluidende bepalingen in de volgende artikelen</p>	<p>Het Agentschap Wegen en Verkeer kan bepalen dat er ter hoogte van de grens met het openbaar domein een afsluiting dient te worden voorzien. Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, moet deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter hebben, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,00 meter niet overschrijden (open karakter). Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, moet deze worden geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50 meter stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte teruggebracht worden. Lichte afsluitingen (geen muren maar bvb. een afsluiting bestaande uit paal en draad) kunnen geplaatst worden op de eigendomsgrens. De hekkens mogen bij het openen niet over het wegdomein draaien. De afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 meter hoogte.</p>

	<p>Voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximaal 2 meter hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag, te plaatsen op 0,5 meter 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. 0.4 meter hoogte. Een houten of meer gesloten, esthetische afsluiting is ook toegestaan vanaf de voorgevelbouwlijn, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar.</p>
<p>ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES</p>	
<p>TOELICHTING</p>	<p>VOORSCHRIFT</p>
<p>Zie voorschrift.</p>	<p>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.</p> <p>Omgevingsaanvragen tot het bouwen van woningen worden enkel goedgekeurd indien het dossier een oordeelkundig en gedetailleerd opgebouwd terreinprofiel bestaande + nieuwe toestand bevat.</p>