

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

OMGEVINGSVERGUNNING 202300033 – VERKAVELLEN VAN GROND (3 BOUWGRONDEN)

LANDMETERSKANTOOR VAES

LIGGING AANVRAAG: Hollandstraat 57 (lot 1A), Hollandstraat 57A (lot 2A) en
Hollandstraat 57B (lot 3A) te 2220 Heist-op-den-Berg
afdeling 2 sectie H nrs. 886en 889L

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 14 november 2023

Datum stedenbouwkundige voorschriften: 14 november 2023

(HOOFD)GEBOUW - OPPERVLAKTE

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De zone voor hoofdgebouwen wordt in het rood aangeduid op het verkavelingsplan. Er is overall een zijtuinstrook van minstens 3 meter breedte voorzien. Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen maar het is wel noodzakelijk om de maximale begrenzing af te bakenen.	De maximum te bebouwen oppervlakte wordt op het verkavelingsplan weergegeven.

(HOOFD)GEBOUW - VOLUME

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het maximaal toegelaten volume van het hoofdgebouw is afgestemd op de klassiek van toepassing zijnde verkavelingsvoorschriften binnen de gemeente Heist-op-den-Berg.	De volumes worden vastgelegd door volgende voorschriften inzake bouwhoogte en kroonlijsthoogte. Vloerpeil: max. 30 cm boven maaiveldniveau.

NOKHOOGTE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dit behoeft geen verdere toelichting.	Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): max. 11,00 meter.

KROONLIJSTHOOGTE HOOFDGEBOUW

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De kroonlijsthoogte moet voldoende hoog kunnen liggen (6,5 meter) zodat aan de strenge isolatie-vereisten kan voldaan worden.	Kroonlijsthoogte (gemeten vanaf het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek): Over de volledige bouwdiepte van 17 meter toegelaten: * max. 6,50 meter. In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 6,50 meter.

(HOOFD)GEBOUW DAKUITVOERING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De dakvorm voor het lot kan vrij gekozen worden (schuin dak, plat dak, gebogen dakvorm). Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.	Dakvorm: Vrij te kiezen zolang het maximale gabariet inzake kroonlijst- en nokhoogte niet wordt overschreden. Dakkapellen: Gevallen waarin de oprichting is toegelaten: * op het achterste dakvlak : steeds toegelaten * op het voorste dakvlak : slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt. Plaatsing van oprichting: * op 0,40 meter uit de snijlijn van het voorgevelvlak met het voorste dakvlak * op minimum 1 meter afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel Afmetingen: * maximumbreedte : maximaal toegelaten totaalbreedte van alle dakkapellen per respectievelijke kavel bedraagt 1/3 van de voorgevelgevelbreedte. Indien er 2 dakkapellen worden voorzien bedraagt de onderlinge afstand ten minste 2 meter; * maximumhoogte : de nokhoogte van de dakkapel is maximum 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw. Dakterrassen in het dakvolume : De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1 m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. Dakterrassen op platte daken toegestaan. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw.
(HOOFD)GEBOUW TYPE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen de verkaveling is voor alle loten gekozen voor het type open bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en rekening houdende met de omgeving (woongebied met landelijk karakter).	Vrijstaande eengezinswoning zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. Hoofdbestemming hoofdgebouw: Enkel een eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoningen wordt toegelaten. Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngesinswoning aangehouden worden.

Het perceel is bestemd voor wonen met eventueel nevenbestemmingen die het karakter van de omgeving niet schaden. 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'.	Nevenbestemming hoofdgebouw: Enkel functies, complementair aan het wonen, zijnde kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening 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 m² en uitsluitend in te richten op het gelijkvloers. 3° de nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder, luchtverontreiniging, hinder door parkeerdruk). 4° het aanleggen van de noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie zonder de inrichtingsvoorschriften over de groenaanleg en maximaal toegelaten verharding in de verschillende zones te overschrijden.
---	--

MATERIAALGEBRUIK

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid moet behouden blijven.	Gebouwen worden opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. Gebouwen moeten harmonisch passen in de residentiële omgeving (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume). Alle maatregelen (zonnepanelen, zonneboilers, groendaken, dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegestaan. De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.

(HOOFD)GEBOUW INPLANTING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Er wordt naar gelijkvormigheid gestreefd met de belendende percelen. De inplanting van de strook voor de hoofdgebouwen wordt aangeduid op het verkavelingsplan. Zie stedenbouwkundig voorschrift hiernaast voor de detaillering.	Op het verkavelingsplan worden de zones voor hoofdgebouwen vastgesteld: -Bouwdiepte: max. 17,00 meter -Inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen: min. zoals aangeduid op plan. -Voorgevelbouwlijn = zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

	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. Insprongen beperken zich tot een diepte van 3 meter uit de voorgevelbouwlijn.
(HOOFD)GEBOUW AANTAL BOUWLAGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Maximaal 2 volwaardige bouwlagen worden toegestaan alsook een 3de bouwlaag onder de hellende dakvlakken.	Maximaal 2 bouwlagen toegestaan, alsook een eventuele derde bouwlaag onder de hellende dakvlakken.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen toelichting noodzakelijk.	Kelders in beton of betonblokken of eventuele kruipruimte in betonblokken.
TERRASSEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Binnen de zone voor hoofdgebouwen. Buiten de zone voor hoofdgebouwen: zie mogelijkheden vrijstellingsbesluit.	Terrassen binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn steeds toegelaten. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt
VOORTUINSTROOK VERHARDINGEN	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Vanaf het straatbeeld is het erg belangrijk om het groene karakter van de voortuinen te benadrukken. Dit kan door onnodige verhardingen (wat ook een impact heeft op de waterhuishouding) te vermijden en een maximale verharde oppervlakte per voortuinstrook op te leggen.	Voortuinstrook : Tussen de rooilijn en de bouwlijn mag maximaal 50% van de oppervlakte verhard worden voor toegangen, voortuinpaden, opritten of parkeerplaatsen, steeds omrand door groenaanleg. De overige ruimte wordt ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..). Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.

VOORTUINSTROOK GROENAAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De voortuin dient maximaal met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	De voortuinstrook dient verplicht maximaal voorzien te worden van beplanting en bezaaiing (minstens over een oppervlakte van 50% van de voortuinstrook). Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed.
VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Geen constructies toegelaten behoudens kleine ornamenten zoals brievenbussen eigen aan de voortuininrichting.
ZIJTUINSTROOK VERHARDINGEN	
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.
De verwijzing naar het vrijstellingsbesluit is belangrijk.	Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing.
ZIJTUINSTROOK GROENAAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De zijtuinstroken dienen behoudens eventuele paden, opritten en toegangen met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	De zijtuin dient behoudens eventuele paden, opritten en toegangen effectief als tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Geen bebouwing toegelaten in de zijtuinstrook behoudens de oprichting van een carport in de rechter zijtuinstrook van lot 1, in de linker of rechter zijtuinstrook van lot 2 en in de linker zijtuinstrook van lot 3.	Carport toegestaan: * In de rechter zijtuinstrook van lot 1, in de linker of rechter zijtuinstrook van lot 2 en in de linker zijtuinstrook van lot 3. * Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn. * Voorzijde op min. 5,00 meter uit de voorgevelbouwlijn * achterzijde: max. op 15,00 meter uit de voorgevelbouwlijn Dakvorm: Plat dak. De dakstructuur dient zodanig opgebouwd te worden dat de dakrand tot aan de perceelsgrens reikt, zodat de aanpalende eigenaar later eenvoudig kan aansluiten. Materiaal: hout/metaal. Bouwhoogte: Gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen: max. 3,0 meter Dakvorm: - plat dak.

ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	Achtertuintrook : Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens mag de oppervlakte beperkt verhard worden voor paden en opritten. Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing: de plaatsing van niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, ingeplant tot op 1 meter van de perceelsgrens of tot tegen een bestaande scheidingsmuur, voor zover de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke constructies, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt; De overige ruimte wordt verplicht ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,...). Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De privétuin dient met groen aangelegd te worden en als dusdanig te worden gehandhaafd.	De achtertuintrook dient verplicht maximaal voorzien te worden van beplanting en bezaaiing. Voor de tuinaanleg dient bij voorkeur geopteerd te worden voor de aanplanting van inheems streekeigen plantgoed. De perceelsrestanten (loten 1B, 2B en 3B, zie door de gemeente in rood aangepast verkavelingsplan) mogen niet vertuind worden. Er dienen twee hoogstammen plantmaat 10/12 aangeplant te worden uit onderstaande lijst: Deze verkavelingsvoorwaarde houdt dan ook in dat de kopers van alle loten (1A/2A/3A) ertoe gehouden zijn om in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning minstens twee bomen (plantmaat 10/12) aan te planten. De notaris is ertoe gehouden dit in de verkoopakte op te nemen zodat de koper op de hoogte is van deze verplichting. Het dient om een streekeigen heester of boom te gaan: - Acer campestre – Veldesdoorn - Acer pseudoplatanus – Gewone esdoorn - Alnus glutinosa – Zwarte Els - Betula pendula – Ruwe berk - Betula pubescens – Zachte berk - Carpinus betulus - Haagbeuk - Corylus avellana - Hazelaar - Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn - Euonymus europaeus – Gewone kardinaalsmuts

	- Fagus sylvatica – Gewone beuk - Fraxinus excelsior – Gewone es - Ilex aquifolium – Gewone hulst - Ligustrum vulgare – Gewone liguster - Populus tremula - Esp - Prunus padus – Europese vogelkers - Prunus spinosa - Sleedoorn - Quercus robur - Zomereik - Rhamnus frangula – Gewone vuil - Rosa canina - Hondсроos - Rosa rubiginosa - Eglantier - Salix alba – Schietwilg - Salix aurita – Geoorde wilg - Salix caprea - Waterwilg - Salix cinerea – Grauwe wilg - Salix fragilis - Kraakwilg - Salix viminalis - Katwilg - Sambucus nigra – Zwarte vlier - Sorbus aucuparia - Lijsterbes - Tilia cordata – Kleinbladige linde - Tilia vulgaris – Hollandse linde - Viburnum opulus – Gelderse roos De verplichting wordt bij de bouwheer gelegd en niet bij de verkavelaar omdat de bouwheer dan voor zijn perceel een oordeelkundige inplantingszone kan bepalen, rekening houdende met de mogelijkheid op bv. een tuinhuis.
--	---

ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De functie van tuin moet in deze zone primeren. ⌘ Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen worden opgericht	LOT 1 + LOT 2 + LOT 3 Het geldende vrijstellingsbesluit mag in de achtertuinzone toegepast worden inzake het oprichten van bijgebouwen (bijgebouwen tot 40 m²). Voorwaarden om van het vrijstellingsbesluit te genieten: Inplanting tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal 40 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen. De maximale hoogte is beperkt tot 3,5 meter. Indien het vrijstellingsbesluit niet gevolgd wordt: Mogelijkheid tot op het oprichten van bijgebouwen, tot max. 75 m² groot. Inplanting mogelijk tot 42 meter uit de rooilijn, zie het door de gemeente in rood aangepast plan (zo wordt er achteraan min. 3 meter afstand tot de bestemmingsgrens tussen woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied gerespecteerd voor de inplanting van bijgebouwen). Inplanting minstens op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn.

	Min. 3 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen of tot op de zijdelingse perceelsgrenzen tussen loten 1-2 en 2-3 (niet op de buitengrenzen van de verkaveling) Kroonlijsthoogte: max. 3,5 meter Nokhoogte: max. 5 meter Dakvorm: * Plat dak of schuin dak Materialen: Opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving. De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is.
AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS MATERIAAL EN UITVOERING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen. Groene beplantingen verdienen de voorkeur.	Open of gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00 meter in de zijtuin en achtertuin (cfr. vrijstellingsbesluit). Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin. Open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de voortuin (cfr. vrijstellingsbesluit). De afsluiting integreert zich voldoende in de omgeving en is esthetisch verantwoord.
ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES: RELIËFSWIJZIGING	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het terrein ligt hoger dan het straatniveau. In principe zijn er geen ophogingen nodig maar kunnen nivelleringen nodig zijn t.h.v. de voortuin en de bouwzone.	RELIËF Het terrein ligt reeds hoger dan de voorliggende straat waardoor geen bijkomende grondophogingen worden toegestaan. Er mogen enkel nivelleringswerken plaatsvinden tot op de hoogte van het straatniveau plaatsvinden. De eventuele terreinaanpassingen vinden enkel plaats tot aan de achtergevelbouwlijn en de strook voor een eventueel terras met een maximale diepte van 3 meter. Achter deze zone dient de oorspronkelijk maaiveldhoogte behouden te blijven (oordeelkundige terreinovergang te maken).