

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

**OMGEVINGSVERGUNNING 202400030 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN (1 BOUWGROND)**

**LANDMETERSBUREAU VAN DEN VONDER – DE CAT**

**LIGGING AANVRAAG: Heistseweg 28A te 2221 Booischot (6<sup>de</sup> afd. , sectie C nr. 1161 E4)**

**DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 7 januari 2025**

Datum stedenbouwkundige voorschriften: 7 januari 2025

**(HOOFD)GEBOUW - OPPERVLAKTE**

**TOELICHTING**

Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen maar het is wel noodzakelijk om de maximale begrenzing af te bakenen.

Bij de gekoppelde bebouwing is het nodig om een minimale bouwdiepte vast te leggen: 10 meter bouwdiepte. Dit is dieper dan gebruikelijk bij gekoppelde bebouwing in Heist-op-den-Berg (9 meter dakbasis). Hier is 10 meter dakbasis echter nodig omwille van de iets lagere kroonlijst en de iets zwakkere hellingsgraad van het schuin dak (37°, om zo integraal aan te sluiten op het dakvlak van de buur).  
De minimale voorgevelbreedte wordt ook vastgelegd bij gekoppelde bebouwing.

**VOORSCHRIFT**

De maximum te bebouwen oppervlakte wordt op het verkavelingsplan weergegeven.  
Minimale bouwdiepte (gekoppelde bebouwing): 10 meter.  
Minimale en maximale voorgevelbreedte: Minimaal 6,00 meter breedte, met dien verstande dat verplicht tot op de gemeenschappelijke grens met lot 2 (tegen de wachtgevel) wordt gebouwd. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

**(HOOFD)GEBOUW - VOLUME**

**TOELICHTING**

Er wordt gekozen voor een volume van een halfopen bebouwing volgens een 10-4 opbouw (hoofdvolume over de eerste 10 meter bouwdiepte, aanbouw over de laatste 4 meter bouwdiepte)

**VOORSCHRIFT**

De volumes worden vastgelegd door volgende voorschriften inzake nokhoogte en kroonlijsthoogte.  
Vloerpeil: max. 30 cm boven plaatselijk maaiveld.

**NOKHOOGTE HOOFDGEBOUW**

**TOELICHTING**

De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het hoofdgebouw van woning nr. 30 dient overgenomen te worden op lot 1.

**VOORSCHRIFT**

De woning heeft een nokhoogte van 9,80 meter, zie terreinprofiel (gemeten t.o.v. het maaiveldniveau).

**KROONLIJSTHOOGTE HOOFDGEBOUW**

**TOELICHTING**

De kroonlijsthoogte en de nokhoogte van het hoofdgebouw van woning nr. 30 dient overgenomen te worden op lot 1.

**VOORSCHRIFT**

GABARIT (zie terreinprofiel):  
De kroonlijsthoogte (gemeten t.o.v. het maaiveldniveau) bedraagt:  
- aan de voorgevel: 5,80 meter, voor zover het dakprofiel kan aansluiten op Heistseweg 30.

<p>Op het terreinprofiel staat de afmeting van 5,80 meter voor de kroonlijsthoogte, hoewel er op het langprofiel 5,83 meter staat. Het terrein helt ook een beetje. Bij het indienen van een omgevingsaanvraag dient het basisprincipe te zijn dat het dakvolume (voorste dakvlak) kan aansluiten op het voorste dakvlak van Heistseweg nr. 30.</p>	<p>- tot een bouwdiepte van max. 10m: idem - overige diepte: min. 3,00m en max. 3,50m</p>
<p><b>(HOOFD)GEBOUW DAKUITVOERING</b></p>	
<p><b>TOELICHTING</b></p>	<p><b>VOORSCHRIFT</b></p>
<p>Er wordt gekozen voor een volume van een halfopen bebouwing volgens een 10-4 opbouw (hoofdvolume over de eerste 10 meter bouwdiepte met schuin dak, gelijkvloerse aanbouw met plat dak over de laatste 4 meter bouwdiepte)</p>	<p><b>DAKVORM</b> - tot een diepte van 10 meter: Dakhelling (schuin dak) huisnummer 30 verplicht over te nemen, aansluiten op het voorste dakvlak van de woning Heistseweg 30. (zie plan profielen) - eventuele overige diepte: plat dak.</p>
<p><b>(HOOFD)GEBOUW TYPE</b></p>	
<p><b>TOELICHTING</b></p>	<p><b>VOORSCHRIFT</b></p>
<p>Binnen de verkaveling is gekozen voor het type halfopen bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte. Het perceel is bestemd voor wonen. Woningsplitsing is niet toegelaten. Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming hoofdgebouw Halfopen eengezinswoning, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp, verplicht aan te sluiten bij woning nr 30. Een inpandige garage binnen de zone voor hoofdgebouwen is niet toegelaten. Een eventuele overdekte autostaanplaats moet voorzien worden binnen de zone voor carports.</p> <p>Hoofdbestemming hoofdgebouw: Enkel eengezinswoning, met mogelijk gecombineerd zorgwonen worden toegelaten. Bij beëindiging van een eventuele zorgsituatie (zorgwoning), dient de effectieve bestemming als ééngeszinswoning aangehouden worden.</p> <p>Nevenbestemming hoofdgebouw: Niet toegestaan.</p>
<p><b>MATERIAALGEBRUIK</b></p>	
<p><b>TOELICHTING</b></p>	<p><b>VOORSCHRIFT</b></p>
<p>Er wordt in de verkaveling gekozen voor de traditionele opbouw van een halfopen bebouwing gezien de aard van de bestaande bebouwing.</p>	<p>Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetische verantwoorde materialen welke te verantwoorden zijn in de specifieke omgeving.</p> <p>Het gebouw moet harmonisch passen in de residentiële omgeving (gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume).</p>

	<p>Alle maatregelen (zonnepanelen, zonneboilers, groendaken, dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegestaan.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of de bebouwing voldoende integreert in de omgeving en architecturaal verantwoord is, en specifiek de koppeling met de linksaanpalende woning (of deze voldoende esthetisch en oordeelkundig is).</p>
<b>(HOOFD)GEBOUW INPLANTING</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Van deze maten kan niet worden afgeweken om te kunnen aansluiten bij de aanpalende woning.	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De bouwlijn ligt op de wijze zoals afgebeeld op het verkavelingsplan - nieuwe toestand. De voorgevel moet over een afstand van min. 4,00m samenvallen met deze bouwlijn (deel aansluitend bij Heistseweg nr. 30). De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van max. 0,50m achter deze lijn en ermee evenwijdig lopen.</p> <p>LOT 1: Het gelijkvloers is max. 14,00m diep en de verdieping 10,00 meter, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn.</p>
<b>(HOOFD)GEBOUW AANTAL BOUWLAGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
De gekozen typologie is klassiek en zoals reeds aanwezig in het algemene straatbeeld.	<p>Tot 10 meter bouwdiepte: verplicht twee bouwlagen tot de kroonlijst. Eventueel verdiepingsniveau onder schuin dak.</p> <p>Tussen 10 en 14 meter bouwdiepte: geen verplicht bouwvolume: maximaal één bouwlaag, steeds af te werken met plat dak.</p>
<b>HOOFDGEBOUW ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
Dit hoeft geen toelichting.	Een kelderverdieping is toegestaan.
<b>TERRASSEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Binnen de zone voor hoofdgebouwen.</p> <p>Buiten de zone voor hoofdgebouwen: zie mogelijkheden vrijstellingsbesluit.</p>	<p>Terrassen binnen de bouwzone voor hoofdgebouwen zijn steeds toegelaten.</p> <p>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,</p>

	met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin, 80 vierkante meter niet overschrijdt;
<b>VOORTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>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.</p> <p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden met het oog op een optimale waterhuishouding.</p>	<p>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,..).</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p>De toegang (oprit) dient rechts, aanliggend aan het naburige perceel aangelegd worden, met een breedte van 3,5m. Zie advies Agentschap Wegen en Verkeer met kenmerk AV/112/2024/00586.</p>
<b>VOORTUINSTROOK GROENAANLEG</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<b>VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. Er mogen geen constructies, noch ondergronds, noch bovengronds, geplaatst worden in de voortuin.</p> <p>Zie advies Agentschap Wegen en Verkeer met kenmerk AV/112/2024/00586. Dus geen septische put, infiltratievoorziening, tuinornament e.d. meer in de voortuin toegestaan.</p>	<p>Er mogen geen constructies, noch ondergronds, noch bovengronds, geplaatst worden in de voortuin.</p>
<b>ZIJTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
<b>TOELICHTING</b>	<b>VOORSCHRIFT</b>
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.</p>	<p>De strikt noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Geldend vrijstellingsbesluit van toepassing.</p>

<b>ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG</b>	
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.
<b>ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES</b>	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De carport moet een open constructie blijven zodat er zichtassen tussen de woningen blijven bestaan (uitzondering fietsport).	<p>In de zijtuinstrook is een bijgebouw onder de vorm van een carport toegelaten.</p> <p>De carport moet zich situeren in de specifiek afgebeelde zone en zal moeten aansluiten bij de nieuwe woning. De maximale oppervlakte is 20,80m<sup>2</sup>.</p> <p>De kroonlijsthoogte van de carport is max. 3,00 meter. Te bouwen met een plat dak.</p> <p>Min. 3 open wanden. Uitzondering: indien een fietsport wordt geïnstalleerd mag daar een gesloten karakter voor worden voorgesteld (afsluiten fietsenstallingen/veiligheidsaspect).</p> <p>Het bijgebouw dient opgericht in hetzelfde materiaal als het hoofdgebouw of in niet-herbruikt hout.</p>
<b>ACHTERTUINSTROOK VERHARDINGEN</b>	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren.	<p>Achtertuintrook : Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens mag de oppervlakte beperkt verhard worden voor paden.</p> <p>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;</p> <p>De overige ruimte wordt verplicht ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p>

ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te stimuleren. Er moet min. één hoogstam aangeplant worden cfr. een verkavelingsvoorwaarde. Het dient om een streekeigen boom te gaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Acer campestre – Veldesdoorn</li> <li>* Acer pseudoplatanus – Gewone esdoorn</li> <li>* Alnus glutinosa – Zwarte Els</li> <li>* Betula pendula – Ruwe berk</li> <li>* Betula pubescens – Zachte berk</li> <li>* Carpinus betulus - Haagbeuk</li> <li>* Corylus avellana - Hazelaar</li> <li>* Crataegus monogyna – Eenstijlige meidoorn</li> <li>* Euonymus europaeus – Gewone kardinaalsmuts</li> <li>* Fagus sylvatica – Gewone beuk</li> <li>* Fraxinus excelsior – Gewone es</li> <li>* Ilex aquifolium – Gewone hulst</li> <li>* Ligustrum vulgare – Gewone liguster</li> <li>* Populus tremula - Esp</li> <li>* Prunus padus – Europese vogelkers</li> <li>* Prunus spinosa - Sleedoorn</li> <li>* Quercus robur - Zomereik</li> <li>* Rhamnus frangula – Gewone vuil</li> <li>* Rosa canina - Hondсроos</li> <li>* Rosa rubiginosa - Eglantier</li> <li>* Salix alba – Schietwilg</li> <li>* Salix aurita – Geoorde wilg</li> <li>* Salix caprea - Waterwilg</li> <li>* Salix cinerica – Grauwe wilg</li> <li>* Salix fragilis - Kraakwilg</li> <li>* Salix viminalis - Katwilg</li> <li>* Sambucus nigra – Zwarte vlier</li> <li>* Sorbus aucuparia - Lijsterbes</li> <li>* Tilia cordata – Kleinbladige linde</li> <li>* Tilia vulgaris – Hollandse linde</li> <li>* Viburnum opulus – Gelderse roos</li> </ul>	<p>Tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens wordt de ruimte maximaal ingericht als groene tuin (gazon, heesters, struiken, inheems groen, laagstammen,..).</p> <p>Cfr. voorwaarde 7° van de verkavelingsvergunning zijn de bouwheren verplicht minstens één hoogstam (plantmaat 10-12) (zie lijst: bijlage 1) aan te planten (in het eerstvolgende plantseizoen na afwerking van de nieuwbouwwoning)</p>
ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Gezien de tuinooppervlakte zijn zowel bijgebouwen volgens het vrijstellingsbesluit toegestaan (dan moet er geen omgevingsvergunning aangevraagd worden) als vergunningsplichtige bijgebouwen mogelijk.</p>	<p>Het geldende vrijstellingsbesluit mag in de achtertuinzone toegepast worden inzake het oprichten van bijgebouwen (bijgebouwen tot 40 m<sup>2</sup>).</p> <p>Voorwaarden om van het vrijstellingsbesluit te genieten:</p> <p>Inplanting tot op 1 meter van de perceelsgrenzen.</p>

	<p>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.</p> <p><u>Indien het vrijstellingsbesluit niet gevolgd wordt:</u> Mogelijkheid tot op het oprichten van bijgebouwen, tot max. 40 m<sup>2</sup> groot. Inplanting minstens op 10 meter achter de achtergevelbouwlijn. Min. 3 meter afstand van de perceelsgrenzen. Er mag ook een inplanting tot op de perceelsgrenzen geschieden, mits akkoord van de buur. Kroonlijsthoogte: max. 3,5 meter Nokhoogte: max. 5 meter Dakvorm: * Plat dak of schuin dak Plat dak verplicht bij een inplanting op een perceelsgrens.</p> <p>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.</p>
--	--

**AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS MATERIAAL EN UITVOERING**

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>De mogelijkheid tot het aanbrengen van afsluitingen is nodig om voldoende privacy te garanderen. Groene beplantingen verdienen de voorkeur.</p> <p>Zie ook advies Agentschap Wegen en Verkeer. Bijzondere bepalingen art. 3. Het eigendom wordt volgens de voorgeschreven rooilijn afgesloten. Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75 meter, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25 meter niet overschrijden. Boven 1,50 meter moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen. Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplaatst 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 hekken 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>Open of gesloten afsluitingen tot een hoogte van 2,00 meter in de zijtuin en achtertuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p>Gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin. Open afsluitingen tot een hoogte van 2 meter in de voortuin (cfr. vrijstellingsbesluit).</p> <p>De afsluiting integreert zich voldoende in de omgeving en is esthetisch verantwoord.</p>

**ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES: RELIËFSWIJZIGING**

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>RELIËF Zie voorschrift.</p>	<p>Reliëfswijzigingen Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.</p>