

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (DOOR DE GEMEENTELIJKE OMGEVINGSAMBTENAAR OPGESTELDE VERSIE)

OMGEVINGSVERGUNNING 202200228 – VERKAVELLEN VAN GRONDEN (3 BOUWGRONDEN)

Landmeterskantoor Winston Schoeters

LIGGING AANVRAAG: Pleinstraat 30A (lot 1), Pleinstraat 30 (lot 2) en Pleinstraat 28 (lot 3) te 2221 Booischot.

DATUM OMGEVINGSVERGUNNING: 23 augustus 2022

Datum stedenbouwkundige voorschriften: 16 augustus 2022

VRIJSTAANDE BEBOUWING

OPPERVLAKTE HOOFDGEBOUW

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.

VOORSCHRIFT

Voorgevelbreedte:
Minimaal 6,00 meter breedte. Maximaal zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte:
Minimaal 8,00 meter. Maximaal: 17 meter.

VOLUME HOOFDGEBOUW

TOELICHTING

Dit behoeft geen verdere toelichting.

VOORSCHRIFT

Kroonlijsthoogte (gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek):

* max. 6,50 meter.

* In geval dat het gebouw wordt afgewerkt met plat dak: max. 6,50 meter.

Nokhoogte (gemeten van het maaiveldniveau): Max. 11,00 meter.

Dakvorm: plat of schuin dak.

Vloerpeil: max. 30 cm boven het plaatselijk maaiveldniveau (gemeten aan de voorgevelbouwlijn).

DAKUITVOERING HOOFDGEBOUW

TOELICHTING

Dit behoeft geen verdere toelichting.

VOORSCHRIFT

Dakvorm: plat of schuin dak (met een hellingsgraad van max. 45°).

TYPE HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Binnen dit gedeelte van de verkaveling is gekozen voor het type vrijstaande bebouwing, dit is in verhouding met de perceelbreedte en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving.</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen met eventueel nevenbestemmingen die het karakter van de omgeving niet schaden.</p>	<p>Vrijstaande bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.</p> <p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>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.</p> <p>3° de nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken voor de omwonenden (geen geluidshinder, geurhinder, stofhinder en geen luchtverontreiniging).</p> <p>4° het aanleggen van de noodzakelijke parkeerplaatsen i.f.v. de complementaire functie</p>
MATERIAAL HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Geen toelichting noodzakelijk.</p>	<p>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).</p>
INPLANTING HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is niet verplicht de volledige strook voor hoofdgebouwen vol te bebouwen.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <p>Bouwdiepte: gelijkvloers max. 17,00 meter, verdieping max. 17,00 meter. Min. 3,00 meter van de zijgrenzen Voorgevel op 6,00 meter uit de rooilijn</p> <p>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.</p> <p>Uitsprongen beperken zich tot een diepte van 3 meter uit de voorgevelbouwlijn.</p> <p>De achtergevel is ten opzichte van de voorgevelbouwlijn voorzien op minimaal 9m achter de voorgevel.</p>

AANTAL BOUWLAGEN HOOFDGEBOUW	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dit heeft geen verdere toelichting.	Maximaal 2 volwaardige bouwlagen 3de bouwlaag onder de hellende dakvlakken.
ONDERGRONDS GEDEELTE	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dit heeft geen verdere toelichting.	Een kelderverdieping voor de gebruikelijke onderkeldering (berging/technische ruimte) is toegestaan.
VOORTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<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>Dit heeft geen verdere toelichting.</p> <p>Buiten een brievenbus: geen constructies toegestaan.</p>	<p>Verharding Verhardingen moeten beperkt blijven tot strikt noodzakelijke toegangen tot de woning of de carport naast de woning (opritten, toegangspaden). Maximaal 1 parkeerplaats naast de oprit toegestaan (bezoekersparking). Noodzakelijke verhardingen voor paden, oprit en private parking dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen. In de voortuinstrook mag maximaal de helft van de zone verhard worden. Minimaal de helft van de zone dient als groenzone (tuinaanleg met gazon, inheems groen, heesters, hagen,...) ingericht te worden.</p> <p>Groenaanleg Minimaal de helft van de zone dient als groenzone (tuinaanleg met gazon, inheems groen, heesters, hagen,...) ingericht te worden.</p> <p>Constructies Buiten een brievenbus: geen constructies toegestaan.</p>
ZIJTUINSTROOK	
TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Dit heeft geen extra toelichting.</p> <p>Buiten de bouwzone, een oprit en de tuinpaden en een eventueel terras dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Dit heeft geen extra toelichting.</p>	<p>Verharding Een oprit of parkeerplaats is toegestaan. Achter de achtergevelbouwlijn zijn geen onnodige verhardingen (dus andere dan een tuinpad) toegestaan.</p> <p>Groenaanleg Buiten de bouwzone, een oprit en de tuinpaden en een eventueel terras dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p> <p>Constructies Carport en garage toegestaan:</p>

	<p>* In beide zijtuinstroken mogelijk, maar slechts één zijtuinstrook mag aangesneden worden voor een carport of garage.</p> <p>* Voorzijde evenwijdig met de voorgevelbouwlijn.</p> <p>* Voorzijde op min. 5,00 meter uit de voorgevelbouwlijn en de achterzijde max. tot aan de achtergevelbouwlijn van het aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>* Akkoord van de buur benodigd. Per aanliggende carport of garage is een uniformiteit in bouwhoogte verplicht.</p> <p>* Bouwhoogte: max. 3,00 meter.</p> <p>Dakvorm: Plat dak.</p> <p>Materiaal: aan de woning vergelijkbare materialisatie of hout/metaal</p>
--	---

ACHTERTUINSTROOK

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Dit behoeft geen extra toelichting.	<p>Verharding</p> <p>Verhardingen moeten beperkt blijven in oppervlakte: zone achter achtergevelbouwlijn kan dienen voor een terras over een maximale diepte van 4 meter en een maximale oppervlakte van 40 m². Tuinpaden ook toegestaan.</p> <p>Noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden dienen voorzien te worden met waterdoorlaatbare materialen of materialen met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>Daarbuiten dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>
Dit behoeft geen extra toelichting.	<p>Groenaanleg</p> <p>De tuin dient aangelegd te worden met groenaanplantingen.</p>
Dit behoeft geen verdere toelichting.	<p>Constructies</p> <p>Bijgebouwen zijn in te planten in het tuingedeelte, maximaal 75 m² oppervlakte. Enkel tuinhuizen, hokken, bergplaatsen, poolhouses, autobergplaatsen, garages of carports toegestaan.</p> <p>Kroonlijsthoogte: 3 meter.</p> <p>Maximale nokhoogte: 5 meter.</p> <p>Plat of (licht hellend) schuin dak.</p> <p>In te planten op minimum 10 meter uit de achtergevelbouwlijn en op minimum 3 meter uit de perceelsgrenzen of tot op de perceelsgrenzen. Bij een inplanting tot op een perceelsgrens: plat dak verplicht.</p> <p>Inplanting op de buitengrens van een verkaveling: akkoord buur nodig.</p>

	Voor bijgebouwen kleiner dan 40 m ² , ingeplant op minstens 1 meter van de zijgrenzen en lager dan 3,5 meter bestaat geen vergunningsplicht. Dit type bijgebouwen is in deze verkaveling ook mogelijk. Materialisatie: in een materiaal vergelijkbaar met dat van het hoofdgebouw of hout.
--	--

AFSLUITINGEN

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Zie voorschrift.	<p>DRAADAFSLUITINGEN EN GROENE AFSLUITINGEN Op de perceelsgrenzen mogen groene scheidingen aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Draadafsluitingen mogen tot tegen de perceelsgrens worden opgericht en levende hagen tot op 0,5 meter ervan.</p> <p>Ingeval van akkoord tussen de aanpalende eigenaars kunnen deze ook midden op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden opgericht.</p> <p>Afmetingen: In de voortuinstrook: max. 1 meter hoog. Vanaf de voorgevelbouwlijn max. 2 meter hoog.</p> <p>HOUTEN PANELLEN: Houten panelen zijn toegelaten enkel en alleen vanaf de voorgevelbouwlijn. Afmetingen: max. 2 meter hoog. Met akkoord buur.</p>

AANLEG VAN OPENLUCHTZWEMBADEN - RELIËFSWIJZIGING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Zie voorschrift.	<p>De aanleg van zwembaden en verhardingen in de achtertuinstrook wordt toegelaten met een maximum van 80 m² gezamenlijke oppervlakte.</p> <p>Er mogen geen terreinophogingen gebeuren.</p>

PLAN NIEUWE TOESTAND

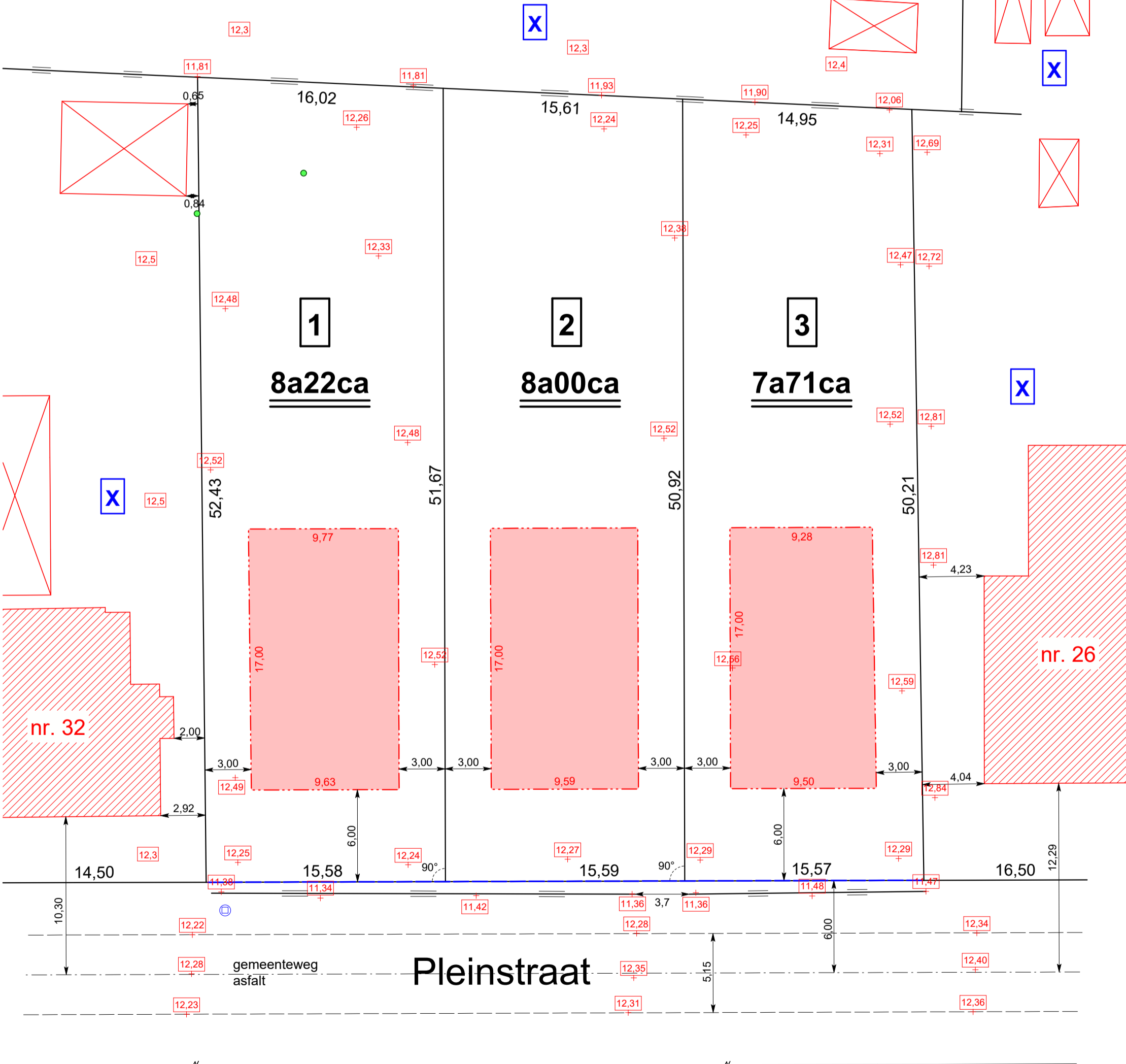
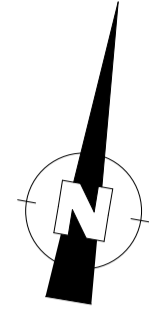
ONTWERPER:

Landmeterskantoor WINSTON SCHOETERS
 Gemeenteplein 22
 3140 Keerbergen
 Tel. : 015/52.81.45 - 52.80.20
 Fax.: 015/520.522
 E-mail: winston@schoeters.be

Ing. VERHAEGEN Jeroen
 landmeter-expert beëdigd voor
 de rechtbank van eerste aanleg te Leuven

Bestemming:

- Loten 1 - 3:
 Nieuwe loten bouwgrond,
 type open bebouwing
 Hoofdbestemming wonen
 Voor verdere voorschriften wordt verwezen
 naar de voorgestelde stedenbouwkundige
 voorschriften



Schaal: 1/250

5 meter