

Omgevingsloket nr : UMV\_2022086417  
Dossiernummer : 20220008V

Gelegen te **Boomsesteenweg 22**  
kadastraal gekend als **afdeling 1 sectie A nr. 699B2**

### AANGEPASTE VOORSCHRIFTEN

lot: Lot 1

#### Bovenliggende aard: Gebouw Oppervlakte

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden. Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwblok weergegeven. Dit bouwblok mag volledig bebouwd worden. | Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone weergegeven.<br>De oppervlakte van de inplantingszone is voor het hoofdgebouw dan ook de maximale inschrijving. De volledige oppervlakte van het bouwblok mag bebouwd of overbouwd worden.<br>Insprongen t.o.v. de voorgevelbouwlijn zijn toegestaan, mits dit het architecturaal totaalbeeld ten goede komt. |

#### Volume

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| Het afgewerkte (genormaliseerd) maaiveldpeil is mee bepalend voor de bepaling van vloerpeil en kroonlijst. Er dient gestreefd te worden naar architecturale kwaliteit en samenhang. De eerst vergunde of voor vergunning vatbare woning binnen een bouwblok is steeds bepalend voor het gabarit van de aanbouwende woningen. | Ofwel opteert men voor maximaal 3 bouwlagen in combinatie met een plat dak<br>ofwel opteert men voor 2 bouwlagen, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, dit met een maximale bouwdiepte en bouwbreedte zoals aangeduid op het bijhorende verkavelingsplan.<br><br>Bouwdiepte<br>Gelijkvloers : maximaal 17m zoals weergegeven op het verkavelingsplan.<br>Verdieping : maximaal 13m.<br>Onderdakse bouwlaag : maximaal 9m.<br>OF<br>Gelijkvloers : maximaal 15m<br>Verdieping : maximaal 15m.<br>Onderdakse bouwlaag : maximaal 9m.<br><br>Er kan slechts één typeprofiel gekozen worden.<br><br>Kroonlijsthoogte voor- en achtergevel: de kroonlijsthoogte wordt bepaald door de maximale nokhoogte en de dakhelling. |

### **Nokhoogte**

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de bovenzijde van de boordsteen van de voorgelegen weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien er geen gemeenschappelijke perceelsgrens is, wordt de hoogte centraal voor het betreffende perceel genomen. | <p>Hellend dak (25° tot 60°) of plat dak. Maximaal 20% van het dakoppervlak kan hierbij afwijken.</p> <p>In het hellend dak is maximaal één nuttige (bouw)laag aanwezig.</p> <p>Bij gebouwen met 1 bouwlaag is de nokhoogte beperkt tot 9m<br/>Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 12m<br/>Bij gebouwen met 3 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 15m</p> |

### **Kroonlijsthoogte**

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| Het referentiepeil wordt gemeten ten opzichte van de bovenzijde van de boordsteen van de voorgelegen weg ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien er geen gemeenschappelijke perceelsgrens is, wordt de hoogte centraal voor het betreffende perceel genomen. | <p>Voorgevel /achtergevel : de kroonlijsthoogte wordt bepaald door de maximale nokhoogte en de dakhelling.</p> |

### **Dakuitvoering**

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| Om verscheidene bouwstijlen toe te laten, worden zowel hellende daken als platte daken toegelaten. Om een harmonisch aansluiting mogelijk te maken, zal per bouwblok hetzelfde gabarit gehanteerd worden. | <p>Hellend dak (25° tot 60°) of plat dak. Maximaal 20% van het dakoppervlak kan hierbij afwijken.</p> <p>In het dak is maximaal één nuttige (bouw)laag aanwezig. Per bouwblok zal eenzelfde gabarit gehanteerd worden.</p> <p>Uitbouwen uit het gevelvlak kunnen met een maximum van 0.60m uit het voorgevelvlak, op minimaal 2.50m hoogte en minimaal 0.60m van de zijdelingse perceelsgrenzen.</p> |

## Type gebouw

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| <p>Binnen de verkaveling wordt geopteerd voor ééngezinswoningen, rekening houdend met de meest voorkomende bestemming in de omgeving van het projectgebied. Zone voor gemengde functies Parkeervoorziening: Per woning moet minimaal 1 autostaanplaats op eigen terrein worden voorzien. Deze kan onder de vorm van een private oprit of een inpandige garage ?</p> | <p>Hoofdbestemming = Zone bestemd voor wonen (grondgebonden eengezinswoning).</p> <p>Nevenbestemming = Zone bestemd voor wonen.</p> <p>De nevenbestemming voor privédiensten of vrije beroepen is mogelijk voor zover zij de draagkracht van de woonfunctie en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen, met een maximum van 50% van de vloeroppervlakte, met tevens een maximale oppervlakte van 100m<sup>2</sup>. De zorgwoningen zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> <p><del>In de zijtuinstrook kan geen constructie worden opgericht.</del><br/><del>In de voortuinstrook is er geen mogelijkheid tot het oprichten van een carport.</del><br/><del>Een zelfstandige oprit wordt toegelaten.</del></p> <p>Parkeren dient inpandig te gebeuren.</p> |

## Materiaalgebruik

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| <p>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. Door gebruik van gelijkwaardige en harmoniserende materialen zal een samenhangend project worden gecreëerd. De samenhang van de woningen per bouwblok uit zich in de architectuur en de vormgeving van de gebouwen.</p> | <p><del>Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt.</del></p> <p>Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering. De gevelmaterialen moeten harmoniëren met deze van omliggende gebouwen. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveloppervlak.</p> <p>Het gebruik van felgekleurde materialen is niet toegelaten. Het gebruik van duidelijk herkenbare industriële materialen (bv. zichtbare betonplaten, bardageplaten) is niet toegelaten. Betonplaten hoger dan 0,5m zijn steeds verboden.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>Voor hellende daken zijn slechts pannen, natuur- en kunstleien (of andere gelijkwaardige materialen) toegelaten.</p> <p><del>Per bouwblok moet er visueel een samenhangend geheel gecreëerd worden.</del></p> |
|--|--|

### Inplanting

| Toelichting  | Voorschrift  |
|--|--|
| <p>De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden. De perceelsgrens tussen de loten bouwgrond wordt loodrecht genomen op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op het verkavelingsplan. Per lot dient de op te trekken woning zich binnen de daarvoor voorziene bouwzone te bevinden. Het bouwblok wordt afgebeeld op het verkavelingsplan.</p> | <p>De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan.</p> <p>De voorgevel bevindt zich <del>voor</del> <del>minstens 1/3</del> op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen.</p> <p>Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn.</p> <p>Ter hoogte van de perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde of aaneengeschakelde woningen.</p> |

### Aantal bouwlagen

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| <p>De bouwvolumes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.</p> | <p>Ofwel opteert men voor maximaal 3 bouwlagen in combinatie met een plat dak</p> <p>ofwel opteert men voor 2 bouwlagen, vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, dit met een maximale bouwdiepte en bouwbreedte zoals aangeduid op het bijhorende verkavelingsplan.</p> <p>Bij gebouwen met 1 bouwlaag is de nokhoogte beperkt tot 9m</p> <p>Bij gebouwen met 2 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 12m</p> <p>Bij gebouwen met 3 bouwlagen is de nokhoogte beperkt tot 15m</p> |

### Ondergronds gedeelte

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| Een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Ondergrondse parkeergarages, toegankelijk vanaf de openbare weg, zouden dit straatbeeld te veel verstoren. De gebouwen dienen in overeenstemming gebracht te worden met de plaatselijke gebouwenconfiguratie van gelijkaardige bebouwingen. | Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan.<br><br>Een ondergrondse kelderverdieping is wel toegelaten |

### Uitbouw (veranda, carport)

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| Veranda's kunnen opgericht worden.<br>Een carport kan niet worden opgericht. | Carport/berging/fietsenstalling<br>In de zijtuinstrook kan geen constructie worden opgericht.<br><br>Veranda<br>Een eventuele veranda kan worden opgetrokken indien deze zich nog binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw bevindt en kan de achtergevelbouwlijn of zijbouwlijn dan ook niet overschrijden.<br>De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.<br>De maximale hoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil. |

### Terrassen

| Toelichting  | Voorschrift  |
|--|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Het voorzien van een terras wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning.<br>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd.<br>Voor de terrassen mag een waterdichte verharding zoals tegels of dergelijke gebruikt worden op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en daar onmiddellijk kunnen bezinken. |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>Balkons, logia's, stand der dakvensters</b><br/> Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte</li> <li>- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1m en tussen een constructie en een zijgevel of een mandelige muur min. 0,80m.</li> <li>- De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het trottoir.</li> </ul> <p>Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 0,30m.</p> |
|--|--|

#### **Oversteek t.o.v. het grondoppervlak**

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| Om de architecturale vrijheid niet te belemmeren worden uitsprongen uit het voorgevelvlak toegestaan indien ze voldoen aan de vooropgestelde normen | Eventuele uitsprongen uit het hoofdvolume zijn toegestaan maximaal 0.60 meter uit voorgevelvlak, op minimaal 2.50 meter hoogte en minimaal 0.60 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen. |

#### **Andere voorschrift voor het gebouw**

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen. | <p><b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b><br/> Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p><b>WARMTEPOMP</b><br/> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.</p> <p><b>INPANDIGE GARAGE</b><br/> Een inpandige garage is toegestaan. De breedte van de garagepoort is beperkt tot 3 meter.</p> |

### Bovenliggende aard: Voortuinstrook

#### Verharding

| Toelichting | Voorschrift |
|-------------|-------------|
| /           | /           |

#### Groenaanleg

| Toelichting | Voorschrift |
|-------------|-------------|
| /           | /           |

#### Constructies

| Toelichting | Voorschrift |
|-------------|-------------|
| /           | /           |

### Bovenliggende aard: Zijtuinstrook

#### Verharding

| Toelichting   | Voorschrift  |
|---|--|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. | Verhardingen dienen beperkt te blijven.<br>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, terrassen en opritten mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.<br><br>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.<br><br><del>Indien voor de terrassen niet-waterdoorlatende materialen worden gebruikt, dienen deze oppervlakten af te wateren naar de tuinzone waar infiltratie van regenwater mogelijk is.</del> |

#### Groenaanleg

| Toelichting  | Voorschrift  |
|--|--|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij de plantenkeuze voor de privatieve percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. | Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een eenheid vormen. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. |

## Constructies

| Toelichting  | Voorschrift  |
|--|--|
| Parkeren moet op de huiskavel worden opgevangen, dit kan onder de vorm van een inpandige garage. | Carports/berging/fietsenstallingen worden niet toegelaten in de zijtuinstrook. |

## Bovenliggende aard: Achtertuinstrook

Er werd een zone 'overdruk' gemaakt.

### Verharding

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren. | <p>Verhardingen dienen beperkt te blijven.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p> <p>De niet waterdoorlatende verhardingen moeten eveneens ingerekend en aangesloten worden op de buffering voor zover infiltratie onmogelijk is. De terrasverharding dient aan te sluiten op de achterzijde van de woning.</p> |

## Groenaanleg

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Bij de plantenkeuze voor de privatieve percelen wordt getracht op een harmonieus geheel te vormen met een groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. | <p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.</p> <p>De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies.</p> <p>Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen.</p> |



## Constructies

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| <p>Voor het oprichten van constructies (o.a. tuin/fietsbergingen) is het besluit van de Vlaamse regering met betrekking tot handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, van toepassing. In het geval van gekoppelde uitvoering kunnen deze op de gemeenschappelijke grens geplaatst worden</p> | <p>In de tuinzone, uitgezonderd de zone 'overdruk', kan een beperkte tuinberging worden opgetrokken. Voor de bijgebouwen worden zowel platte daken als hellende daken toegelaten.</p> <p><b>AARD</b><br/>Tuinhuis, tuinberging, poolhouse.<br/>Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie.</p> <p><b>INPLANTING</b><br/>De voorgevel op minstens 5 meter achter de zone voor hoofdgebouwen of overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan.<br/>De achtergevel en zijgevels op minimaal 1 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen. Mits voorafgaand schriftelijk akkoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden, waarbij het gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal verplichtend is.</p> <p><b>AFMETINGEN</b><br/>De bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup>.<br/>De totale hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3,50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil ter hoogte van het op te richten bijgebouw.</p> <p><b>DAKVORM</b><br/>Hellende daken met een dakhelling van maximum 45° of platte daken.</p> <p><b>MATERIAAL</b><br/>Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout.</p> |

## Bovenliggende aard: Afsluitingen op de perceelsgrens

### Materiaal

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen mogelijk om voldoende privacy te garanderen. Uitzondering hierop zijn deze in de voortuinstrook. Om de zichtbaarheid te optimaliseren, wordt hier de hoogte beperkt tot 1 meter.</p> | <p><u>Erfscheidingsen tussen private kavel en het openbaar domein (voortuin)</u><br/>Een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in heester- of boomsoorten</p> <p><u>Afsluitingen (andere dan deze in de voortuin)</u><br/><b>AARD</b><br/>Alle levende afsluitingen zijn toegelaten, al dan niet versterkt met draadafsluitingen tussen palen tot een hoogte van max. 2m. Houten vlechtafwerkafsluitingen en wanden zijn tevens toegelaten.</p> <p><b>AFMETINGEN</b><br/>Maximale hoogte van 2 meter in de zijtuin- en achtertuinstrook en maximaal 1 meter in de voortuinstrook.<br/>Betonplaten hoger dan 1 meter zijn steeds verboden.</p> <p><b>SCHEIDINGSMUUR</b><br/>Ter hoogte van de perceelsgrens bij gekoppelde of aangesloten bebouwing kan een tuinmuur in het verlengde van de scheidingsmuur van het hoofdgebouw worden opgetrokken tot een maximumdiepte van 3,00 m achter de achtergevellijn en een hoogte van maximaal 2,50 m.<br/>Uit te voeren in dezelfde materialen als de gevelmaterialen van het hoofdgebouw.</p> |

### Uitvoering

| Toelichting   | Voorschrift   |
|---|---|
| <p>Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op eigen terrein geplaatst worden. In onderling overleg met de aanpalende buur, kan de afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst.</p> | <p>Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op eigen terrein geplaatst worden.<br/>In onderling overleg met de aanpalende buur, kan de afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden geplaatst.</p> |

## Bovenliggende aard: Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### Andere voorschriften voor de tuinzones

| Toelichting  | Voorschrift   |
|--|---|
| Een zwembad of zwemvijver zijn toegestaan als ze de tuinfunctie ondersteunen. Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven. | <p>In de tuinzone is een zwembad of (zwem)vijver op minimaal 2m van de perceelsgrenzen, op minimaal 2m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> toegestaan.</p> <p>Reliëfwijzigingen dienen beperkt te blijven. Het ontworpen grondpeil dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het grondpeil van de omliggende nieuwe en bestaande percelen. De overgangshellingen naar de oorspronkelijke peilen gebeuren met een hellingsgraad van maximaal 45°</p> |

