

Omgevingsloket nr : OMV_2020028586
Dossiernummer : 202012

Aanvragers/exploitanten :
Jan Bryssinck

Gelegen te **Booischotsestraat 3, 5, 7 en 9**, kadastraal gekend als **afdeling 3 sectie B nrs. 32F en 32B**

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

LOT : 1, 2, 3 en 4

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
De woning dient zich binnen de maximale inplantingszone te bevinden.	Op het verkavelingsplan wordt de maximale inplantingszone weergegeven. De maximaal bebouwbare oppervlakte binnen deze strook is 245,70 m ² .

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het afgewerkte (genormaliseerd) maaiveldpeil is mee bepalend voor de bepaling van vloerplas en kroonlijst.	Bij vrijstaande bebouwing worden minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen gerealiseerd met een diepte van maximaal 14 meter zoals aangeduid op het verkavelingsplan , over een breedte van minimaal 8 meter en dient verder beperkt te blijven tot 2/3de van de perceelsbreedte, gemeten ter hoogte van de voorgevelbouwlijn. Tussen 22m en 29 m van de ontworpen rooilijn is er nog maximaal 1 bouwlaag mogelijk zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Bouwdiepte gelijkvloers : maximaal 21m verdieping : maximaal 14m Kroonlijsthoogte voorgevel /achtergevel : minimaal 4,00 meter , maximaal 7,00 meter zoals aangeduid op het verkavelingsplan

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.	De hoogte van de nok wordt beperkt tot maximaal 12,00 m bij hellend dak van het hoofdgebouw binnen de strook van 14 m vanaf de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op plan.

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

De hoogte wordt gemeten tussen het normaal of genormaliseerd grondpeil ter hoogte van de voorgevel en de bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 4,00 m meter en maximaal 7,00 meter zoals aangeduid op plan.
--	--

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Om verscheidene bouwstijlen toe te laten, worden zowel hellende daken als platte daken toegelaten.	Hellend dak met dakhelling van maximum 45° of platte daken.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
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'.	Hoofdbestemming: Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze 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 100 m ² . Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De woning wordt gekoppeld opgericht.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
ARCHITECTURALE KWALITEIT De spelregels worden maximaal vastgelegd. Het karakter van de verkaveling zal door het op voorhand vastleggen van materiaalgebruik onderstreept worden. Op die manier wordt een harmonieus geheel gecreëerd. De samenhang van de gebouwen uit zich in de architectuur, de vormgeving van de gebouwen en de materiaalkeuze.	Binnen een bouwzone wordt eenzelfde materiaalcombinatie gebruikt. Gevelsteen, eventueel geschilderd of gekaleid of gevelbepleistering. Natuursteen, hout en zink mag eveneens gebruikt worden met een maximum van 25% van het geveloppervlak.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De inplantingszone zoals weergegeven op het verkavelingsplan is de maximale inschrijving. De op te trekken constructie dient zich binnen deze zone te bevinden.	De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Om het residentiële karakter van de verkaveling te benadrukken, wordt hoogbouw niet toegelaten in de verkaveling. De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen.	Minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen zijn toegelaten

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	Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping is wel toegelaten.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Bij de nieuwe kavels moeten telkens minimaal 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Elke kavels is voorzien in een zone voor de oprichting van een carport.	Carport In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht minimaal 5 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw tot maximaal 13 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De hoogte van deze carport bedraagt maximaal 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil. Voor de loten 1 en 3 dient deze eventuele carport in de rechtse zijtuin te worden ingeplant. Voor de loten 2 en 4 dient deze eventuele carport in de linkse zijtuin te worden ingeplant. Veranda 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. De maximale oppervlakte wordt bepaald door de reeds bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. De maximale hoogte bedraagt 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen	Het voorzien van een terras van max. 30 m ² wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen van max. 30 m ² 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.
--	--

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
	Eventuele uitsprongen uit het hoofdvolume zijn niet toegestaan.

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.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.
Inpandige garage Per woning moeten minimaal \pm 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Deze kan kunnen onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, of carport in de zijtuinstrook,	WARMTEPOMP 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.
	Inpandige garage Een inpandige garage is toegestaan. De breedte van de garagepoort is beperkt tot 5 meter. Door de verplichte koppeling van de opritten tussen de loten 1 en 2 en de loten 3 en 4 dienen een eventuele inpandige garage aan dezelfde kant van de woning te worden ingeplant als een eventuele carport of parkeerplaats in de zijtuinstrook. D.w.z. voor de loten 1 en 3 dient de inpandige garage rechts in de woning te worden voorzien. Voor de loten 2 en 4 dient de inpandige garage links in de woning te worden voorzien. Bij eventuele nevenfunctie dienen er bijkomende parkeerplaatsen op het eigen terrein te worden voorzien in die zones waar dit volgens de voorschriften mogelijk is. Het aantal benodigde parkeerplaatsen voor nevenfuncties dient te worden aangetoond via een parkeernota die dient te worden toegevoegd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen	In de voortuinstrook dienen de verhardingen te worden beperkt tot maximaal 50%. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken. De totale oppervlakte aan verharding is maximaal 20% van de totale perceelsoppervlakte.
--	--

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.	Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst	In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...

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.	Rondom de woningen dienen de verhardingen te worden beperkt tot de noodzakelijke toegangen. Een pad van 1 meter breed kan rondom de woning worden voorzien. Daarnaast kan er ook in maximaal 1 zijtuin per lot een open parkeerplaats te worden opgericht i.p.v. een open carport. Dezelfde regels als voor de carports zijn hier van tel; d.w.z. dat de voor de loten 1 en 3 de eventuele open parkeerplaats in de rechtse zijtuin kan worden aangelegd en voor de loten 2 en 4 in de linkse zijtuin. Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-------------	-------------

<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>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>	<p>Het onverharde deel van de niet-bebouwde oppervlakte wordt aangelegd met hoogwaardige beplanting.</p> <p>Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een eenheid vormen.</p> <p>Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.</p>
--	---

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Per woning moeten minimaal 1 2 autostaanplaatsen op eigen terrein worden voorzien. Deze kan kunnen onder de vorm van een inpandige garage, private oprit, of carport in de zijtuinstrook, ...</p>	<p>In de zijtuinstrook kan een carport worden opgericht minimaal 5 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw tot maximaal 13 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De hoogte van deze carport bedraagt maximaal 3.50 meter, gemeten vanaf het genormaliseerd maaiveldpeil.</p> <p>Voor de loten 1 en 3 dient deze eventuele carport in de rechtse zijtuin te worden ingeplant. Voor de loten 2 en 4 dient deze eventuele carport in de linkse zijtuin te worden ingeplant.</p>

Achtertuintrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
<p>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>	<p>Het voorzien van een terras van max. 30 m² wordt enkel toegelaten direct grenzend aan de woning.</p> <p>Alle verhardingen worden in waterdoorlatende of half-doorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen van max. 30 m² 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>

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>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>	<p>Het niet-verhard gedeelte van de zone dient als groene tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. De tuinstrook wordt volledig aangeplant of ingezaaid met uitzondering van de verhardingen of constructies. Alle beplantingen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij</p>

	samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze dient zodanig te gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt verkregen
--	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
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>Voorschrift</p> <p>In de tuinzone kan een beperkte tuinberging worden opgetrokken.</p> <p>Voor de bijgebouwen worden zowel platte daken als hellende daken toegelaten.</p> <p>AARD</p> <p>Tuinhuis, tuinberging, poolhouse ...</p> <p>Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie.</p> <p>INPLANTING</p> <p>De voorgevel op minstens 1,5 meter achter de zone voor hoofdgebouwen. De achtergevel en zijgevels op minimaal 1 meter van de zijdelingse en minimaal 3 meter achterste perceelsgrenzen.</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>De bijgebouwen hebben een gezamenlijke maximale oppervlakte van 40m². 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>DAKVORM</p> <p>Hellende daken met een dakhelling van maximum 45° of platte daken.</p> <p>MATERIAAL</p> <p>Het bijgebouw dient te worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw of niet-herbruikt hout</p>

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Voldoende hoge afsluitingen zijn 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>Erfscheidingsen tussen private kavel en het openbaar domein (voortuin)</p> <p>Een groene haag met een maximale hoogte van 1,00m, in heester- of boomsoorten, in de voortuinen.</p> <p>Afsluitingen (andere dan deze in de voortuin)</p> <p>AARD</p> <p>Draadafsluiting of hagen. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.</p> <p>AFMETINGEN</p>

	Maximale hoogte van 2 meter. In de voortuinstrook mag de haag een maximale hoogte hebben van 1 meter.
--	---

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Eigen afsluitingen dienen op eigen grond te worden geplaatst	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderlinge overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
<p>Een zwembad of zwembad zijn toegestaan als ze de tuinfunctie ondersteunen.</p> <p>RELIEFWIJZIGINGEN</p> <p>Eventuele beperkte reliëfwijzigingen mogen geen hinder voor omwonenden met zich meebrengen</p>	<p>In de tuinzone is een zwembad of (zwem)vijver op minimaal 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen, op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens en op minimaal 2m achter de zone voor hoofdgebouwen en met een maximale oppervlakte van 40m² toegestaan.</p> <p>RELIEFWIJZIGINGEN</p> <p>Ophogingen en de algemene aanleg van de zones mogen de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Hoogteverschillen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.</p> <p>Tussen het afgewerkte vloerpeil van de gelijkvloerse verdieping en gemiddelde maaiveldpeil aan de straatzijde dient een hoogteverschil van minimum 5 cm en maximum 10 cm te bestaan.</p> <p>Eventuele reliëfwijzigingen dienen te worden opgevangen door een natuurlijke overgangshelling van maximaal 30° naar het aanpalend maaiveldpeil, dit rekening houdend met de aangrenzende percelen en de bestaande waterhuishouding.</p>