



# LEDEGEM VERKAVELING BOOMLANDSTRAAT FASE 2

JULI 2023

---



## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 referentiepas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het referentiepas (0.00 m) wordt gedefinieerd en bepaald per bouwengroep voor halfopen woningen.</li><li>• Het referentiepeil (0.00m ) wordt gemeten op de rand van de boordsteen van de voorliggende parkeerstroken, dit ter hoogte van de gemene scheidingslijn bij gekoppelde woningen.</li><li>• Het peil gelijkvloers (vloerpas) dient te liggen op exact 0.50 meter hoger dan het referentiepas 0.0 meter.</li></ul> <p><b>2 diversen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.</li><li>• De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</li><li>• Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</li><li>• Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.</li></ul> <p><b>3 bestemming</b></p> <p><b>3.1 hoofdbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De bouwpercelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.</li></ul>	<p>De rand van de boordsteen van de voorliggende parkeerstrook = betreft de bovenzijde van de boordsteen gelegen tussen het perceel en de parkeerstrook.</p> <p>Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.</li></ul> <p><b>3.2 nevenbestemming:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</li><li>• De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.</li></ul> <p><b>3.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".</li></ul> <p><b>4 autostaanplaatsen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.</li><li>• Per bouwperceel zijn maximaal twee overdekte autobergplaatsen toegelaten.</li><li>• Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een (in pandige) carport begrepen indien deze zich bevindt binnen het vaste gabariet.</li></ul>	<p>Er dient de mogelijkheid te zijn, per perceel, twee auto's te stallen. Het stallen van auto's kan gebeuren overdekt of in open lucht.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De plaatsing en inrit van de garage of overdekte (in pandige carport) binnen de contouren van de woningbouw is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan (aanduiding locatie garage).</li> <li>• Per woning is maximaal 1 overdekte autobergplaats in de vorm van een garage of in pandige carport toegestaan.</li> <li>• Het plaatsen van een carport in de achtertuinzone is toegelaten voor lot 1 en is niet toegelaten voor lot 2-8.</li> <li>• Het plaatsen van een carport buiten het vaste gabariet voor lot 1, wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de deelzone voor achtertuin.</li> <li>• Op minimaal 1m en maximaal 3 m van de achterkavelgrens.</li> <li>• Op minimaal 2 m en maximaal 3 m van de Boomlandstraat</li> <li>• Maximale oppervlakte: 21 m<sup>2</sup></li> <li>• Maximale hoogte: 3 m</li> <li>• Slechts mogelijk, aansluitend op de Boomlandstraat</li> </ul> </li> <li>• Het plaatsen van een carport buiten het vaste gabariet voor lot 2-8, wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens.</li> <li>• De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden.</li> <li>• Maximale oppervlakte: 21 m<sup>2</sup></li> <li>• Maximale hoogte: 3 m</li> <li>• Slechts mogelijk langs één kant van de woning</li> </ul> </li> <li>• Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.</li> <li>• Een oprit is toegelaten met een maximale breedte van 7.5m, vanaf de zijkavelgrens ter hoogte van de toegang naar de deelzone voor carport en inrit garage.</li> </ul>	<p>De toegang naar de deelzone voor carport, 4m breed en de mogelijke locatie voor garage 3.5m breed (locatie aangeduid op het verkavelingsplan) kan verhard worden met een totale, maximale breedte van 7.5m, vanaf de zijkavelgrens.</p> <p>Een overdekte autostaanplaats in de tuinzone, is niet toegelaten. Er is maximaal 1 overdekte autostaanplaats toegelaten binnen de contouren van de woningbouw.</p> <p>Garages zijn niet toegelaten in de tuinzone voor lot 1-8</p> <p>Er is een overdekte carport toegelaten, buiten de zone voor woningbouw, in de tuinzone, met een maximale oppervlakte van 21m<sup>2</sup></p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>5 bijgebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup></li><li>• De bijgebouwen hebben een maximale kroonlijsthoogte van 3.0 m en een maximale nokhoogte van 4.5 m.</li><li>• Zij dienen ingeplant op een ruimtelijk verantwoorde manier, waarbij de esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.</li><li>• Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalende perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.</li></ul> <p><b>6 specifieke bepalingen</b></p> <p>De bouwpercelen dienen in overeenstemming te zijn met de volumebepalingen voor sociale kavels.</p> <p><b>7 materialen</b></p> <p><b>7.1 architectuur:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in materiaalgebruik. De architectuur en de</li></ul>	<p>Al zijn onderdelen: zowel gevel, schrijnwerk, dakbedekking, ...</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p><b>7.2 gevelmaterialen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor de afwerking van de gevel is in hoofdorde enkel steenachtig materiaal toegelaten.</li><li>• Accenten in nevenschikte orde uit bv. hout, aluminium, pleisterwerk, beton, ... zijn toegelaten.</li></ul> <p><b>7.3 hellende daken:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Enkel pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van felle kleuren.</li></ul>	

## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Van toepassing voor percelen 1-8</p> <p><b>1 inplanting</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor het hoofdvolume (rood) is er een minimum gabariet vastgelegd.</li><li>• De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 3.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.</li><li>• Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe gekoppeld.</li></ul> <p><b>2 gabariet - hoogte</b></p> <p><b>2.1 algemeen</b></p> <p>Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst, daken en maximaal volume.</li><li>• De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</li><li>• Het aanzetpeil van de inkomdorpel (= peil gelijkvloers = vloerpas) ligt op exact 0.50 m boven het referentiepas (0.00) Alle hoogtelijnen en maten op de profielschema's verwijzen naar het aanzetpeil.</li></ul>	<p>Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en om een optimale schakeling te bekomen.</p> <p>De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p>



## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.2 hoofdgebouw

Het aantal bouwlagen voor het hoofdgebouw is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.

##### Minimum gabariet:

Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en maximaal gabariet.

- Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met verplichting tot koppeling dient het minimum gabariet gevolgd te worden.
- De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn.

Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze voldoet aan volgende voorwaarden:

- op max. 0.50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0.60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel
- over een max. breedte van 4.00 m

#### 2.3 uitbouw

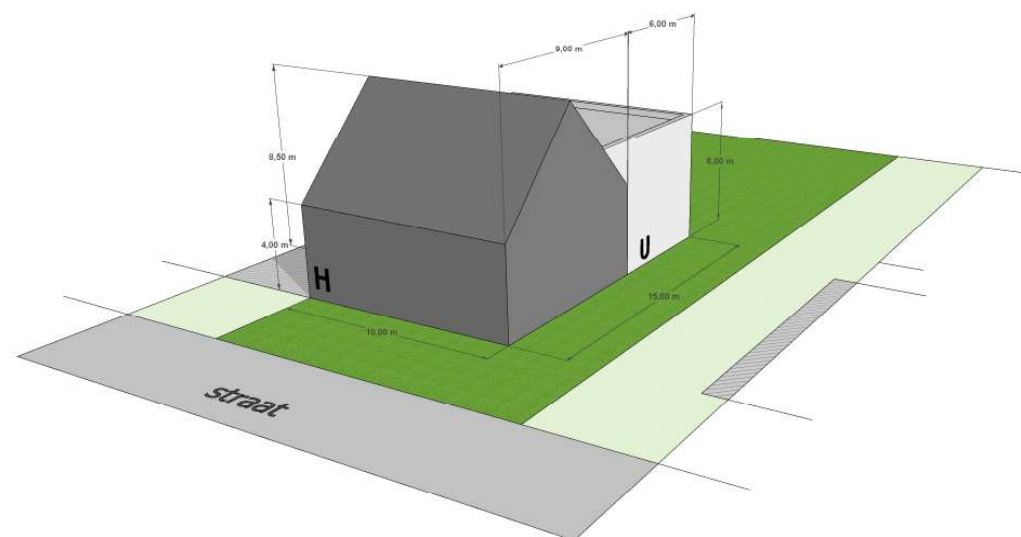
Er is de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten (oranje), het aantal bouwlagen voor de uitbouw is bepaald op maximaal twee bouwlagen.

Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De maximale bebouwingsgrens is gelijk aan 15.00m.

- De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume.

### TOELICHTEND

toelichting en visie



Uitbouw: plat dak is verplicht

De uiterste grenzen van het hoofdgebouw is 9.00m. De uiterste grenzen van de uitbouw is 15.00m.

## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Schoorstenen- en ventilatieelementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

### 3 kroonlijst

- Ter hoogte van het hoofdgebouw en het verplichte minimale gabariet is de kroonlijsthoogte bepaald op 4.00 m.
- Voor uitbouwen is de maximum kroonlijsthoogte maximaal 6.00 m.
- De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling.

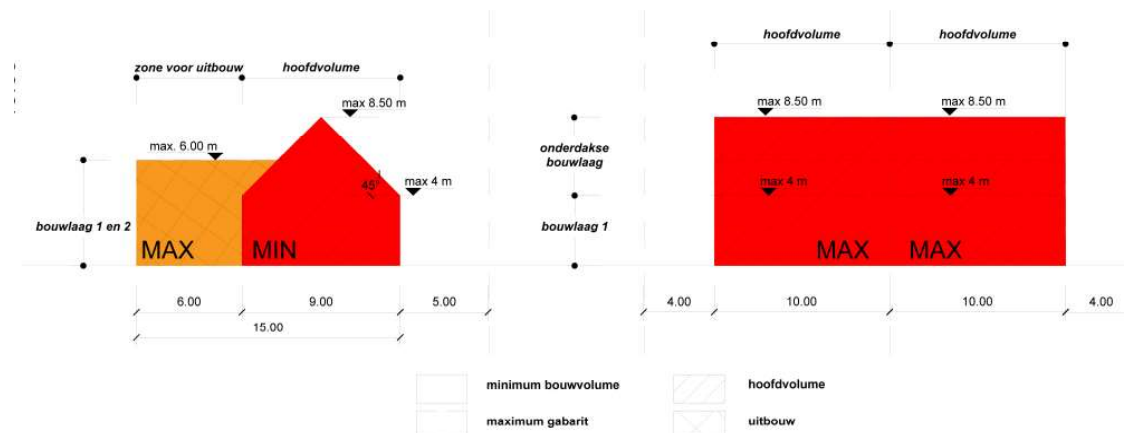
### 4 schakelprincipe

- De woningen worden per twee gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens dienen ook het schakelingprincipe te volgen.
- Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden indien ze geschakeld worden met het hoofdvolume. De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling. (grafisch aangeduid in de rechter kolom)
- Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd:
  - Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Tot op een diepte van 9.00m is een hoofdgebouw (rood) toegelaten met maximaal twee bouwlagen en een onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 4.00m en een maximale nokhoogte van 8.50m. Er is een uitbouw (oranje) toegelaten maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00m.



## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</li><li>• Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens.</li><li>• De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</li></ul> <p><b>5 daken</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Voor de minimale 3,00 meter, waar de voorgevel het minimale gabariet volgt is een hellend dak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn van exact 45° en een nokhoogte van 8,50 m verplicht.</li><li>• Voor de resterende delen kan ofwel een hellend dak ofwel een plat dak:<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor hellende daken een verplichting tussen een minimum dakhelling van 25° en een maximum van 45°. De maximale toegelaten nokhoogte is 8,50 m met uitzondering van de uitbouwen waar de maximale kroonlijsthoogte (nokhoogte) van 6.00m is toegelaten.</li></ul></li><li>• Het verwerken van zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten in de dakvolumes, indien conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoofdgebouw (rood) : maximale nokhoogte 8,50 ; maximale kroonlijsthoogte 4.00 m</li><li>• Uitbouw (oranje) : plat dak: maximale nokhoogte: kroonlijsthoogte 6.00m</li><li>• De uitbouw mag doorgetrokken worden tot de snijlijn met de dakhelling.</li></ul>

## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden. Deze dakuitbouwen dienen eveneens te voldoen aan volgende voorwaarden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 1/2 lengte van het dakvlak</li> <li>• verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog</li> <li>• op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels maximale breedte van 4,00 meter.</li> </ul> </li> <li>• Voor de minimale 3.00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten Enkel een hanggoot of een verholten goot is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.</li> <li>• Voor de overige delen zijn dakoversteken toegelaten binnen het maximum gabariet.</li> </ul> <p><b>6 private tuinzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet-bebouwde delen worden bestemd als private tuinzone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.</li> <li>• In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autostaanplaats(en), ondergrondse putten, terrassen, ...</li> <li>• Maximaal 30% van de tuinruimte kan verhard worden.             <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de voortuin (donkergroen) zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning onder de vorm van een pad van maximaal 1m breed, autostaanplaats(en) ,ondergrondse putten en een brievenbus element.</li> <li>• Een brievenbuselement is eveneens toegelaten op de rooilijn..</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De niet verharde tuinruimte dient aangelegd te worden als groenzone. Eventuele vijverse en niet waterdoorlatende constructies worden gerekend onder verharde oppervlakte.</li> </ul>

## ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• In de voortuin(donkergroen) zijn verhardingen toegelaten in functie van paden, oprit naar de garage en/of autostaanplaats, een brievenbuselement, ondergrondse putten</li><li>• In de zijtuin (middelgroen) zijn verhardingen toegelaten in functie van autostaanplaats(en), carport met bijhorende oprit.</li><li>• In de achtertuin (lichtgroen) zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning , ondergrondse putten, terrassen, paden, zwembad, vijver, ... met een maximum van 40m<sup>2</sup></li><li>• Bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup></li></ul>	<p>Maximale verharding achtertuin 80m<sup>2</sup>, rekening houdend met een maximale verharding van 30% van de tuinruimte. Deze kan bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maximaal 40m<sup>2</sup> bijgebouw(en)</li><li>• maximaal 40m<sup>2</sup> bijkomende verharding</li></ul>