

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN TE VOEGEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

**voor grond gelegen langsheen Meester Fritsstraat te BOOISCHOT,  
6<sup>de</sup> afdeling, sectie D, nr. 496T  
Lot 1: huisnummer 3B  
Lot 2: huisnummer 3A**

Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn overgenomen van deze die gevoegd zijn bij het RUP  
'HET MOER' goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 20 april 2006

**KAVELS 1 & 2: GEKOPPELDE EENGEZINSWONINGEN**

**DOSSIER GEMEENTE 202100547/mro**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OPGESTELD DOOR DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG  
AMBTENAAR OP 20 JANUARI 2022**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Hoofdbestemming van het hoofdgebouw is één eengezinswoning per kavel.</p> <p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving die hoofdzakelijk bebouwd is met oudere vrijstaande ééngesinswoningen.</p> <p>De verkaveling dient te voldoen aan het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in RUP "Het Moer".</p> <p>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.</p>	<p>Eengezinswoningen worden toegelaten, eventueel met inbegrip van zorgwonen.</p>

### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Woningssplitsing is niet toegelaten, nevenbestemmingen zijn beperkt toegelaten gelet dat deze onmisbaar zijn in elke woon- en samenlevingsgemeenschap.</p> <p>Deze voorschriften (nevenbestemmingen hoofdgebouw) zijn gebaseerd op het RUP.</p>	<p>Beperkte nevenfunctie's of complementaire functie's zijn mogelijk, zijnde kantoorfunctie en/of vrij beroep, kleinhandel, horeca, dienstverlening, kleinbedrijf en ambacht op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-deze activiteiten geen hinder veroorzaken voor de omwonenden:</li><li>*geen geluidshinder, geen geurhinder, geen stofhinder, geen luchtverontreiniging, geen visuele hinder, geen verkeershinder en parkeerhinder.</li><li>-de uitvoerder van deze nevenactiviteit moet tevens een bewoner zijn van de woongelegenheden in de strook voor hoofdgebouwen van dit perceel.</li><li>-maximum 1/3<sup>e</sup> van het bruto-bouwwolume mag voor deze complementaire functie gebruikt worden. Het overige volume moet als woongelegenheden worden gebruikt.</li><li>-wat de afmetingen, de welstand en de plaatsing van de bebouwing betreft moet men beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften vermeld bij de 'specifieke bepalingen'.</li><li>-de uitvoerder van deze functie zal de nodige maatregelen treffen om te vermijden dat haar werkzaamheden hinder veroorzaken voor de omwonenden. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen op het vlak van beperking van het aantal verkeersbewegingen, visuele hinder, geluidshinder, geurhinder, stofhinder en luchtverontreiniging.</li><li>-de gemeente bepaalt wanneer de draagkracht van het gebied overschreden wordt ten gevolge van de mobiliteitsdruk.</li></ul>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>De beperkte diepte van het perceel laat geen bouwzone voor bijgebouwen toe. Art. 3.2.1.5 van het RUP laat één uitzondering toe (kleine houten tuinhuisjes tot 12 m<sup>2</sup>) bij 10 meter diepe tuinen.</p>	<p>De beperkte diepte van het perceel laat geen bouwzone voor bijgebouwen toe. Art. 3.2.1.5 van het RUP laat één uitzondering toe (kleine houten tuinhuisjes tot 12 m<sup>2</sup>) bij 10 meter diepe tuinen:</p> <p>Toegestaan zijn dus:</p> <p>Houten tuinhuisjes met een oppervlakte van max. 12 m<sup>2</sup> tot op 5 meter uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw en tot op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen. Kroonlijsthoogte max. 2,50 meter . Nokhoogte max. 3 meter. Dakvorm vrij.</p>

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Binnen de verkaveling dienen de tuinen als residentiële tuinen te worden aangewend en als dusdanig te worden aangelegd.</p>	<p>Private tuinen met residentieel karakter. Houten tuinhuis volgens voorschriften.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor een half-open bebouwing.</p> <p>De gekozen typologie is zoals voorzien in het RUP - zone voor gegroepede, gekoppelde of vrijstaande bebouwing C.</p>	Halfopen ééngezinswoning.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De inplanting van het hoofdgebouw is weergegeven op het plan en hiervan kan niet afgeweken worden.</p>	<p>1 gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens ingeplant; voorgevel op 6m uit de ontworpen rooilijn en vrijstaande zijgevel op min. 3m van de perceelsgrens zoals voorzien op het verkavelingsplan.</p> <p>Voorgevelbreedte min. 6m en maximum zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel moet over een afstand van <b>min. 6,00m</b> samenvallen met deze bouwlijn. De overige delen van de voorgevel mogen zich bevinden op een afstand van <b>max. 50cm</b> achter deze lijn én ermee evenwijdig lopen.</p> <p>De bouwdiepte bedraagt min. 9m en max. 11,70m (11,71m voor lot 2).</p> <p>Het verdiepingsniveau is maximaal 11,70 meter (11,71m voor lot 2) diep.</p>

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het maximale hoofdvolume is voor de kavel bepaald volgens bepalingen van het goedgekeurde RUP.</p> <p>De kroonlijsthoogte is te meten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorgevel tot de onderkant van de dakoversteek of de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot.</p>	<p>LOT 1: GABARIT: De kroonlijsthoogte bedraagt: - aan de <b>voorgevel: verplicht 6,00m</b> - tot een diepte van <b>9m: idem</b> - tussen <b>9m en 11,70m: max. 6,00m</b> Nokhoogte: 10,5 meter.</p> <p>VLOERPEIL Zal gelegen zijn op min. 10cm en max. 30cm boven het niveau van de straat.</p>

#### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Andere materialen kunnen toegelaten worden door de vergunningverlenende overheid indien deze toch in harmonie zijn met de omgeving.</p> <p>Het is de vergunningverlenende overheid die beslist of dat deze afwijking</p>	<p>GEVELMATERIALEN en DAKVORM: a. Voor de gevels: gevelsteen, sierbeplesering, lichtgeverfde gevelsteen; bijkomende materialen zoals natuursteen, hout, metaal, panelen, dakmaterialen zijn toegelaten indien deze uitsluitend een decoratieve functie</p>

<p>verantwoord, esthetisch, architecturaal verantwoord en kwalitatief is.</p>	<p>hebben en maximum 20% van de geveloppervlakte in beslag nemen.</p> <p>b. Schuine daken: dakpannen, leien, zink, koper. Zonnepanelen zijn toegelaten.</p> <p>Andere materialen kunnen toegelaten worden door de vergunningverlenende overheid indien deze toch in harmonie zijn met de omgeving. Conform art. 8.1 van het RUP moet elk gebouw op een kwalitatieve en contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaal, geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, dakhelling, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moet worden.</p> <p>De vergunningverlenende overheid bepaalt of een gebouw al dan niet contextueel is ingepast.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verplicht zadeldak 45° over een bouwdiepte van 9m</li> <li>- overige diepte = plat dak.</li> </ul> <p><b>DAKVENSTERS EN DAKKAPellen BIJ HOOFDGEBOUWEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Op het achterste dakvlak: steeds toegelaten.</li> <li>- Op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.</li> </ul> <p><u>Afmetingen en plaatsing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximumbreedte: 1/3 van de gevelbreedte met een maximum van 6 m per dakvenster en een onderlinge afstand van tenminste 2,00m.</li> <li>- Maximumhoogte: de helft van de dakhoogte.</li> <li>- Op minimum 1,00m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of de vrijstaande muur.</li> <li>- Op minimum 40cm uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak.</li> </ul> <p>Dakuitsparingen ten behoeve van dakterrassen zijn enkel toegelaten in het achterste dakvlak op min. 1,00m afstand van de gemeenschappelijke muur en/of vrijstaande muur.</p> <p><b>UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK VAN HOOFDGEBOUWEN</b></p> <p><u>Uit de voorgevel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erkers en balkons: maximum uitsprong 50cm op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 50cm afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur.</li> <li>- Luifels: maximum uitsprong 1,00m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau.</li> </ul> <p><u>Uit de achtergevel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassen, balkons: maximum uitsprong uit het voorziene profiel is 2,00m op minimum 2,00m afstand van elke perceelsgrens.</li> <li>- Erkers: uitsprong uit het voorziene profiel is verboden.</li> </ul>
---	---

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er is geen zone voor bijgebouwen wegens te ondiepe tuin.  Een houten tuinhuis tot 12 m <sup>2</sup> wordt wel toegestaan.	een houten tuinhuis toegestaan onder volgende voorwaarden: 1) Houten tuinhuis met een oppervlakte van max. 12m <sup>2</sup> vanaf 5m uit de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw en tot op minimum 2m van de perceelsgrenzen.

### 2.2.B. BOUWVOLUME.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Kroonlijsthoogte: max. 2,5m; nokhoogte max. 3m; dakvorm vrij.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Hout.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.  Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. 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.  Omwille van de duurzaamheid zijn zonnepanelen en zonneboilers als alternatieve energievoorziening toegestaan (op het dakvlak van het hoofdgebouw).

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet nodig zijn.	Reliëfwijzigingen niet toegestaan.

### 3.2. VERHARDINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de omgeving te bewaren. Verhardingen mogen enkel aangelegd in functie van de toegang naar de gebouwen.	Verharding is uitsluitend toegelaten in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet-verharde delen, of naar een eigen opvang. De verharding moet uitgevoerd worden in kleinschalige, waterdoorlatende en opbrekbare materialen zoals klinkers, kasseien, dolomiet, grasdallen ed. In de voortuin: max. de helft mag verhard worden.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De niet-bebouwde perceelsdelen van de strook voor binnenplaatsen en tuinen en de zijtuinstroken dient als tuin te worden aangelegd met streekeigen en standplaatsgeschikte beplanting en als dusdanig gehandhaafd. -In de voortuinstrook is de plaatsing van één reclamebord ten behoeve van de publiciteit van de desbetreffende activiteiten toegestaan. De afmetingen, de kleur, de verlichting en de inplanting van het reclamebord dienen in overeenstemming te zijn met de schaal van de omgeving. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlenende overheid die beoordeelt of de ingediende aanvraag verantwoord is naar afmetingen, kleur, verlichting en inplanting.

### 3.4. AFSLUITINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gezien de beperkte oppervlakte van de percelen zijn afsluitingen toegelaten om voldoende privacy te garanderen.	1) In de voortuinstrook: -Hagen of beplantingen, standplaatsgeschikt en streekeigen zijn toegelaten; de hagen of struiken moeten op ten minste 0,5m uit de rooilijn worden geplaatst; bomen op tenminste 3m uit de rooilijn en de zijdelingse perceelsgrenzen. -Panelen in hout, kunststof of beton of dergelijke zijn niet toegelaten. -Op de zijdelingse perceelsgrenzen is draadwerk (met bijhorende palen) toegelaten met een hoogte van maximum 2m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,4m.  2) In de zijtuinstrook: -Hagen of beplantingen, standplaatsgeschikt en streekeigen zijn toegelaten; de hagen of struiken moeten ten minste op 0,5m uit de gemeenschappelijk perceelsgrens worden geplaatst; bomen op tenminste 3m uit de perceelsgrenzen. -Indien het gaat om gemeenschappelijke beplantingen met wederzijdse toestemming en gelijke verdeling van kosten, onderhoud en eventuele vruchten, mogen deze tot op de perceelsgrens worden geplaatst. -Op de zijdelingse perceelsgrenzen is draadwerk(met bijhorende palen) toegelaten met een hoogte van maximum 2m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,4m. -Panelen in hout, kunststof of beton of dergelijke zijn niet toegelaten.  -Andere esthetisch verantwoorde afsluitingen kunnen toegelaten worden. De vergunningverlenende overheid

	<p>bepaalt of een afsluiting esthetisch en contextueel toegelaten kan worden.</p> <p>3) In de strook voor binnenplaatsen en tuinen:</p> <p>-Afsluitingen in haagbeplanting met streekeigen soorten, eventueel versterkt met een draadsysteem zijn steeds toegelaten; de hagen kunnen aangeplant worden op de perceelsgrens, in onderling overleg, of op 0,5meter van de perceelsgrens; bomen moeten op tenminste 3m uit de perceelsgrenzen staan.</p> <p>-Op de perceelsgrenzen is draadwerk(met bijhorende palen) toegelaten met een hoogte van maximum 2m, eventueel gecombineerd met lage betonpanelen met een hoogte van maximum 0,4m.</p> <p>-Muren of panelen in hout, kunststof of beton of dergelijke zijn niet toegelaten.</p> <p>-Andere esthetisch verantwoorde afsluitingen kunnen toegelaten worden. De vergunningverlenende overheid bepaalt of een afsluiting esthetisch en contextueel toegelaten kan worden.</p>
--	---

### 3.5. AUTOGARAGE EN CARPORT IN DE ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>(zie DEEL 1 artikel 8.6.1. van het RUP)</p>	<p><u>Autogarages en carports in metselwerk:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, mits schriftelijk akkoord van de buur.</li> <li>- De achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.</li> <li>- Een zijgevel op de perceelsgrens, mits een schriftelijke verklaring van de buur waarin hij verklaart: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kennis te hebben genomen van het bouwplan dat ter goedkeuring aan het college van burgemeester en schepenen wordt voorgelegd en inzonderheid nota te hebben genomen van de inplanting van de garage of carport (in metselwerk) op de gemeenschappelijke perceelsgrens in de bouwvrije zijtuinstrook.</li> <li>• Dat het hem bekend is dat, bij het aanvragen door hem zelf of door zijn rechtsverkrijgende van een vergunning tot het oprichten van een autogarage of carport, hem door de bevoegde overheid de verplichting zal worden opgelegd om de autogarage of carport op dezelfde bouwlijn in te planten.</li> <li>• Bij gebreke van een schriftelijk akkoord dient een openbaar onderzoek te worden georganiseerd overeenkomstig de geldende regelgeving betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Houten en metalen carports:</u></p>

	<p>- Houten en metalen carports moeten op minimum 5m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw worden geplaatst en tot op 0,50m van de perceelsgrens, mits akkoord van de buur. De achtergevel moet op een afstand uit de voorgevelbouwlijn worden geplaatst die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.</p> <p><u>Bouwvolume garage/carport:</u> De kroonlijsthoogte van de garage of carport is <b>3.0</b> meter. Te bouwen met een plat dak.</p> <p><u>Verschijningsvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gevelbaksteen voor garages of carports op de perceelsgrens.</li><li>- Hout of metaalachtige materialen zoals aluminium zijn als hoofdmateriaal uitsluitend toegelaten bij carports die op 0,50m van de perceelsgrens worden opgericht.</li></ul>
--	---