



ZAVENTEM

**Voorschriften verkaveling NVK/2021/00015**

Referentie omgevingsloket  
Projectnaam  
Ligging

OMV\_2021121735  
verkavelen van de grond in 1 lot  
Boesbergstraat zn te 1933 Zaventem  
Afdeling 23082, sectie B, perceel 116S2

**Voorschriften lot 1**

| <b>Toelichting</b>  | <b>Voorschrift</b>  |
|---|---|
| <b>1.1 Bestemming</b>   |   |
| <b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br>De hoofdbestemming binnen de zone is wonen. De omliggende al dan niet recent bebouwde half open of open bebouwingen hebben allen een residentieel karakter. Woningssplitsing 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'. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende, zoals zorgwoningen, zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Deze voorzieningen zijn toegelaten overeenkomstig de vigerende wetgeving en worden niet beschouwd als meergezinswoningen. | Er wordt maximaal één woongegelegenheid toegestaan. Een vrij beroep of professionele activiteit is toegestaan voor zover deze niet meer dan 50m <sup>2</sup> van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van de woning beslaat en voor zover deze niet storend is voor de omgeving. Er is één garage en deze is inpandig. Deze mag niet ondergronds, moet gelijkvloers. Er is één parkeerplaats en deze ligt op de bouwvrije zijdelinkse strook aan straat (links of rechts van de woning). |
| <b>1.2 Inrichting - Bebouwing</b>   |   |
| <b>Typologie</b>  |   |
| <b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br>Het betreft een hedendaagse vrije opvulling qua stijl en volume, die aansluit aan het deels gediversifieerd, deels homogeen en gelijkaardig architecturaal karakter van de bestaande woningen rondom.  | Eén open bebouwing, met voor 70% op dezelfde wijze afgewerkte vrijstaande gevels en met dakverdieping binnen de helling vervat tussen 0° en 45°.  |
| <b>Inplanting</b>   |   |
| <b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br><b>De verordening voor kernversterking is</b>  | De verplichte voorbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen in het verlengde van de bestaande <del>building</del> <b>bebouwing</b> links (= rooilijn).  |



|  |   |
|--|---|
| <p><b>eveneens van toepassing.</b><br/>De bouwzone voor het hoofdgebouw is aangeduid op het verkavelingsplan door middel van een verplichte voorbouwlijn, een maximale achterbouwlijn en een minimale zijdelingse bouwlijn.<br/>Het geheel in harmonie met het "ritme" van de bestaande omliggende woningen en bescheiden ivm het gabarit van het recent opgetrokken aanpalend gebouw aan de Tramlaan.</p>   | <p>De bouwvrije stroken vanaf de zijdelingse kavelgrens bedragen minimaal 3m.<br/>Bouwdiepte woning = onregelmatig zie plan.<br/>Maximale bouwbreedte = 9m05.<br/><b>De minimale bouwbreedte voor de woning bedraagt 7,5m.</b><br/><b>Er dient steeds minimaal een tuindiepte van 12m behouden te blijven, alsook een minimale groenindex van 40%.</b></p>                                      |
| <p><b>Bouwvolume</b></p>   |   |
| <p><b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br/>In harmonie met de hedendaagse normbepaling en de bestaande volumes in het straatbeeld.<br/>Voor het gebouw zijn maximaal twee bouwlagen en een bewoonbaar dakvolume toegelaten.</p>  | <p>De maximale nokhoogte van het gebouw wordt bepaald door het RUP en bedraagt 11m.<br/>De kroonlijsthoogte is (bij dakhelling 35°) beperkt tot <b>6m80</b> boven de stoephoogte. <b>Bij een plat dak mag de kroonlijsthoogte maximaal 6m80 bedragen.</b><br/>Dakhelling vervat tussen 0° en 45°.<br/>Platte daken zijn toegestaan.<br/>Uitsprongen uit het gevelvlak zijn niet toegelaten.</p> |
| <p><b>Vloerpas</b></p>   |   |
| <p><b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br/>De hoogte van de dorpels of vloerpas van de woning wordt voorzien op hoogte van de straat + 20cm.</p>   | <p><b>Reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan in functie van de toegankelijkheid tot de woning. Het reliëf mag niet gewijzigd worden op minder dan 1m van de perceelsgrenzen.</b><br/>Er zijn geen reliëfwijzigingen voorzien.<br/>Het terrein ligt er actueel quasi volledig vlak bij.</p>   |
| <p><b>Daken</b></p>  |   |
| <p><b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br/><b>De dakvorm is vrij.</b><br/>Het gebouw dient te worden voorzien van een hellend dak (zadeldak).<br/>Loodrecht geplaatste dakvensters zijn toegelaten.<br/>De daken worden belegd met pannen, natuurleien, shingles of kunstleien van hetzelfde formaat en dezelfde kleur of met dakstro.<br/>Golfplaten of dergelijke zijn uitgesloten.<br/>Zinken, of gelijkaardige materialen zijn toegestaan.</p> | <p><del>Helling dak tussen 35 en 45°.</del><br/>Dakhelling vervat tussen 0° en 45°.<br/>Loodrecht geplaatste dakvensters hebben maximaal een breedte van 1/3<sup>de</sup> van de betrokken gevelbreedte en een maximale hoogte van 2m. Overstekende dakgoten mogen maximaal 0,5m uit de voorgevellijn verwijderd blijven.</p>   |
| <p><b>Architecturale vormgeving en materiaalgebruik</b></p>  |   |



|  |   |
|--|---|
| <p><b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br/>In harmonie met de hedendaagse normbepaling en de bestaande architecturale toestand in het straatbeeld.</p> | <p><b>De gebruikte materialen voor het gebouw dienen eigentijds en duurzaam te zijn.</b><br/>De gevels, de buitenkanten en de bedekkingen van een constructie moeten voor 70% in eenzelfde architecturale stijl worden opgericht, gebouwd met dezelfde materialen en in harmonie zijn met hun omgeving.<br/>De hoofdmaterialen voor de buitenbekleding moeten de volgende zijn: ruwe baksteen, hardsteen, natuursteen, breuksteen met uitsluiting van elk materiaal dat zou schaden aan het eenvormig aspect van de constructies of het algemene karakter van de omgeving.<br/>De gevels mogen geschilderd worden enkel in lichte pastelkleuren.<br/>Uitsprongen uit het gevelvlak zijn niet toegelaten.<br/>Alle definitief zichtbaar blijvende delen van de constructies moeten als voorgevel worden behandeld voor wat de keuze van materialen en afwerking betreft.</p>   |
| <p><b>1.3 Inrichting onbebouwde ruimte en voortuinstrook</b></p>   |   |
| <p><b>Typologie</b></p>  |   |
| <p><b>RUP kernen (woongebied – art. 2) van toepassing.</b><br/>De tuinen en zijdelingse bouwvrije stroken moeten het karakter vertonen van een groene omgeving.</p>        | <p>De tuin en zijdelingse bouwvrije stroken omvatten de ruimte buiten het hoofdgebouw tussen de rooilijn en de achterste perceelsgrens.<br/>Deze zone is bestemd voor groeninrichting.<br/>Buiten het terras (max 20m<sup>2</sup>) worden de tuinen niet verhard.<br/>Binnen de zone van de achtertuin mag een tuinberging of tuinhuisje (max 40m<sup>2</sup>) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.<br/>Inplanting op minimaal 1m van de perceelsgrenzen (of tegenaan de garage van de rechterbuur).<br/>Ook een zwembad wordt toegestaan, dient ingeplant te worden maximaal met achterste rand op 3m van de achtergevel van de woning en op minimaal 3m van de perceelsgrenzen. Het eventuele poolhouse wordt vervat in het tuinhuis. <b>Er mag maximaal één losstaand bijgebouw worden voorzien op het volledige perceel.</b></p> |
| <p><b>Verharding</b></p>   |   |
| <p><b>Verhardingen dienen te voldoen aan de geldende gewestelijke verordening voor hemelwater en de provinciale verordening voor verhardingen.</b></p>                     | <p>Eén zijdelingse bouwvrije strook (<del>links of rechts</del>) mag maximaal op volle <del>diepte</del> breedte (3m) en op maximale bouwdiepte worden verhard.<br/>Het vlak van de parking ligt ter hoogte van het normale maaiveld.</p>   |



ZAVENTEM

|   |   |
|---|---|
| <p>De zijdelingse bouwvrije stroken mogen slechts gedeeltelijk worden verhard. Verhardingen dienen zo te worden aangelegd dat het water dat op de verharding terechtkomt door of naast die verharding op eigen terrein in de bodem infiltreert, tenzij indien plaatstelijke omstandigheden, specifieke eisen van technische aard of bijzonder nieuwe technieken een andere bouwwijze vereisen en mits de voorgesteld oplossing de watertoets doorstaat.</p> | <p>Deze strook mag niet overdekt worden (geen carport type bebouwing!!).<br/>Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor het terras (max. 20m<sup>2</sup>) mits ze afwatert naar de tuin en mits een onmiddellijke infiltratie mogelijk is.</p>  |
| <p><b>Afsluitingen</b></p> <p>Klassieke groene afsluitingen passen het best in deze buurt.<br/>De afsluitingen zijn reeds voorzien.</p>   | <p>De afsluitingen bestaan reeds.<br/>Links en rechts van de woning mag een hek worden geplaatst.</p> <p><b>Slechts de afsluitingen volgens het vrijstellingsbesluit van het VCRO worden toegestaan. De hoogte van de afsluiting mag in de voortuin maximaal 1m bedragen. In de zijtuin bedraagt de maximale hoogte 2m.</b></p> |