



BEKENDMAKING BESLISSING OMGEVINGSVERGUNNING

Algemeen directeur

Burgemeester

Referentie omgevingsloket: OMV_2025131055
Referentie gemeente: OMV/202600013/OPR
Projectnaam omgevingsloket: VDW-VA
Projectnaam gemeente: verbouwen van een bestaande eengezinswoning zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden
Ligging: Dirkputstraat 160
Contactpersoon: Dienst omgeving - 03 880 18 00 - omgeving@boom.be

Bovenvermelde aanvraag omgevingsvergunning van **Lambrini en Jens Van Aken - Van der Wilt** wonende te Vrijheidshoek 63 te 2850 Boom werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN HEEFT IN DE ZITTING VAN **1 JUNI 2026** HET VOLGENDE BESLIST:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager. De aanvrager is ertoe verplicht de gemeente op de hoogte te brengen van de aanplakking van de bekendmaking van de omgevingsvergunning. Deze melding dient doorgegeven te worden via omgevingsloket.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een bestaande eengezinswoning zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden**.
De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

De beslissing kan worden ingekeken via het omgevingsloket (<https://www.omgevingsloket.be/omvPubliek/>) of op de dienst omgeving van de gemeente Boom tot 30 dagen te tellen de dag na de aanplakking van deze bekendmaking.

Beroepsmogelijkheden

U kan, als betrokken publiek, een beroep instellen tegen deze beslissing. U behoort tot het betrokken publiek als u als natuurlijke persoon, rechtspersoon, vereniging, organisatie of groep met rechtspersoonlijkheid (waarschijnlijk) gevolgen ondervindt van, of belang hebt bij de beslissing over een omgevingsvergunning of de bijstelling van de vergunningsvoorwaarden.

Het beroep wordt bij voorkeur digitaal ingesteld via het omgevingsloket:

omgevingsloketinzage.omgeving.vlaanderen.be.

U kan ook een analogo beroep instellen. Stuur hiervoor een beroepschrift per aangetekende brief naar de deputatie van de provincie Antwerpen, op het volgende adres:

De deputatie van de Provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen.

Volg hierbij de volgende aanwijzingen nauwgezet op.

Het beroep moet worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de eerste dag van de aanplakking van de beslissing.

Bezorg gelijktijdig bij beveiligde zending (bij aangetekende brief, of tegen ontvangstbewijs, of via het omgevingsloket) een afschrift van uw beroepschrift aan:

- de vergunningsaanvrager.
- het college van burgemeester en schepenen van Boom.

Vermeld in uw beroepschrift het volgende:

1. uw naam en adres en het feit dat u een beroep instelt als lid van het betrokken publiek;
2. de volgende referentie: OMV_2025131055;
3. de redenen waarom u beroep aantekent;
4. een omschrijving van de gevolgen die u ondervindt of waarschijnlijk ondervindt van deze beslissing of het belang dat u hebt bij de beslissing over de omgevingsvergunning.
5. of u gehoord wenst te worden.

Stort een dossiertaks van 100 euro op het rekeningnummer van de provincie Antwerpen - BE38 7765 9774 0672 met als referentie "beroep omgevingsvergunning OMV_2025131055" en voeg het betalingsbewijs toe aan uw beroepschrift.

De teksten waarvan dit een bondige samenvatting is, vindt u in artikel 53 en volgende van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en in het bijhorende besluit van de Vlaamse Regering van 27 november 2015.

Omgevingsloketnummer: OMV_2025131055

Dossiernummer: OMV/202600013/OPR

BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN OMGEVINGSVERGUNNING

De aanvraag ingediend door **Lambrini en Jens Van Aken - Van der Wilt** wonende te Vrijheidshoek 63 te 2850 Boom, werd ingediend op **29 januari 2026**.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op **12 maart 2026**.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein, gelegen **Dirkputstraat 160, kadastraal bekend: afdeling 2 sectie D nr. 165G**.

Het betreft een aanvraag tot **verbouwen van een bestaande eengezinswoning zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal woonegelegenheden**.

De aanvraag omvat: stedenbouwkundige handelingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

1. Stedenbouwkundige basisgegevens

Ligging volgens de plannen van aanleg, uitvoeringsplannen, verkavelingen.

- Gewestplan: Antwerpen, goedgekeurd op: 03/10/1979, bestemming: 94% van het perceel is gelegen in woongebied, achteraan is er een kleine overlapping van 6% in gebied voor dagrecreatie.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg (BPA).
- De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. De aanvraag is niet gelegen in een ander ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gesitueerd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'afbakening kleinstedelijk gebied Boom-Rumst' goedgekeurd dd. BS 04/02/2019. Dit doet echter inhoudelijk weinig uitspraak zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van het gewestplan.

De aanvraag is volgens het **gewestplan Antwerpen** (KB 03.10.1979, gewijzigd BVR 28.10.1998) gelegen in '**woongebied**' en voor een klein deel in '**gebied voor dagrecreatie**'. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De voorschriften luiden als volgt:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

"De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie." De aanvraag heeft echter louter betrekking tot het woongebied.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het vastgestelde plan.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Er wordt een afwijking aangevraagd op de gewestelijke hemelwaterverordening. Om die reden werd er een openbaar onderzoek gehouden. De afwijking en de beoordeling ervan worden besproken onder het punt 'Hemelwaterverordening'.

Verordeningen

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven goedgekeurd op 8 juli 2005.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband goedgekeurd op 9 juni 2017.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid goedgekeurd op 5 juni 2009.
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater goedgekeurd op 10 februari 2023.
- Vellen van bomen goedgekeurd op 1 december 2005.
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg goedgekeurd op 25 juni 2015.
- Wegen voor voetgangersverkeer (gewestelijk) goedgekeurd op 29 april 1997.
- Gewestelijke publiciteitsverordening goedgekeurd op 12 mei 2023.

Richtlijnen en omzendbrieven

Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25 januari 2002.

Het reglement voor de aanleg van rioleringsinfrastructuur in ontwikkelingen, goedgekeurd door de gemeenteraad d.d. 16/12/2021 en vermeld op de website van Pidpa: www.pidpa.be bij 'afvalwater en riolering/ontwikkelingen'.

2. Historiek

Volgende vergunningen /aanvragen zijn relevant:

- Stedenbouwkundige vergunning (1970/04489) voor verbouwen voorgevel - goedgekeurd op 23/02/1970.

3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag

De aanvraag betreft verbouwen van een bestaande eengezinswoning zonder functiewijziging en zonder wijziging van het aantal wooneenheden

Type handelingen: stedenbouwkundige handelingen

Beschrijving van de plaats

De aanvraag heeft betrekking tot een perceel gelegen te Dirkputstraat 160, dat is bebouwd met een eengezinswoning in gesloten bebouwing. Het perceel bevindt zich ten noorden van De Schorre, in de bocht van de Dirkputstraat. Omwille van de bocht verspringt de bouwlijn tussen verschillende woningen van de woningrij. Het perceel van de aanvraag is 4,54m breed en bestaat uit een voortuin van 10,86-14,02m diep, een eengezinswoning, een achtertuintje en een tuinberging. Het perceel is momenteel (bijna) volledig verhard.

De woning bestaat uit twee bouwlagen onder een hellend dak. De voorgevel is afgewerkt in grijs geschilderd metselwerk en breukstenen. De dakbedekking bestaat uit rode dakpannen. De woning bestaat uit een kelderverdieping, gelijkvloers, eerste verdieping en een zolderverdieping waarbij het hoofdgebouw bestaat uit twee bouwlagen onder een hellend dak en de aanbouw enkel bestaat uit één bouwlaag onder een plat dak. De hoofbouw heeft een bouwdiepte van 8,05m en de aanbouw heeft een bouwdiepte van 12,22m, waarvan de eerste 6m de volledige perceelsbreedte inneemt en de overige 6,22m slechts 2,53m breed is. De totale huidige bouwdiepte bedraagt dus 20,27m. De gelijkvloerse

verdieping bestaat uit een inkomhal, garage, traphal, leefruimte, keuken en badkamer. De eerste verdieping bestaat uit een traphal en twee slaapkamers.

Door de reeds aanwezige bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een bestaande eengezinswoning, waarbij de woonfunctie behouden blijft. Het hoofdvolume van de woning blijft behouden, inclusief de bestaande bouwdiepte, breedte, kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakvorm. Wel worden enkele aanpassingen voorzien, zoals het verkleinen van een raam in de voorgevel en het plaatsen van een nieuw dakvlakraam in het achterste dakvlak.

De bestaande achterbouw wordt gedeeltelijk gesloopt, waarbij de smalle aanbouw met keuken en badkamer volledig wordt afgebroken. De nieuwe aanbouw neemt de volledige perceelsbreedte in en krijgt een diepte van 8,96m, wat de totale bouwdiepte op 17m brengt. Deze bouwdiepte wordt enkel voorzien op het gelijkvloers, maar ook op de eerste verdieping wordt er een aanbouw voorzien van 3,96m diep. De eerste verdieping krijgt dus een diepte van 12m. De aanbouw wordt afgewerkt met een plat dak van 3,3m hoogte (t.o.v. vloerpeil) op het gelijkvloers en 6,41m hoogte op de eerste verdieping. De nieuwe achtergevel wordt afgewerkt in crépi.

Intern wordt de woning heringericht met onder meer een inkomhal, leefruimte, eetkamer, keuken, fietsenberging, vestiaire en sanitair op het gelijkvloers. De bestaande garage wordt omgevormd tot fietsenberging met bijkomende functies zoals een toilet en vestiaire. Op de verdieping wordt bijkomende ruimte gecreëerd met een slaapkamer aan de achterzijde, een badkamer aan de voorzijde en een tussenliggende zone die dienst doet als trapruimte en bureau. De zolderverdieping wordt ingericht als extra slaapkamer.

Ook de buitenruimte wordt heraangelegd. In de voortuin wordt de bestaande grindverharding verwijderd en vervangen door een groene inrichting met bodembedekkers en karresporen in betontegels (12,02m²) voor het parkeren van een wagen. Het bestaande pad naar de voordeur blijft behouden. In de achtertuin worden bestaande verhardingen verwijderd en vervangen door een terras en tuinpad in waterdoorlatende materialen (18m²), die aansluiten op een tuinberging achteraan het perceel.

De bestaande septische put wordt afgebroken en er wordt een nieuwe put voorzien in de voortuin met een volume van 2.000 liter. Het hemelwater wordt opgevangen in een regenwaterput van 7.500 liter. Deze regenwaterput krijgt een aansluiting naar de straatriolering.

4. Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11 t.e.m. 14 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de **gewone procedure** van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. afwijking op de hemelwaterverordening. Het openbaar onderzoek werd georganiseerd van 22 maart 2026 t.e.m. 20 april 2026. Er werden geen bezwaarschriften ingediend. Er werd geen informatievergadering gehouden.

5. Adviezen

- Op 12 maart 2026 werd advies gevraagd aan Boom Cel Inbraakpreventie.

6. Project-MER

De aanvraag behoort niet tot een rubriek uit bijlage 1 of bijlage 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 oktober 2025. De opmaak van een project-MER-screening is niet van toepassing.

7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar (in geval dossier zonder POVC)

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke

omgevingsambtenaar van 21 mei 2026.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier:

Planologische toets

De geplande werken zijn in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, een ander ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Wegens het ontbreken van enig gedetailleerd orderingsplan dient de vergunningverlenende overheid de voorliggende aanvraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede ordening der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde plan.

Wegenis

In toepassing van art. 4.3.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening d.d. 01.09.2009 worden volgende beoordelingsgronden geformuleerd: Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie 'wonen', 'verblijfsrecreatie', 'dagrecreatie', 'handel', 'horeca', 'kantoorfunctie', 'diensten', 'industrie', 'ambacht', 'gemeenschapsvoorzieningen' of 'openbare nutsvoorzieningen', kan slechts worden verleend op een stuk grond, dat bij aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De aanvraag voldoet aan deze bepalingen.

Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed ligt niet binnen een overstromingsgevoelige zone, maar grenst wel aan pluviaal overstromingsgevoelig gebied op straat. Dit heeft echter geen invloed op de werken, welke zich situeren aan de achterkant van de woning. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen voor voorliggende aanvraag te worden genomen in het kader van voormeld decreet.

Hemelwaterverordening

De voorliggende aanvraag heeft betrekking op een uitbreiding van de bebouwde en de verharde oppervlakte. Voorliggende aanvraag valt dus onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Binnen de aanvraag wordt er een hemelwaterput voorzien van 7.500 liter, welke wordt aangesloten aan de riolering.

Conform de hemelwaterverordening dient er een hemelwaterput voorzien te worden van 5.000 liter, hergebruik van het hemelwater en een bovengrondse infiltratievoorziening. Hiervoor werd een afwijking aangevraagd. De aanvrager koos ervoor om een grotere hemelwaterput te voorzien en geen infiltratievoorziening aan te leggen. De afwijking van de hemelwaterverordening wordt als volgt gemotiveerd: *“De bijkomende inhoud staat voor meer dan 50 m² geprojecteerde dakoppervlakte. De dakoppervlakte waarvoor infiltratie diende voorzien te worden bij plaatsing van een hemelwaterput van 5.000 liter bedraagt 47,57 m² (zie gegevens opgenomen in het omgevingsloket). Deze oppervlakte is kleiner dan de oppervlakte die voorzien wordt door de grotere hemelwaterput.”*

Artikel 12 van de Hemelwaterverordening voorziet dat de overheid bij de beoordeling van een aanvraag uitzonderingen kan toestaan op de verplichtingen van de verordening, mits de aanvrager een gemotiveerd verzoek indient. Doordat de voortuin bestaat uit een oprit en pad naar de woning is er in de voortuin onmogelijk om hier een infiltratievoorziening te voorzien. In de achtertuin heeft een oppervlakte van 46,30 m², waardoor het hier wel mogelijk zou zijn om een infiltratievoorziening aan te leggen. In de omzendbrief van 5/12/2025 staat echter: *“Bij achtertuinen kleiner dan ongeveer 50m² is zelfs ondergrondse infiltratie vaak niet mogelijk of niet aangewezen. Daarom kan in die situatie de bevoegde overheid toestaan dat er geen infiltratie voorzien wordt.”* Gezien de grotere hemelwaterput en de kleine achtertuin wordt de uitzondering toegestaan.

Volgens de hemelwaternota wordt beschreven dat het hemelwater wordt aangewend voor toiletten, wasmachine, het poetsen en het onderhoud van de tuin en auto's. Op het funderingsplan wordt dit hergebruik echter niet weergegeven. Hergebruik van hemelwater uit de hemelwaterput wordt echter verplicht en wordt opgenomen als vergunningsvoorwaarde. Volgende voorwaarde wordt opgelegd: "Het hemel uit de hemelwaterput dient minstens te worden hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en buitenkraan."

Sloopopvolgingsplan

Niet van toepassing.

Natuurtoets

De projectzone is niet gelegen in een beschermingszone van een vogelrichtlijngebied noch van een habitatrichtlijngebied. De aanvraag werd getoetst aan artikel 26 bis en artikel 36 ter, § 3 en § 4, van het natuurdecreet. Op basis van de gegevens in het dossier kan geoordeeld worden dat de voorgenomen aanvraag geen betekenisvolle aantasting zal veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone.

Stikstof

Niet van toepassing.

Erfgoed-/ archeologietoets

De aanvraag heeft geen betrekking op een beschermd monument, dorpsgezicht of landschap, noch op een gebouw opgenomen in de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De werken gebeuren niet in een beschermde archeologische site, vastgestelde archeologische zone en evenmin in een zone waar archeologisch erfgoed te verwachten valt. De perceelsoppervlakte bedraagt minder dan 3.000m², waardoor er geen archeologienota nodig is.

Mobiliteit

Niet van toepassing.

Toegankelijkheidstoets

Niet van toepassing.

Scheidingsmuren

Het is niet de taak van de administratieve overheid zich uit te spreken over het bestaan, de interpretatie en de omvang van subjectieve rechten, zoals bijvoorbeeld het bestaan van een erfdienstbaarheid of het overnemen van een gemene muur. Indien schade veroorzaakt wordt aan aanpalende eigendommen kan de vergunning verlenende overheid niet aansprakelijk gesteld worden. De gemene muren dienen, aan de zijde van de aanpalende gebouwen, degelijk en waterdicht afgewerkt te worden in samenspraak met de eigenaars van de aanpalende gebouwen.

Milieuaspecten

De aanvraag heeft geen betrekking op de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit.

Toetsing aan andere zoneringsgegevens

De aanvraag is gelegen in centraal gebied. Pidpa riolering heeft een reglement opgemaakt met specifieke en algemene voorwaarden met betrekking tot hemel- en afvalwater. Dit reglement wordt als bijlage aan de vergunning toegevoegd. De voorwaarden dienen te worden gevolgd.

De voorwaarden van Pidpa kunnen als volgt worden samengevat:

Gescheiden afvoer verplicht:

- DWA aansluiten op DWA-riolering of gemengde riolering.
- RWA aansluiten op RWA-stelsel, gracht of gemengde riolering.

Hemelwaterbeheer:

- Verplichte plaatsing van een hemelwaterput bij nieuwbouw, herbouw of relevante verbouwingen.
- Minimum volume afhankelijk van dakoppervlakte (5.000 l – 10.000 l of 100 l/m²).

- Effectief hergebruik (toiletten, wasmachine, poetswater, tuin).
- Overloop aansluiten op voldoende gedimensioneerde infiltratievoorziening.
- Infiltratie op eigen terrein is toegestaan indien technisch mogelijk.

Groendaken:

- Min. buffercapaciteit van 50 l/m² om dakoppervlakte te mogen halveren.

Perceelinrichting:

- Minstens 25% onverharde oppervlakte.
- Infiltratievoorzieningen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand.

Septische put:

- Verplicht voor toiletwater, minimum 2.000 liter (5 IE).

Aansluitingen:

- Bestaande rioolaansluiting hergebruiken.
- Verplichte DWA- en RWA-huisaansluitputjes aan de rooilijn.
- Alle aansluitingen aanvragen via Pidpa-Riolering.

Keuringsplicht:

- Verplicht bij nieuwbouw, herbouw, bijkomende aansluiting of aanleg gescheiden stelsel.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

Functionele inpasbaarheid

De bestaande functie van eengezinswoning wijzigt niet en blijft dus functioneel inpasbaar in zijn omgeving.

Schaal

De aanbouw heeft een normale schaal met een diepte van 17m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping. Een diepte van 17m komt wel vaker voor in de omgeving. Ook een hoogte van 3,30m op het gelijkvloers en 6,41m op de verdieping is conform de hedendaagse standaarden die ook reeds voorkomen in de omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De nieuwe uitbreiding zorgt voor een beter ruimtegebruik ten opzichte van de bestaande aanbouw. De huidige aanbouw is slechts deels over de volledige perceelsbreedte en deels heel smal en diep. Hierdoor ontstaat er een smalle buitenruimte van 2m breed, wat weinig functioneel is. In de aanvraag wordt er een nieuwe aanbouw voorzien die wel over de volledige diepte de volledige perceelsbreedte inneemt. Dit is een meer logische inplanting.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag past visueel en vormelijk in de omgeving. Veel van de woningen in de omgeving bestaan eveneens uit een hoofdbouw met twee bouwlagen onder een hellend dak en een aanbouw op het gelijkvloers (en soms verdieping) onder een plat dak. De buur rechts beschikt ook over een aanbouw op gelijkvloers en verdieping.

Binnen de aanvraag zal de impact op het straatbeeld maar beperkt zijn, aangezien de werken zich voornamelijk aan de achtergevel situeren. Aan de voorgevel wordt het raam verkleind en de voorgevel geschilderd.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag heeft geen betrekking of invloed op enige cultuurhistorische aspecten.

Bodemreliëf

Er worden geen wijzigingen voorzien aan het bodemreliëf.

Mobiliteit

De aanvraag heeft geen impact op het aantal verkeersbewegingen van en naar het perceel. Er blijft namelijk sprake van een eengezinswoning.

De inpandige garage wordt deels omgevormd tot fietsenberging en deels tot vestiaire en wc. Er worden dus bijkomende fietsenstalplaatsen voorzien en de autostalplaats wordt voorzien op de karresporen in de voortuin. Er blijft dus parkeergelegenheid aanwezig op het perceel.

Verharden en ontharden/vergroenen

Er wordt aan ontharding gedaan in voor- en achtertuin. Door de betere inplanting van de aanbouw, blijft er een grotere, meer functionele achtertuin over van 46,30m². Hiervan wordt 18m² verhard, waardoor er nog 28,3m² groen overblijft. De voortuin is momenteel volledig verhard en zal in de nieuwe toestand enkel nog bestaan uit het bestaand pad naar de voordeur (13m²) en de twee karresporen (12m²). Dit betekent dat er van de 41m² voortuin 16m² niet zal verhard zijn in de nieuwe toestand. Dit betreft een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De omgevingsvergunning heeft een zakelijk karakter (zie Artikel 78 § 1 van het omgevingsvergunningsdecreet). Ze wordt verleend onder voorbehoud van de burgerlijke rechten die betrekking hebben op het onroerend goed. De beslissingen genomen op grond van dit decreet doen geen afbreuk aan de burgerlijke rechten van derden. Voor het overige wordt er geen hinder verwacht als gevolg van de aanvraag.

Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 22 maart 2026 tot en met 20 april 2026. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er geen bezwaarschriften ontvangen.

Bespreking adviezen

Er wordt kennis genomen van het gevraagde advies:

- Het advies van Boom Cel Inbraakpreventie afgeleverd op 19 mei 2026 is voorwaardelijk gunstig.

Opmerkingen adviezen: deze worden gevolgd.

Conclusie:

Op basis van de reeds vermelde stedenbouwkundige basisgegevens, de historiek van vergunningen op dit perceel, de beschrijving van de omgeving en de aanvraag, en het gevraagde advies (project-Mer-screening is niet van toepassing) oordeelt de gemeentelijke omgevingsambtenaar als volgt: de aanvraag zoals ingediend in projectinhoudversie V2 is

VOORWAARDELIJK GUNSTIG

Voorwaarden:

- De voorwaarden uit het reglement van Pidpa Riolering dienen gerespecteerd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van Boom Cel Inbraakpreventie dienen gerespecteerd te worden.
- Het hemel uit de hemelwaterput dient minstens te worden hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en buitenkraan.

Aanhorigheden eigen aan de gemeente:

- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, www.omgevingsloket.be.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.

- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- Noodzakelijke verplaatsing/verwijdering van structuurbepalende elementen (o.a. straatmeubilair, openbare verlichting, groenvoorzieningen,...) van het openbaar domein, in functie van het te realiseren project, kunnen mits gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen verplaatst/verwijderd worden op kosten van de bouwheer van het betrokken project; hou er rekening mee dat deze aanvraag en het effectieve verplaatsen/verdwijnen een 3-tal maanden in beslag nemen.
- De opdrachtgever, architect en aannemer worden geacht de plannen horende bij de vergunning te respecteren en te volgen, zowel naar inplanting van het gebouw als naar bouwphas.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet worden nageleefd.

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het advies van de omgevingsambtenaar en maakt dit zich eigen.

BESLUIT IN ZITTING VAN 1 JUNI 2026

De aanvraag ingediend door Lambrini en Jens Van Aken - Van der Wilt wonende te Vrijheidshoek 63 te 2850 Boom, wordt voorwaardelijk vergund.

Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:

Voorwaarden:

- De voorwaarden uit het reglement van Pidpa Riolering dienen gerespecteerd te worden.
- De voorwaarden uit het advies van Boom Cel Inbraakpreventie dienen gerespecteerd te worden.
- Het hemel uit de hemelwaterput dient minstens te worden hergebruikt voor de toiletten, wasmachine en buitenkraan.

Aanhorigheden eigen aan de gemeente:

- De datum van de start der werken (en achteraf datum einde der werken) dient te worden ingegeven in het omgevingsloket, www.omgevingsloket.be.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De bouwheer dient zich te houden aan en te schikken naar de bepalingen van het Veldwetboek en de rechten en plichten die uit deze wetgeving voortvloeien.
- De voorwaarden opgelegd in de codex van de gemeentelijke politiereglementen na te leven. Dit kan bijvoorbeeld zijn dat een aannemer het voetpad in de huidige staat en tijdens en na de werken proper moet houden.
- De schade die door werkzaamheden aan het openbaar domein zou worden toegebracht zijn geheel ten laste van de bouwheer.
- Noodzakelijke verplaatsing/verwijdering van structuurbepalende elementen (o.a. straatmeubilair, openbare verlichting, groenvoorzieningen,...) van het openbaar domein, in functie van het te realiseren project, kunnen mits gunstig advies van het college van burgemeester en schepenen verplaatst/verwijderd worden op kosten van de bouwheer van het betrokken project; hou er rekening mee dat deze aanvraag en het effectieve verplaatsen/verdwijnen een 3-tal maanden in beslag nemen.
- De opdrachtgever, architect en aannemer worden geacht de plannen horende bij de vergunning te respecteren en te volgen, zowel naar inplanting van het gebouw als naar bouwphas.
- Het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moet worden nageleefd.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99. § 1. *De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. *De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:*

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de inkennisstelling van de stopzetting.

§ 3. *Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.*

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100. *De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.*

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktename en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101. *De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.*

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. *De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.*

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. *Het beroep kan worden ingesteld door:*

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:*

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. *Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.*

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. *Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.*

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. *De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.*

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindiener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindiener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindiener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
 - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
 - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindiener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindiener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindiener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindiener is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van

uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Naam	Document Hash
Advies inbraakpreventie plan.pdf	q77LQz5kxRPdFwXypYC8Ww==
Advies inbraakpreventie.pdf	HN2pe99xKeZatoNaomDUYA==
Reglement Pidpa Riolering_Centraal gebied.pdf	+tpFizSZD4/mmJUPxSrlfA==
25-893 2026.02.27 verantwoording hemelwaterverordening.pdf	CVAzDZUg5P8X6y2QL20dHA==
25-893 2026.02.27 VN.pdf	6DGzodyXANbm2t7031ME+w==
2026.02.27 VR 2025 0512 MED.0487-1 Omzendbrief Hemelwater - mededeling BIS.pdf	ybvKXCaglkzdwE21WX/vRg==
2026.02.27 VR 2025 0512 MED.0487-2 Omzendbrief Hemelwater - bijlage QUATER-2.pdf	2ylroZu+xP6i0P+Vy+DBhA==
BA_VDW-VA_I_B_1_INPLANTING .pdf	aJveTAKSmaxTqAhFiIY9IA==
BA_VDW-VA_I_N_1_INPLANTING .pdf	2+U9JGM93EGjy6ozMejwHQ==
BA_VDW-VA_L_N_1_LEGENDE .pdf	r65BkFVvVv5V+vhyZG9cYA==
BA_VDW-VA_P_B_0_GELIJKVLOERS.pdf	oIAm9zNxxwELZf34wXaFzbg==
BA_VDW-VA_P_B_-1_FUNDERING.pdf	bHkCQ0sWOUUfANGwdENkyw==
BA_VDW-VA_P_B_1_VERDIEPING1 .pdf	t95jS27j7P4oNTgjz6zLjg==
BA_VDW-VA_P_B_2_ZOLDER.pdf	oBKHcc7CEH3U/SEcNU84zA==
BA_VDW-VA_P_B_3_OVERZICHT .pdf	+RZWdYgMtf5OTCNyKUX9w==
BA_VDW-VA_P_N_0_GELIJKVLOERS .pdf	6HM1Fp1oAOzpOYPVxIU5Q==
BA_VDW-VA_P_N_-1_FUNDERING .pdf	7K4g2eewLStbjU0wb8Ks2A==
BA_VDW-VA_P_N_1_VERDIEPING1 .pdf	8rUwSJMakpVMDVvTTvO0Rg==
BA_VDW-VA_P_N_2_ZOLDER.pdf	03qASfM3zSdp8+bKwk9JKA==
BA_VDW-VA_P_N_3_OVERZICHT .pdf	SEjT1nNmC/FezcNxdfVVig==
BA_VDW-VA_S_B_1_SNEDEAA .pdf	ydkcq1XVUkjo22H5ZoHIBQ==
BA_VDW-VA_S_N_1_SNEDEAA .pdf	wBFHWQDhb1VPXI8V2ybhbg==
BA_VDW-VA_T_B_1_TERREINSNEDECC.pdf	8aL5PAFNJyug9HvPW2LyFw==
BA_VDW-VA_T_N_1_TERREINSNEDECC.pdf	/tfzSob/2NynpBjeOAjCHA==
BA_VDW-VA_G_B_1_SCHEIMUURLINKS .pdf	nJgy5jwIK+BkarX5kBBWZg==
BA_VDW-VA_G_B_1_VOORGEVEL .pdf	HpJOpnTr7PTCR+A6K3u/HA==
BA_VDW-VA_G_B_2_ACHTERGEVEL .pdf	s8F7I+Ajs5PrYSw/4FgysQ==
BA_VDW-VA_G_B_2_SCHEIMUURRECHTS .pdf	g6zZXyDJ4gxxYMdmjFounQ==
BA_VDW-VA_G_N_1_SCHEIMUURLINKS .pdf	uvPXCQwQQFmnpnuXjc8lew==
BA_VDW-VA_G_N_1_VOORGEVEL .pdf	n5/DWatyfve2yqahz3szHw==
BA_VDW-VA_G_N_2_ACHTERGEVEL .pdf	r0UGTtxtQ5Ski5Genw+ZS2w==
BA_VDW-VA_G_N_2_SCHEIMUURRECHTS .pdf	FiTHtY5pLw9DZ8GczWCYkQ==