

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN TAAIHOEK 35A - OMV_2024066935

lot: Lot 1 - Eengezinswoning

Gebouw

Oppervlakte

Toelichting	Voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Bijkomende verkeer genererende activiteiten zijn in deze woonomgeving bijgevolg ongewenst. De verkaveling wordt daarom in hoofdzaak bestemd voor woningen.</p> <p>Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten indien zij voldoen aan de voorschriften.</p> <p>Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten, de zogenaamde zorgwoning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. 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'.</p>	<p>Hoofdbestemming = wonen, ééngezinswoningen Nevenbestemming = privédiensten en vrije beroepen voor zover ze de draagkracht van de woonfunctie, het parkeergebeuren en de omgeving in het algemeen niet in het gedrang brengen. Handel en horeca zijn uitgesloten als nevenbestemming.</p> <p>Nevenfuncties, complementair aan het wonen (ruimtes voor vrije beroepen, burelen, e.d.) kunnen worden toegelaten voor zover zij niet meer dan 30% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen < 250m² en niet meer dan 50% van het bewoonbaar oppervlak beslaan bij percelen > 250m².</p> <p>De bewoonbare oppervlakte is de som van de oppervlakte per bouwlaag van de ruimte, hoger dan 1,50m, gemeten tussen de buitenmuren. De verdeling van binnenruimtes worden gemeten tot het midden van de binnenmuur.</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>Maximaal bebouwbaar oppervlakte: 200m². Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p> <p>Overstromingsveilig bouwpeil: 27,80mTAW. Het perceel mag in geen geval worden opgehoogd.</p>

Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>De volumes van de hoofdgebouwen kunnen onderling verschillen teneinde een gevarieerde invulling van de verkaveling te bekomen. Door een kroonlijsthoogte toe te laten van 7m zijn grotere plafondhoogtes mogelijk in functie van meer woonkwaliteit,</p>	<p>Bij vrijstaande bebouwing voorziet men een minimale voorgevelbreedte van 9m en een maximum zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De maximale bebouwbare</p>

lichtinval en eventueel gemengd ruimtegebruik.

oppervlakte is 200m² binnen de aangeduide zone op het verkavelingsplan.

Bouwdiepte zadeldak

Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m

Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 17m

Dakverdieping bij zadeldak: maximaal 17m

Kroonlijsthoogte zadeldak

Maximaal 7m Nokhoogte zadeldak
Maximaal 11m

Bouwdiepte plat dak

Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 15m
Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 15m of

Gelijkvloers: minimaal 9m en max. 17m
Eerste verdieping: minimaal 9m en max. 13m

Hoogte plat dak

Maximaal 7m

Geveluitbouwen

Geveluitbouwen zijn toegelaten buiten het opgelegde gabarit:

- aan de voorgevel;
- met een max. bouwdiepte van 0,50m t.o.v. het geldende gabarit;
- vanaf 1m t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel;
- vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,50m hoog;
- te beperken tot max. 40% van de opp. van de betrokken gevel;
- de uitbouwen mogen niet binnen de 1m van de stoeptrand komen;
- vanaf de eerste verdieping kunnen in de voorgevel erkers en luifels uitspringen tot max. 50cm t.o.v. de voorgelbouwlijn.

Dakuitbouwen en dakkapellen zijn toegelaten buiten het geldende gabarit onder volgende voorwaarden:

	<ul style="list-style-type: none"> • ze worden ingeplant op 1m van de dakrand, de nok of een andere dakuitbouw binnen dezelfde wooneenheid; • bij dakkapellen is de hoogte beperkt tot 2/3 van de gerealiseerde nokhoogte; • aan de voorgevel bedraagt de totale breedte van de dakdoorbrekingen van 1 gebouw maximaal 1/3 van de breedte van het dakvlak. Aan de achterzijde dient de totale breedte van dakkapel(len) of dakuitbouw(en) beperkt tot maximaal 2/3 van de breedte van het dakvlak; • de breedte van één dakdoorbreking is beperkt tot maximaal 6m; • naastliggende dakterrassen moeten een onderlinge afstand van ten minste 2m behouden; • het betreft een ondergeschikte toevoeging aan het dakvlak; • de borstwering mag maximum op 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel.
--	--

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.	Nokhoogte zadeldak: maximaal 11m Nokhoogte plat dak: maximaal 7m Hoogte aangebouwd volume (carport, veranda, ...): maximaal 3,50m

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Bij platte daken wordt als kroonlijsthoogte de bovenkant van het afgewerkte platte dak genomen. Bij zadeldaken wordt als kroonlijsthoogte de horizontale scheidingslijn tussen voorgevel en dakvlak genomen, veelal valt deze samen met de bovenste rand van de dakgoot ingeval hellend dak of de dakrand bij een plat dak.	<ul style="list-style-type: none"> • kroonlijsthoogte zadeldak: maximaal 7m; • kroonlijsthoogte plat dak: maximaal 7m; • de dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm; • de kroonlijsthoogte voor een aangebouwd volume (carport, veranda, ..) bedraagt maximaal 3,50m

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
De dakvorm is vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.	<ul style="list-style-type: none"> • de dakvorm van het hoofdvolume is vrij; • dakhellingen van maximum 45° of platte daken zijn toegelaten voor het hoofdvolume; • uitbouwen aan de woning worden voorzien van een plat dak; • bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen; • alle daken zullen afgewerkt worden met bouwfysisch verantwoorde materialen.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Om het landelijk karakter van de omgeving te bewaren wordt er gekozen de omgeving niet te sterk te verdichten.	Eéengezinswoningen in open bebouwing, conform het verkavelingsplan.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal in harmonie te zijn met het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of het straatbeeld positief beïnvloeden. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.	<ul style="list-style-type: none"> • alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn; • alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels. • alle maatregelen (bv. zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, worden toegelaten; • 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. • blinde gevels zijn niet toegestaan.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
<p>Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Deze inplantingszone is de maximale inschrijving.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: <p>- de voorgevelbouwlijn ligt zoals aangeduid op het verkavelingsplan op 12m uit de as van de weg.</p> <ul style="list-style-type: none"> De voorgevel bevindt zich voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan, zodoende dat een gelijkvormige straatwand wordt bekomen. Eventueel inspringende geveldelen dienen evenwijdig met de voorgevellijn te zijn en deze moeten visueel ondergeschikt zijn aan het totale voorgevelvlak. <p>Ter hoogte van de perceelsgrens dient de voorgevel zich ten allen tijde op de voorgevelbouwlijn te bevinden bij gekoppelde of aaneengeschakelde woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> De vrijstaande zijgevel ligt op minimum 3m van de zijgrens binnen de bouwstrook en verder zoals aangeduid op het plan. De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als zij- of achtertuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
<p>Toelichting De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen en een dak.</p>	<p>De bouwhoogte bedraagt minimaal 1 en maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden. In het totaal kan een gebouw dus max. 3 woonlagen bevatten. Een eventuele kelderverdieping wordt niet beschouwd als een woonlaag.</p>

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>Een ondergrondse parkeergarages, toegankelijk van de openbare weg, zijn niet toegestaan in de verkaveling om een gelijkvormig straatbeeld te bekomen. Deze zouden het straatbeeld te veel verstoren</p> <p>Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p>	<p>Ondergrondse garages, toegankelijk vanaf de openbare weg worden niet toegestaan. Een ondergrondse kelderverdieping is niet toegelaten.</p> <p>Er mag geen ruimte voor water verloren gaan, woning dient op palen of een overstroombare kruipruimte te worden voorzien.</p>

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
<p>Binnen de zone voor hoofdgebouwen mogen steeds uitbouwen gerealiseerd worden.</p>	<p>soortgelijks 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 3,5m, gemeten vanaf het maaiveldpeil.</p>

Terrassen

Toelichting	Voorschrift
<p>De tuinzones zijn verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuin- of toegangspad, een oprit naar een autostaanplaats of een terras. Het is binnen de tuinzones onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • enkel de noodzakelijke verharding naar een autostaanplaats of een toegang en tuinpaden zijn toegelaten; • maximale breedte van de oprit naar een autostaanplaats: 3m; • maximale breedte van een toegangspad naar voordeur of tuinpad: 1,50m; • indien er een nevenbestemming in de woning wordt opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden mits een grondige motivering • alle verhardingen worden in waterdoorlatende of halfdoorlatende materialen uitgevoerd. Voor de terrassen 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; • indien het weginrichtingsplan geen restricties oplegt en het



	<p>verkavelingsplan geen voorziet mag de plaats van de toegang en oprit vrij gekozen worden; bestaande eerste opritten dienen zoveel mogelijk te blijven bestaan. Een verplaatsing hiervan kan om ruimtelijke redenen worden gevraagd mits een grondige motivering;</p> <ul style="list-style-type: none">• technische constructies van algemeen belang (openbare verlichting, kast voor netwerk apparatuur, ...) zullen niet worden verplaatst. <p><u>Terras</u> Bij percelen kleiner dan 300m² bedraagt de oppervlakte van het terras maximum 10% van de perceelsoppervlakte. Voor percelen groter dan 300m² geldt het vrijstellingsbesluit.</p>
--	---

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift								
De dorpelhoogte houdt rekening met de watergevoeligheid van het perceel.	<p><u>Waterhoogtes:</u></p> <p>terreinhoogte volgens de watertoets-kaart: 27.20 maaiveldTAW</p> <p>terreinhoogte volgens plan BT: 27.20 maaiveldTAW</p> <table><tr><td>Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)</td><td>30 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)</td><td>23 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)</td><td>29 cm</td></tr><tr><td>Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)</td><td>33 cm</td></tr></table> <p>Bouwpeil overstromingsveilig 27,80m TAW</p> <p>Hoogte dorpel minstens 27.60 TAW</p>	Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)	30 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)	23 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)	29 cm	Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)	33 cm
Waterdiepte - huidig klimaat - kleine kans (PLU)	30 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - grote kans (PLU)	23 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - middelgrote kans (PLU)	29 cm								
Waterdiepte - toekomstig klimaat - kleine kans (PLU)	33 cm								

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Enkel kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten of een beperkte brievenbus kunnen worden geplaatst.	behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes of beplanting tot een hoogte van 1m zijn alle constructies verboden; ? het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.	<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</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.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 ?Goederen? in het Burgerlijk Wetboek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; • bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingepland, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; • wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Enkel kleine	<ul style="list-style-type: none"> • behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes of beplanting tot een

<p>tuinconstructies zoals tuinornamenten of een beperkte brievenbus kunnen worden geplaatst.</p>	<p>hoogte van 1m zijn alle constructies verboden;</p> <ul style="list-style-type: none"> • het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
--	---

Zijtuinstrook

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.</p>	<p>Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</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.</p> <p>Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 Goederen in het Burgerlijk Wetboek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; • bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingeplant, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant; • wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

Achtertuintrook

Groenaanleg

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

Bij de plantenkeuze wordt getracht om een harmonieus geheel te vormen met groen karakter dat aansluit bij de bouwstijl van de woningen. De beplanting is inheems, droogtebestendig en verschillend in grootte en hoogte. Het wordt als meerwaarde gezien om in de private tuinen zoveel mogelijk groenelementen te voorzien in de vorm van hoogstammige bomen.

Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.

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.

Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 Goederen in het Burgerlijk Wetboek:

- bomen die minstens twee meter hoog zijn worden op (minimaal) twee meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;
- bomen kleiner dan twee meter, leibomen of fruitbomen die in leverband worden ingeplant, struiken en levende hagen worden op een halve meter van de scheidingslijn tussen twee erven geplant;
- wanneer een levende haag tot afsluiting dient, moet zij ten minste vijftig centimeter van de scheidingslijn staan, een gemeenschappelijke haag mag op de scheidingslijn geplaatst worden.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Bijgebouwen die aansluiten bij de tuinfunctie (tuinberging, fietsenberging, poolhouse, serre, ?) of garages mogen voorzien worden.</p> <p>Het bijgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. Het is bovendien op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw.</p>	<p><u>INPLANTING</u></p> <p>Minimale afstand ten opzichte van de zone voor hoofdgebouwen: 10m</p> <p><u>AFMETINGEN</u></p> <p>De zone voor bijgebouwen mag voor 10% van de perceeloppervlakte, met een maximum van 75m², bebouwd worden.</p>

	<p>Maximum kroonlijsthoogte: 3,5m</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Gebouwen op de perceelsgrens: plat dak</p> <p>Gebouwen vanaf 3m afstand van de perceelsgrenzen: plat dak of schuin dak met maximum helling van 45°</p> <p><u>MATERIAAL</u></p> <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit volwaardige materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p>
--	--

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Toelichting ledere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	Draadafsluiting (al dan niet begroeid), houten tuinafsluiting of hagen zijn toegelaten met een maximale hoogte van 1,00m in de voortuin en maximaal 2,00m in de zij- en achtertuin. Betonnen afsluitingen zijn niet toegelaten.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen tegen de gemene grens kunnen enkel op "eigen" grond worden geplaatst. In onderling overleg met de aanpalende buur kan de afsluiting echter gemeenschappelijk "op" de perceelsgrens worden geplaatst. Voor het planten van groen moet rekening gehouden worden met de algemene plantafstanden uit het boek 3 "Goederen" in het Burgerlijk Wetboek. Zowel open als gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1m in de voortuin en tot een hoogte van 2m in de zij- en achtertuin zijn toegelaten. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen andere beperkingen in hoogte worden opgelegd.