

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN - OMV_2026028250**loten: Lot 1, Lot 2 - Eengezinswoning****Gebouw****Oppervlakte**

Toelichting	Voorschrift
vrijstaande bebouwing	Maximum zoals aangeduid op het plan.

Volume

Toelichting	Voorschrift
Het bouwvolume is niet vastgelegd voor de loten. Bij vrijstaande bebouwing is het gabarit vrij te kiezen binnen de zone voor hoofdgebouwen om de architecturale vrijheid te stimuleren. Een vloerpeil hoger dan het maaiveld wil niet zeggen dat het gehele perceel tot dat niveau opgehoogd kan worden.	Bouwdiepte: min. 9m - max. 17m, binnen de bouwzone aangeduid op bijhorend verkavelingsplan. Bouwbreedte: min. 7m op voorgevelbouwlijn max. zoals aangeduid op het plan VLOERPEIL Max. 0,30m boven het niveau van de as van de weg (Lierbaan)

Nokhoogte

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Bij een plat dak kan er een extra dakopstand van 0,5m. worden voorzien om zo eventuele zonnepanelen of andere technieken op het plat dak te onttrekken uit het zicht.	Max. 11,00m bij hellend dak Max. 7,00m bij plat dak Gemeten vanaf de as van de voorliggende weg het maaiveld

Kroonlijsthoogte

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Om de dakisolatie een voldoende dikte te kunnen geven wordt de kroonlijsthoogte bij schuin dak maximaal 6,5 m.	Max. 7m, gemeten vanaf de as van de voorliggende weg Max. 6,5 m, gemeten vanaf het maaiveld

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Dakkapellen: De mogelijkheid om dakkapellen te voorzien, wordt volledig overgelaten aan de vrijheid van de architect, die er op een gepaste wijze gebruik van maakt, opdat het harmonische geheel van het gebouw, zich op een perfecte wijze integreert in de reeds bestaande omgeving en het plaatselijke straatbeeld.	Dakhelling tussen 0° max. 45° In het geval van een schuin dak bedraagt de helling van het dak min. 35°. Plat dak is dan toegestaan op uitbouwen. DAKKAPELLEN De oprichting van dakkapellen is steeds toegelaten op het achterste dakvlak. INPLANTING - De gezamenlijke breedte van alle dakkapellen in het achterste dakvlak: max. 1/3 van de gevelbreedte. - Hoogte max. 1/2 van de dakhoogte van het hoofdgebouw. - Op min. 1m van de zijgevels. - Toegestaan over maximum de helft van de dakhoogte - De kroonlijst dient door te lopen, enkel afwijking mogelijk is het kader van architecturaal accent. - Op min. 0,50m achter het gevelvlak te bevinden.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Vrijstaande bebouwing in klassieke of hedendaagse stijl.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Gevelmaterialen Gevelsteen, bepleistering of geverfd, eventueel te combineren met hout, natuursteen of metaal. De voorgevel mag geen blinde muur zijn. Dakbedekking Hellende Daken: Pannen, leien, zink, koper, riet Dakbedekking Platte Daken: Groen dak, EPDM-rubber, roofing, grindbedekking Zonnepanelen toegestaan op de daken In harmonie met de omgeving.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
Volgens het inplantingsplan nieuwe toestand Er worden geen afwijkingen toegestaan op de inplanting van de woning.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: - Voorgevel op voorgevelbouwlijn volgens plan op 6m uit de rooilijn (volgens innameplan). Overige gevels, loodrecht of evenwijdig met de voorgevel gericht naar de Lierbaan (niet naar insteekweg Lierbaan) - min. 3m 6m van de van de linker perceelsgrens voor lot 1 - min 3m van de overige zijdelingse perceelsgrenzen max. diepte van 17m00

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Maximaal 2 bouwlagen plus dakverdieping Als het hoofdvolume van de woning een plat dak heeft, dan dient dit hoofdvolume uitgevoerd te worden met 2 bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping).

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Ondergrondse verdiepingen toegestaan indien de watertoets dit toelaat. Geen woonfuncties in ondergrondse verdiepingen toegestaan.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Uitsprongen	Voorgevel: Uitsprongen in de voorgevel dienen beperkt te worden tot maximaal 0,50m uit het gevelvlak en vanaf een hoogte van 3m boven het peil van het maaiveld. Uitsprongen zijn slechts mogelijk in functie van detaillering (architecturaal oogpunt). Deze dienen te worden beperkt tot maximaal 1/3 van de gevel. Zij- en achtergevel: Uitsprongen zijn slechts mogelijk binnen de bouwzone.

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
Gezien de onmiddellijke omgeving wordt er gekozen voor enkel eengezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn	Zorgwoningen en nevenbestemmingen zijn toegestaan.

toegelaten voor zover ze niet
afsplitsbaar zijn van de woning.

Voor de definitie van zorgwoningen
wordt verwezen naar de VCRO.

Slechts een beperkt gedeelte van de
woning kan ingericht worden als
nevenbestemming. Het accent van de
verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Verkeersgenererende activiteiten zijn
hier ongewenst. De nebenbestemming
moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.

Complementaire functies tot max. 1/3e
oppervlakte gelijkvloers toelaten met
volgende tekst (uit BVR 14-04-2000):

§ 3. Vrijgesteld van deze
stedenbouwkundige vergunning is het in
een woongebouw uitoefenen van
functies, complementair aan het wonen,
zoals kantoorfunctie, vrij beroep,
handel, dienstverlening en ambacht,
mits aan alle van volgende vereisten
voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als
hoofdfunctie;

2° de complementaire functie beslaat
een geringere oppervlakte dan de
woonfunctie met een totale maximale
vloeroppervlakte van 100 vierkante
meter.

3° de complementaire functie is niet
strijdig met de voorschriften van
stedenbouwkundige verordeningen,
bouwverordeningen,
verkavelingsverordeningen, ruimtelijke
uitvoeringsplannen, plannen van aanleg.

De uitbating is niet verkeersgenererend.

Vrijstaande handelingen in de tuinzones

Voortuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Er mogen parkeerplaatsen op het perceel voorzien worden. De voorkeur gaat uit naar parkeerplaatsen in de zone voor hoofdgebouwen (dit hoeft niet inpandig te zijn). Wanneer er echter inpandige garages of carport binnen de zone bestemd voor	In de voortuin is enkel de strikt noodzakelijke verharding toegelaten om de woning te bereiken. Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor 1 tuinpad naar de voordeur (maximaal 1,20m), oprit, autostaanplaats van maximaal 25 m² gekoppeld aan de oprit

hoofdgebouw voorzien worden kan een verharde oprit in de voortuin voorzien worden max. 5 m. Deze oprit doet ook dienst als parkeerplaats.	mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Voor open bebouwing wordt de breedte beperkt tot maximaal 5 m. Maximaal 1 oprit per lot Minimale G/T (groen-terreinindex) 0.5 Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd en de toegangen dienen zich te beperken tot de strikt noodzakelijke. Voor lot 1 gaat de voorkeur uit naar een oprit via de insteekweg van de Lierbaan
--	--

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Private tuinen. Het niet-verhard gedeelte dient als tuin te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	alle constructies verboden Gebouwen zijn verboden. Enkel de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen en speeltoestellen is toegelaten.

Zijtuinstrook

Verharding

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Verhardingen (max. 1,20 m breed) nodig om de woning te bereiken zijn toegelaten.	Geen parkeerplaatsen toegelaten. Verhardingen (max. 1,20m breed) nodig om de woning te bereiken zijn toegelaten. De niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin (verhardingen, zwembad, siervijver,...), hebben een gezamenlijke

	oppervlakte van max. 80m² en worden ingeplant tot op min. 1m van de perceelsgrenzen en het hemelwater dat op de niet-overdekte constructies valt, wordt niet afgevoerd van het eigen terrein. Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen en/of met waterdoorlatende voegen te worden aangelegd.
--	---

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	private tuinen Het niet-verhard gedeelte dient als tuin te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Garages en carports zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: —— De voorbouwlijn bevindt zich min. 5m achter de bouwlijn van de voorgevel van het hoofdgebouw; —— De achterbouwlijn bevindt zich niet dieper dan de maximale toegelaten bouwdiepte; —— Indien ze niet gekoppeld worden, dienen ze afgewerkt te worden met een kwalitatief gevelmateriaal. Geen bebouwing toegelaten, uitgezonderd de plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten en speeltoestellen.

Achtertuintstrook

Verharding

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

Geen toelichting noodzakelijk	Het aanleggen van verhardingen dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, oprit, autostaanplaatsen en terras mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Minimale G/T 0.7 De niet-overdekte constructies in zij- en achtertuin (verhardingen, zwembad, siervijver,...), hebben een gezamenlijke oppervlakte van max. 80m² en worden ingeplant tot op min. 1m van de perceelsgrenzen en het hemelwater dat op de niet-overdekte constructies valt, wordt niet afgevoerd van het eigen terrein. Alle verhardingen dienen in waterdoorlatende materialen en/of met waterdoorlatende voegen te worden aangelegd. Waterdichte vlakken met een maximum oppervlakte van 30m² zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten, mits ze afwateren naar de tuin en mits daar een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Een zwembad van max 50m² is toegelaten in de achtertuin op min. 2m van de zijdelingse perceelsgrenzen, en op min 3m van de achterste perceelsgrens.
--------------------------------------	---

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Voor constructies en verhardingen in de tuinen is de vigerende wetgeving (incl. omzendbrieven) van toepassing voor zover de minimale G/T van 0.7 wordt gerespecteerd. Het niet-verhard en niet-bebouwd gedeelte dient als tuin te worden aangelegd.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Er dient een bepaalde afstand t.o.v. de achtergevelbouwlijn te zijn om geen fysieke aansluiting te hebben tussen de woning en de bijgebouwen om “Vlaamse koterij” tegen te gaan. De oppervlakte wordt beperkt in verhouding met de grootte van het perceel, maar met een absoluut maximum, zodoende de draagkracht van het perceel niet te overschrijden. De maximale bouwhoogte is in overeenstemming met het vrijstellingsbesluit. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen kroonlijsthoogte en nokhoogte, zodat er kan gekozen worden voor een plat dak, een licht hellend dak of een licht gebogen dak.	Voor constructies en verhardingen in de tuinen is de vigerende wetgeving (incl. omzendbrieven) van toepassing voor zover de minimale G/T van 0.7 wordt gerespecteerd. BESTEMMING Enkel vrijstaande bergplaatsen en hokken in functie van de woning. Op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw. In de tuinzone achter de woning worden bijgebouwen toegelaten, dienstig als bergplaats/tuinhuis/serre/hok voor dieren. Garages of carports worden niet toegestaan in de tuinzone, enkel binnen de zone voor hoofdgebouwen. Nevenbestemmingen van het hoofdgebouw worden hier eveneens niet toegestaan en moeten voorzien worden binnen de strook voor hoofdgebouwen. INPLANTING Op min. 1m van de perceelsgrenzen en op min. 10m van de achtergevelbouwlijn. OPPERVLAKTE Max. 40m². BOUWHOOGTE Max. 3,5m, te meten vanaf het bestaande maaiveldniveau ter plaatse. DAKVORM Vrij te kiezen.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk Elke eigendom mag afgesloten worden, maar dit dient op een kwalitatieve manier te gebeuren. Draadafsluitingen die bekleed worden met doeken of doorweven worden met strips worden niet als een open draadafsluiting aanzien. De voorkeur gaat uit naar levende hagen, al dan niet gecombineerd met een draad/draadgaas met betonnen plint.	Enkel groene afscheidingen zoals haag of draadafsluiting.

Uitvoering

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Max. 2m hoog. AFMETINGEN Tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn kan een open afsluiting (waar men door kan kijken, bv. paal met draadafsluiting) van max. 2m hoog en/of een haag met een hoogte van max. 1m toegestaan worden. Voor het overige deel van het terrein mogen de afsluitingen tot maximaal 2m hoogte uitgevoerd worden. De afsluitingen zullen bestaan uit een levende haag, te plaatsen op min. 0,5m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens (mits akkoord van de buur), en/of uit een paal met draadafsluiting, eventueel voorzien van een horizontale dwarsplaat van max. 0,4m hoog.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
Geen toelichting noodzakelijk	Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten, uitgezonderd kleine reliëfwijzigingen in het kader van de tuininrichting of voor

het realiseren van de toegangen naar de gebouwen.

Ter hoogte van de perceelsgrens dient minstens een strook van min. 0,50m op gelijk niveau met de aanpalende grond gevrijwaard te blijven.

De aanleg van een wadi conform de gewestelijke verordening hemelwater wordt toegelaten op min. 2m afstand van de grenzen van de kavel.