

Gelegen te Pluimhofweg nr.23 en nr.27, kadastraal gekend als afdeling 1 sectie A nr. 93M.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN enkel voor LOT 2

Lot 2 is gelegen in een pluviaal overstromingsgevoelig gebied. Naar aanleiding van het advies van de Deputatie Wateradvies Vlaams Brabant dd. 08/08/2025 zijn volgende andere voorschriften van toepassing op lot 2:

- Verhardingen moeten tot een minimum beperkt worden: maximum 40m² terrasverharding
- Aanleg van een zwembad/zwemvijver is niet toegestaan
- Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan
- Reliëfwijzigingen en ruimte voor water:
 - . er mogen geen ophogingen of constructies plaatsvinden in de voor-, zij- en achtertuin tussen bestaande woning nr. 21 en toekomstige nieuwbouw op lot 2.
 - . enkel ophogingen voor de noodzakelijke toegangen tot de toekomstige woning zijn toegestaan. Reliëfwijzigingen minder als 0,50 m worden ook aanzien als reliëfwijzigingen en zijn niet toegestaan als deze niet noodzakelijk zijn.
 - . het water dat van het hoger gelegen terrein of straat komt, moet ongehinderd kunnen passeren over het eigen perceel naar de achtergelegen percelen, en mag hierbij de overlast op de buurpercelen niet verzwaren.
 - . Het water moet zo natuurlijk mogelijk over het terrein kunnen afstromen:
Alle afsluitingen moeten doorstroombaar zijn. Er zijn geen afsluitingen toegestaan met een dwarsplaat op maaiveldhoogte of muren als afsluiting.
- De vloerplas van de nieuwbouwwoning moet op minstens 30cm boven het omliggende maaiveld voorzien worden. Onder dit waterveilig bouwpeil mogen er geen openingen of doorboringen door de gevel gebeuren.
- Ondergrondse constructies:
 - . de aanleg van een kelder is enkel toegelaten zonder rechtstreekse toegang aan de buitenzijde;
 - . ondergrondse constructies zijn enkel toegelaten indien deze volledig waterdicht uitgevoerd worden en beveiligd zijn tegen instromend water via inritten, verluchtingsgaten of rioolaansluitingen;
 - . de rioolaansluitingen moeten steeds beveiligd worden door middel van terugslagkleppen. De waterafvoer van de woning moet zo nodig verzekerd worden door een pompinstallatie;
 - . hemelwaterputten en andere moeten voorzien worden van waterdichte en verankerde deksels.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN voor LOT 1 en 2

WOONGEBOUW:

Oppervlakte:

Toelichting	Voorschrift
-Maximum bebouwbare zone is weergegeven op het verkavelingsplan, niet verplicht om volledig vol te bouwen.	-Lot 1: max. 158 m ² -Lot 2: max. 175 m ²
-Maximale bouwdiepten per bouwlaag, niet verplicht om volledig vol te bouwen.	-Bouwdiepte gelijkvloers: max. 15,00m -Bouwdiepte verdieping / dak: max. 12,00m

Kroonlijsthoogte/ gabarit

Toelichting	Voorschrift
-In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers + dak, en gelijkvloers + verdiep + dak) te vinden, aangevuld met diverse bijgebouwen. -De kroonlijsthoogte is steeds te meten vanaf de vloerplas. -De vloerplas gelijkvloers wordt vastgelegd tov een vast punt (as van de straat), met dien verstande dat de binnenpas max. ongeveer 30cm boven het huidige maaiveld komt te liggen.	-Het hoofdvolume (tot max. 12,00m bouwdiepte), max kroonlijsthoogte / dakrandhoogte 6,40m bij plat dak en max 6,40m bij hellend dak. -Gelijkvloerse uitbouw (tot max. 15,0m bouwdiepte), max. dakrandhoogte 3,50m. -De vloerplas gelijkvloers bevindt zich maximaal op 50cm boven aanliggende wegenis (gemeten as van de straat / midden van de gevel).

Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
-De dakuitvoering omschrijft de toegelaten dakvorm. -In de omgeving zijn diverse hoofdvolumes (gelijkvloers + dak, en gelijkvloers + verdiep + dak) te vinden aangevuld met diverse bijgebouwen.	• Zowel een plat dak als een hellend dak voor de dakvorm van het hoofdvolume is mogelijk. • Voor hellende daken bedraagt de helling max. 45°. • De hellingen van de voorste dakvlakken van aanpalende gebouwen is verplicht gelijk. -Dakuitbouwen zijn toegelaten in het achterste dakvlak en op voorwaarde dat ze: • minimaal 0,60m terugspringen in het dak t.o.v. het gevelvlak; • minimaal 0,80m verwijderd zijn van de zijgevels; • maximaal de helft van de gevelbreedte in beslag nemen. -Geen dakuitbouwen in het voorste of in zijdelingse dakvlakken.

Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
Bouwtypologie HOB / OB en EGW .	-Twee ééngezinswoningen van het type open bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. -Meergezinswoningen niet toegelaten.

Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
-Er wordt een maximale vrijheid gelaten aan de architect om de woningen te ontwerpen. -Gezien de diversiteit van de woningen in de straat en de directe omgeving is dit zeker aanvaardbaar.	-De materiaalkeuze, zowel voor de oprichting van de ruwbouw als voor de gevel- en dakafwerking is vrij. -Enkel duurzame en esthetisch verantwoorde afwerkingsmaterialen zijn toegelaten.

Inplanting

Toelichting	Voorschrift
-De inplanting bepaalt de afstand van de nieuwe constructie tot de rooilijn en tevens de breedte van de zijdelingse bouwvrije strook. -Principieel wordt een voortuin van minimaal 6,0m en een zijdelingse bouwvrije strook van minimaal 3,0m voorzien.	-Afstand bouwlijn tot de rooilijn: volgens aanduiding op "verkavelingsplan nieuwe toestand": 8,46m vanaf de bestaande rooilijn voor lot 1 en 12,44m vanaf de bestaande rooilijn voor lot 2. -Zijdelingse bouwvrije strook: minimum 3,0m.

Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
-Het aantal bouwlagen omvat de bouwlagen die hoofdzakelijk boven het maaiveldpeil worden opgericht.	-Maximaal 2 bouwlagen toegelaten; ingerichte dakvolumes (indien hellend dak) en kelders worden niet beschouwd als bouwlaag.

Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
-Het ondergronds gedeelte van het gebouw betreft het volume dat hoofdzakelijk onder het maaiveldpeil is gelegen. Het omvat complementaire ruimten zoals kelders, bergingen, garages	-Kelders zijn enkel verantwoordbaar mits aanvaardbaar overstromingsrisico, gunstige watertoets en mits nemen van passende maatregelen mbt waterrobuust bouwen (in detail te motiveren bij de aanvraag). Zie ook advies Deputatie Wateradvies. -In de kelder mogen zich geen woonfuncties bevinden.

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
-Uitbouwen zoals veranda's en carports betreffen constructies die aan de zij- of achtergevel van het gebouw volume worden opgericht.	-Veranda's en carports zijn toegelaten voor zover ze binnen de maximale inplantingszone worden opgericht. -De zijdelingse bouwvrije zone dient maximaal vrij te blijven van constructies.

Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting	Voorschrift
-Aanvullende bestemmingen aan de woonbestemming	-Complementaire bedrijvigheid is toegelaten indien het rustig woongenot van de buurt niet in het gedrang komt. Geen horeca of sterk verkeersgenererende activiteiten toegestaan. -Complementaire bedrijvigheid wordt enkel als ondergeschikte functie aanvaard, max 100m². -Het realiseren van een zorgwoning is toegelaten overeenkomstig de definitie en voorwaarden vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De zorgwoning kan zich in de woning, aan de woning of in een vrijstaand bijgebouw bevinden. De zorgfunctie heeft een in tijd beperkt karakter, en voorziet expliciet geen zonder

	afsplitsing / realiseren van een bijkomende wooneenheid.
--	--

VOORTUIN:

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-De verhardingen in de voortuinstrook betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar voordeur, oprit garage, pad rondom woning,...) -De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen is van toepassing. -Principieel zijn twee staanplaatsen voor personenwagens op eigen terrein vergunbaar (inpandig + buiten het bouwvolume).	-Noodzakelijke voorzieningen voor inkompad, oprit en pad rondom de woning mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. -Maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden. Hiervan kan mits motivatie beperkt afgeweken worden voor concreet gevraagde complementaire functies. -Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende (onder)fundering. -Kunstgras wordt niet aanvaard.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... -Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	-De voortuinstrook moet voor minimum de helft van haar oppervlakte worden aangeplant. -Het aanplanten van hoogstammige bomen in de voortuinstrook is toegelaten mits respecteren van minimale afstand 2,0m tot de perceelgrenzen (goederenrecht) en voor zover de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
-De constructies in de voortuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuurtjes op de perceelsgrenzen of op de rooilijn + brievenbussen.	-Voor wat betreft constructies in de voortuinstrook, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit: er worden geen vergunningsplichtige constructies toegelaten.

ZIJTUIN(EN):

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-De verhardingen in de zijstroken betreffen de noodzakelijke toegangen tot de woning (pad naar inkomdeur, ...). -Toepassing provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen.	-Noodzakelijke voorzieningen voor inkompad, oprit en pad rondom de woning mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. -Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende (onder)fundering. -Kunstgras wordt niet aanvaard.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-De groenaanleg omvat de beplantingen, hagen, hoog- of laagstammige bomen, gazon,... -Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling maximaal te bewaren.	-Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en terrassen mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg, bij voorkeur met gebruik van streekeigen en klimaatrobuuste plantensoorten. -Kunstgras wordt niet aanvaard.

Constructies

Toelichting	Voorschrift
-De constructies in de zijtuin omvatten in hoofdzaak de afsluitingen en scheidingsmuren op de perceelsgrenzen.	-Voor wat betreft constructies in de zijtuinstrook, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit: er worden geen vergunningsplichtige constructies toegelaten.

ACHTERTUIN:

Verharding

Toelichting	Voorschrift
-Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling maximaal te bewaren. - De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 80m² wordt doorgetrokken als zijnde 'de norm' voor verhardingen. -De provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen is van toepassing.	-De onbebouwde ruimte vanaf de achtergevellijn dient te worden ingericht als private tuin. -Verhardingen in de achtertuin zijn toegelaten mits ze op een ruimtelijk verantwoorde wijze voorzien worden, en in oppervlakte beperkt blijven tot het ruimtelijk aanvaardbare. De drempelwaarde van het vrijstellingsbesluit dient als expliciet maximum beschouwd te worden: er worden geen vergunningsplichtige verhardingen / zwembaden / zwembadvisers toegelaten. -Terrassen in functie van het wonen worden bij voorkeur eveneens in waterdoorlatende verhardingen uitgevoerd, doch mogen gerealiseerd worden in niet waterdoorlatende materialen, mits afwaterend naar aanliggende voldoende ruime groenvakken en zonder aansluiting op rioleringsnet, met uitzondering voor lot 2 omwille van de watergevoeligheid van lot 2. -Voor lot 2 worden enkel waterdoorlatende verhardingen toegelaten, voor lot 1 zijn waterdoorlatende en/of halfverharde natuurlijke materialen toegelaten.

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
-Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling maximaal te bewaren.	- De tuinzone dient maximaal ingegroend te worden. - In de tuinzone dienen, per afzonderlijke bouwkavel, minimaal twee (hoogstam)bomen aangeplant te worden binnen het eerste plantseizoen na ingebruikname van het gebouw. • Bij voorkeur streekeigen en klimaatrobuuste boomsoorten, richtinggevende plantmaat voor

	hoogstammen 14/16cm – hoogte 375cm • Aangeplant op minimaal 2,0m van de perceelgrenzen. -Het rooien van bestaande bomen wordt beperkt tot drie meter uit de bouwzone. -Kunstgras wordt niet aanvaard.
--	--

Constructies

Toelichting	Voorschrift
-In de omgeving zijn diverse hoofd- en bijgebouwen terug te vinden. -Het groene karakter dient maximaal gevrijwaard te worden. - De afweging met betrekking tot wat ruimtelijk aanvaardbaar is naar vorm en afmetingen op een bepaalde locatie wordt gedaan om te vermijden dat er overal zonder meer 40m² wordt doorgetrokken als zijnde 'de norm' voor vrijstaande bijgebouwen.	-Vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin zijn toegelaten mits ze op een ruimtelijk verantwoorde wijze voorzien worden, en in oppervlakte beperkt blijven tot het ruimtelijk aanvaardbare. De drempelwaarde van het vrijstellingsbesluit dient als expliciet maximum beschouwd te worden: er worden geen vergunningsplichtige constructies toegelaten. Voor lot 2 is een vrijstaand bijgebouw niet toegestaan. - Het is niet toegelaten om deze constructie te gebruiken of om te vormen naar een stallingsplaats voor voertuigen.

Afsluitingen op de perceelsgrens

Toelichting	Voorschrift
-In de omgeving zijn diverse afsluitingen terug te vinden. -In de voortuin mag de afsluiting niet te hoog zijn om het open zicht te vrijwaren en de veiligheid te verhogen bij het op- en afrijden van de percelen. -In de zij- en achtertuin zijn voldoende hoge afsluitingen gewenst.	-Voor wat betreft afsluitingen op de perceelgrenzen, wordt verwezen naar het vrijstellingsbesluit: er worden geen vergunningsplichtige constructies toegelaten -Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bedraagt de hoogte van de afsluitingen maximum 1,0m. In de zij- en achtertuin maximum 2,00m.

Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting	Voorschrift
-Voorschriften met betrekking tot reliëfwijzigingen in de tuin	-Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan over het ganse terrein. De gebruikers van het perceel moeten het ontwerp van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte aan het natuurlijke verloop van het terrein aanpassen. -Het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn mag genormaliseerd worden vanaf het voorliggend wegpeil naar de maximale hoogte van de binnenpas toe. -Nivelleringen in de zijdelingse bouwvrije zones worden uitgevoerd met overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil, hellingsgraad van maximaal 30° of (waar niet haalbaar) met een beperkte steunmuur. -Tot op 1,0m van de perceelsgrenzen blijft het niveau ongewijzigd. -Het is mogelijk om beperkte plaatselijke nivelleringswerken uit te voeren ter hoogte van een

	terras / zwembad / zwemvijver / bijgebouw, met natuurlijke overgangen.
--	--

Getekend door:Christel Ringoot (Signature)
Getekend op:2025-10-15 16:37:43 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Ringoot Christel



Vlaamse
overheid

Algemeen Directeur

Getekend door:Johan Deleu (Signature)
Getekend op:2025-10-15 14:28:41 +02:00
Reden:Ik keur dit document goed

Deleu Johan



Vlaamse
overheid

Burgemeester