

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd door het schepencollege
van Laakdal in zitting van

22 NOV. 2017

~~De gemeentesecretaris
J. Verspreet~~

aut
De burgemeester
T. Gloris



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving en het in de aanvraag opgenomen perceel tot verkaveling is gelegen in woongebied dat al grotendeels ontwikkeld is. De omgeving is ook als dusdanig ingericht op bewoning.</p> <p>De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met open eengezinswoningen.</p>	<p>Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.</p>

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 40 vierkante meter.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de diepte van de loten kan geen zone voor bijgebouwen met behoud van een optimale benutting van de tuin gerealiseerd worden.</p> <p>Een aantal loten voor open en halfopen bebouwing hebben de mogelijkheid om in de zijtuinstrook een aan het hoofdgebouw gekoppeld bijgebouw op te richten.</p>	<p>Lot 1 tem 6 Op de loten 1 tem 6 zijn geen bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Lot 7 tem 12 In de zijtuinstrook is een zone voor bijgebouwen afgebakend. De bijgebouwen doen dienst als carports in combinatie met bergplaatsen en -hokken binnen de zone aangeduid op het verkavelingsplan.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het niet-bebouwd gedeelte van de loten is gericht op het maximaal geven van privacy binnen de woonomgeving.</p>	<p>Private tuinen.</p>

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omliggende woonomgeving is ingericht als open bebouwing. Gezien de ligging in een binnenzone tussen bestaande straten met open bebouwing en de diepe percelen wordt geopteerd om verdichting in deze zone toe te staan.	Lot 7 en 12: Open bebouwing Lot 1, 3, 4, 6, 8 tem 11: Halfopen bebouwing Lot 2 en 5: Gesloten bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het tuingedeelte te maximaliseren wordt de voorgevelbouwlijn op een minimale afstand van de rooilijn vastgelegd.</p> <p>De mogelijkheid tot het stallen van 2 wagens op eigen terrein is hier maatgevend.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</p> <p>VOORGEVELBOUWLIJN: Lot 1 tem 6: min. 5 m uit de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan Lot 7 tem 12: min. 3 m uit de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan</p> <p>BOUWBREEDTE: Lot 1, 3, 4 en 6: min 7 m gemeten op de voorgevelbouwlijn en maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De afstand van de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens is min. 3 m. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 2: 7,86 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 5: 7,5 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 7 en 12: min. 6 m gemeten op de voorgevelbouwlijn en maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De afstand van de vrijstaande zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens is min. 3 m.</p> <p>Lot 8, 9, 10, en 11: 7 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. De afstand van de vrijstaande zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens bedraagt 3 m.</p>

	BOUWDIEPTE: min 9 m achter de voorgevelbouwlijn en max zoals aangegeven op het verkavelingsplan op het gelijkvloers en op de verdieping maximum 9 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijst wordt vastgelegd zodat de EPB-normen gehaald kunnen worden met behoud van voldoende hoge binnenruimten	BOUWHOOGTE: Voorgevel: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,50 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). Het afgewerkte vloerpeil: maximum 0,30 meter boven straatniveau/wegpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de invulling binnen een bestaande woonomgeving wordt deze als richtinggevend aangehouden. Een architectuur aangepast aan de nieuwe technieken moet mogelijk zijn.	GEVELMATERIALEN: baksteen, hout of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. DAKVORM: plat dak of zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en met een max. helling van 45°. Max Nokhoogte: 11 m. De aanpalende dakvormen dienen in overeenstemming te zijn met elkaar. Een koppelwoning volgt het gabarit, dakvlak en de kroonlijsthoogte van de eerst vergunde woning in hetzelfde geheel. In de achtergevel mag er maximum een verschil zijn van 1 m tussen de evenwijdige dakvlakken. Dakkapellen en dakvlakvensters zijn toegelaten: max. 1/3 van de gevelbreedte en min. 1 m verwijderd van de zijgevels en/of scheidingsmuren. DAKBEDEKKING: Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien, zink, koper Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen ZONNEPANELEN: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de diepte van de percelen zijn geen bijgebouwen mogelijk in de achtertuin omwille van de maximale benutting van het tuingedeelte.</p> <p>Bijgebouwen in de bouwvrije zijtuinstrook van de loten 7 tem 12 zijn toegelaten voor zover ze de bestemming van de zone niet schaden en met behoud van een optimale benutting van de tuin.</p>	<p>Lot 7 tem 12</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook is de oprichting van een open carport met gecombineerde tuinberging verplicht onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voorgevel op 2 m uit de voorgevelbouwlijn en achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn.- Zijgevel: tot op een diepte van 8 m achter de voorgevelbouwlijn: open constructie- Zijgevel: vanaf een diepte van 8 m achter de voorgevelbouwlijn tot de achtergevelbouwlijn: tegen de zijdelingse perceelsgrens – aan die zijde niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.- Achtergevel op de achtergevelbouwlijn

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte en hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt om het tuingedeelte te vrijwaren.</p>	<p>De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter tot bovenkant deksteen/kroonlijst. De dakvorm is vrij.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN baksteen, hout of sierbeploistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 50% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>DAKVORM: plat dak</p> <p>DAKBEDEKKING: Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.	Verhardingen blijven beperkt tot terrassen en toegangen tot garages/carports en deuren. omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden bij de aanleg van opritten en toegangen. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn van belang om de privacy van de toekomstige bewoners te kunnen garanderen.	AARD Vanaf de achtergevelbouwlijn tot 3 m achter de achtergevelbouwlijn is het bouwen van een 2 m hoge tuinmuur in gelijkaardige materialen als het hoofdvolume toegelaten. Deze muur is te plaatsen tegen de pereelsgrens. In de voortuinen zijn op de perceelsgrenzen geen afsluitingen toegelaten. Draadafsluitingen in geplastificeerde staaldraad met een betonnen boord zijn toegelaten op de perceelsgrenzen tot een max hoogte van 2 m. Afsluitingen in beton- en houtplaten of ondoorzichtbare gesloten afsluitingen worden niet toegelaten.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Goedgekeurd door het schepencollege
van Laakdal in zitting van

23 NOV. 2017

De gemeentesecretaris
J. Verspreet

De burgemeester
T. Gielis



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De omgeving en het in de aanvraag opgenomen perceel tot verkaveling is gelegen in woongebied dat al grotendeels ontwikkeld is. De omgeving is ook als dusdanig ingericht op bewoning.</p> <p>De bestaande omgeving heeft voornamelijk een woonfunctie met open eengezinswoningen.</p>	Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woningen kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 40 vierkante meter.</p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de diepte van de loten kan geen zone voor bijgebouwen met behoud van een optimale benutting van de tuin gerealiseerd worden.</p> <p>Een aantal loten voor open en halfopen bebouwing hebben de mogelijkheid om in de zijtuinstrook een aan het hoofdgebouw gekoppeld bijgebouw op te richten.</p>	<p>Lot 1 tem 6 Op de loten 1 tem 6 zijn geen bijgebouwen toegelaten.</p> <p>Lot 7 tem 12 In de zijtuinstrook is een zone voor bijgebouwen afgebakend. De bijgebouwen doen dienst als carports in combinatie met bergplaatsen en -hokken binnen de zone aangeduid op de verkavelingsplan.</p>

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwd gedeelte van de loten is gericht op het maximaal geven van privacy binnen de woonomgeving.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De omliggende woonomgeving is ingericht als open bebouwing. Gezien de ligging in een binnenzone tussen bestaande straten met open bebouwing en de diepe percelen wordt geopteerd om verdichting in deze zone toe te staan.	Lot 7 en 12: Open bebouwing Lot 1, 3, 4, 6, 8 tem 11: Halfopen bebouwing Lot 2 en 5: Gesloten bebouwing

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om het tuingedeelte te maximaliseren wordt de voorgevelbouwlijn op een minimale afstand van de rooilijn vastgelegd.</p> <p>De mogelijkheid tot het stallen van 2 wagens op eigen terrein is hier maatgevend.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld.</p> <p>VOORGEVELBOUWLIJN: Lot 1 tem 6: min. 5 m uit de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan Lot 7 tem 12: min. 3 m uit de rooilijn en zoals aangegeven op het verkavelingsplan</p> <p>BOUWBREEDTE: Lot 1, 3, 4 en 6: min 7 m gemeten op de voorgevelbouwlijn en maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De afstand van de vrijstaande zijgevel van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens is min. 3 m. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 2: 7,86 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 5: 7,5 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. Een garage/carport moet verplicht inpandig in het hoofdvolume voorzien. De carport/garage heeft een minimale diepte van 6 m en breedte van 3 m.</p> <p>Lot 7 en 12: min. 6 m gemeten op de voorgevelbouwlijn en maximaal zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De afstand van de vrijstaande zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens is min. 3 m.</p> <p>Lot 8, 9, 10, en 11: 7 m gemeten op de voorgevelbouwlijn. De afstand van de vrijstaande zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de laterale perceelsgrens bedraagt 3 m.</p>

	BOUWDIEPTE: min 9 m achter de voorgevelbouwlijn en max zoals aangegeven op het verkavelingsplan op het gelijkvloers en op de verdieping maximum 9 meter (gemeten vanaf de voorgevellijn/bouwlijn).
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijst wordt vastgelegd zodat de EPB-normen gehaald kunnen worden met behoud van voldoende hoge binnenruimten	BOUWHOOGTE: Voorgevel: maximum 2 bouwlagen onder de kroonlijst: de kroonlijsthoogte bedraagt max. 6,50 meter (gemeten vanaf het voorliggende straatniveau/wegpeil). Het afgewerkte vloerpeil: maximum 0,30 meter boven straatniveau/wegpeil.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de invulling binnen een bestaande woonomgeving wordt deze als richtinggevend aangehouden. Een architectuur aangepast aan de nieuwe technieken moet mogelijk zijn.	GEVELMATERIALEN: baksteen, hout of sierbepleistering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 25% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt. DAKVORM: plat dak of zadeldak met de nok evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en met een max. helling van 45°. Max Nokhoogte: 11 m. De aanpalende dakvormen dienen in overeenstemming te zijn met elkaar. Een koppelwoning volgt het gabarit, dakvlak en de kroonlijsthoogte van de eerst vergunde woning in hetzelfde geheel. In de achtergevel mag er maximum een verschil zijn van 1 m tussen de evenwijdige dakvlakken. Dakkapellen en dakvlakvensters zijn toegelaten: max. 1/3 van de gevelbreedte en min. 1 m verwijderd van de zijgevels en/of scheidingsmuren. DAKBEDEKKING: Dakbedekking van schuine daken: pannen, leien, zink, koper Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen ZONNEPANELEN: De voorziening van zonnepanelen op hellende daken is toegelaten. De voorziening van zonnepanelen op platte daken is toegelaten tot maximaal 1 meter boven de dakrand.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gezien de diepte van de percelen zijn geen bijgebouwen mogelijk in de achtertuin omwille van de maximale benutting van het tuingedeelte.</p> <p>Bijgebouwen in de bouwvrije zijtuinstrook van de loten 7 tem 12 zijn toegelaten voor zover ze de bestemming van de zone niet schaden en met behoud van een optimale benutting van de tuin.</p>	<p>Lot 7 tem 12</p> <p>In de bouwvrije zijtuinstrook is de oprichting van een open carport met gecombineerde tuinberging verplicht onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Voorgevel op 2 m uit de voorgevelbouwlijn en achtergevel maximaal op de achtergevelbouwlijn.- Zijgevel: tot op een diepte van 8 m achter de voorgevelbouwlijn: open constructie- Zijgevel: vanaf een diepte van 8 m achter de voorgevelbouwlijn tot de achtergevelbouwlijn: tegen de zijdelingse perceelsgrens – aan die zijde niet voorzien van lichten en/of zichten en indien afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.- Achtergevel op de achtergevelbouwlijn

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De oppervlakte en hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt om het tuingedeelte te vrijwaren.</p>	<p>De bouwhoogte van de bijgebouwen is maximaal 3 meter tot bovenkant deksteen/kroonlijst. De dakvorm is vrij.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen.</p> <p>Bij plaatsing tegen de zijdelingse perceelsgrens kan, indien niet open, er enkel een volwaardige gevelsteen toegestaan worden.</p>	<p>GEVELMATERIALEN baksteen, hout of sierbeplesering in een lichte kleur, eventueel te combineren met hout, metaal of natuursteen op voorwaarde dat deze te combineren materialen een max. oppervlakte van 50% van de totale geveloppervlakte niet overschrijdt.</p> <p>DAKVORM: plat dak</p> <p>DAKBEDEKKING: Dakbedekking van platte daken: dakvilt, bitumineuze dakbedekking, kunststof materialen</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moet nageleefd worden.</p>	<p>Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Het maaiveld moet met maximaal 10 cm hoogteverschil aansluiten t.o.v. het maaiveld van de aanpalende percelen, tenzij ze vanuit de omgeving, vanuit het bestaand reliëf of hedendaagse architecturale vormgeving te verantwoorden zijn.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verharde oppervlakte moet beperkt worden in oppervlakte ten voordele van een maximum aan groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. De verhardingen dienen op die manier te worden aangelegd dat het hemelwater opgevangen wordt op het eigen terrein.	Verhardingen blijven beperkt tot terrassen en toegangen tot garages/carports en deuren. omrand door groenaanleg. Buiten deze zones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden bij de aanleg van opritten en toegangen. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Buiten deze verhardingen dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplanting door middel van een streekeigen beplanting.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen zijn van belang om de privacy van de toekomstige bewoners te kunnen garanderen.	AARD Vanaf de achtergevelbouwlijn tot 3 m achter de achtergevelbouwlijn is het bouwen van een 2 m hoge tuinmuur in gelijkaardige materialen als het hoofdvolume toegelaten. Deze muur is te plaatsen tegen de pereelsgrens. In de voortuinen zijn op de perceelsgrenzen geen afsluitingen toegelaten. Draadafsluitingen in geplastificeerde staaldraad met een betonnen boord zijn toegelaten op de perceelsgrenzen tot een max hoogte van 2 m. Afsluitingen in beton- en houtplaten of ondoorzichtbare gesloten afsluitingen worden niet toegelaten.