

# Verkavelingsvoorschriften

Dossiernr. GEOTEC: 120390  
Aantal kavels: 11  
Gemeente: Stad Hasselt  
Aanvrager: GEOTEC STUDIEBUREAU BVBA

## 1. Algemene bepalingen

### 1.1. RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.1.1. De voorgestelde werken moeten optimaal <b>geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving</b>. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context.</p>	Ruimtelijke integratie en harmonie met omgeving.
<p>1.1.2. Om een zo groot mogelijke oppervlakte ruimtelijk te laten aansluiten bij de open ruimte of om ze vrij te houden voor efficiënt grondbeleid, moeten de diverse constructies <b>zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant</b>. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin.</p> <p>Binnen de bouwstrook streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij een minimale oppervlakte wordt ingenomen voor de bebouwing en voor de verhardingen en waarbij uitgegaan wordt van bestaand reliëf, aanwezige plantengroei, oriëntatie, enz.</p>	Open ruimte vrijwaren, efficiënt ruimtegebruik.  BESTUUR DER STAD HASSELT DIENST RUIMTELIJKE ORDENING PLAN GEVOEGD BIJ ONS VOORWAARDELIJK MACT.G. NGSBESLUIT VAN: ..... <b>03 MEI 2018</b> ..... <i>1795/wgr 2</i> DE GEMEENTESecretaris DE BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN OPDRACHT T. BERX-ADM. MEDEWERKER

### 1.2. ARCHITECTURALE UITGANGSPUNTEN

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.2.1. De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li><li>- de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.);</li></ul>	Kwaliteitsvolle architecturale uitwerking in relatie met: <ul style="list-style-type: none"><li>- openbaar domein</li><li>- de dreef</li><li>- omliggende kavels</li></ul>

<p>1.2.2. Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua <b>duurzaamheid en uitzicht</b> verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, moeten in <b>dezelfde volwaardige gevelmaterialen</b> afgewerkt worden als de overige gevels.</p>	<p>Materiaalgebruik : kwalitatieve materialen die zich inpassen in de omgeving en voor het bouwproject een samenhangend geheel vormen.</p>
<p>1.2.3. De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er qua vorm en afwerking een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.</p>	<p>Bestemming bijgebouwen : complementair aan residentiële hoofdbestemming. Volume : 1 bouwlaag.</p>
<p>1.2.4. Kleinere constructies zoals <b>een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje enz.</b> kunnen in andere materialen (vb. duurzaam hout) en andere vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p> <p>Deze constructies in de tuinstrook dienen zoveel mogelijk ondergebracht in één volume. Het terrein mag niet versnipperd worden door een groot aantal constructies die onderling geen enkele samenhang vertonen. In geval van meerdere constructies dienen deze een ruimtelijke en architecturale samenhang te vertonen.</p>	<p>Kleine bijgebouwtjes in andere materialen/vorm dan hoofdgebouw zijn mogelijk mits ze een verantwoord geheel vormen.</p> <p>Aantal constructies in de tuin tot een minimum beperken.</p>

### 1.3. BESTEMMING

Toelichting	Bindend gedeelte
<p>1.3.1.De <b>hoofdbestemming: grondgebonden eengezinswoningen</b>. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning zoals omschreven in VCRO toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p>	<p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden eengezinswoningen</li> <li>- zorgwoningen</li> </ul>
<p>1.3.2.De <b>nevenbestemmingen</b>, zoals vrije beroepen en diensten, zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. De nebenbestemming mag het uitgangspunt van de grondgebonden woningen niet in het gedrang brengen.</p>	<p>Nevenbestemmingen mogen geen hinder vormen voor de woonkwaliteit of voor grondgebondenheid van de woning. Kleinhandel en horeca worden niet toegestaan</p>
<p>1.3.3.<b>Voortuinen:</b> Voortuinstroken dienen de overgang van het publieke naar private gedeelte te vormen. Ze moeten door hun kwalitatieve inrichting een bijdrage leveren aan de belevingswaarde van het</p>	<p>Voortuinstrook: kwalitatieve overgangszone, eventuele parkingzones</p>

openbaar domein.	
Wanneer nevenbestemmingen mogelijk zijn, zal een zone voor parkeerplaatsen aangegeven worden.	

#### 1.4. INPLANTING

Toelichting	Bindend gedeelte
1.4.1. Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	Bij de inplanting dient rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten op meso- en microniveau.
1.4.2. Binnen de voorziene voor- en zijtuinstroken kunnen geen constructies aanvaard worden.	Bouwen in voor- en zijtuinstrook is niet toegelaten.

#### 1.5. TERREINAANLEG

Toelichting	Bindend gedeelte
1.5.1. Op het te verkavelen terrein zijn geen bomen en/of struiken aanwezig	De bestaande laagstamfruitbomen worden gekapt
1.5.2. <b>Afsluitingen</b> moeten worden uitgevoerd met streekeigen groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke).	Afsluitingen verplicht uit te voeren in streekeigen groen. Hoogte voor de voorgevellijn maximum 2,0m, hoogte achter de voorgevellijn maximum 2,0m
1.5.3. Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> 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.	In de achtertuin dient het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd te worden. Inplanting : zie bijzondere bepalingen
1.5.4. <b>Inritten</b> voor garages moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar is). De inritten dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.  Ondergrondse garages en inritten naar ruimtes onder het maaiveld zijn toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.	Inritten dienen beperkt tot een minimum.  Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf, de waterhuishouding en de veiligheid te verantwoorden zijn</li> <li>- de inrit gelegen is in de zij/voortuinstrook en op een minimum afstand ligt van 1m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens</li> <li>- de eerste 5m achter de rooilijn een helling hebben van maximum 4%</li> <li>- opmaak van een motivatienota</li> </ul>



<p>1.5.5. <b>Verhardingen voor tuinpaden, terrassen, toegangspaden, ...</b> dienen beperkt in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering.</p>	<p>Verhardingen dienen beperkt tot een minimum en dienen minimum 0.5m van de perceelsgrenzen verwijderd te blijven.</p> <p>In de voortuin kunnen enkel verhardingen worden aangebracht in functie van toegang of garage-inrit.</p> <p>De oppervlakte van de verharding bedraagt maximaal 1/3 van de voortuinzone.</p> <p>In de tuinzone mag maximum 20% van de oppervlakte verhard 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 (maximum 40m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
--	--

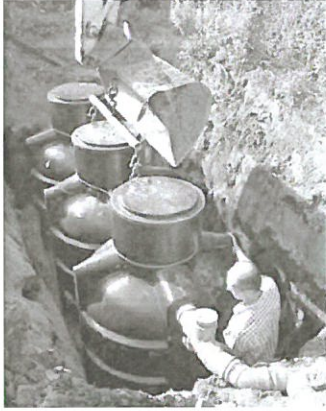
## **1.6 HEMELWATERPUTTEN EN INFILTRATIEVOORZIENINGEN**

<b>Toelichting</b>	<b>Bindend gedeelte</b>
<p>1.6.1 De Vlaamse regering keurde op 5 juli 2013 een nieuwe gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater definitief goed. Deze verordening vervangt de verordening van 1 oktober 2004 en is een aanzienlijke verstrenging ervan.</p>	<p>De integrale verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater <b>EN LATERE WIJZIGINGEN</b> is van toepassing.</p> <p>De plaatsing van een hemelwaterput met een minimale inhoud van 5000m<sup>3</sup> is verplicht. Om de ideale grootte van de hemelwaterput in te schatten dient volgende vuistregel gehanteerd: 50m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> afvoerende (dak-)oppervlakte.</p> <p>De overloop van de hemelwaterput dient aangesloten te worden op de infiltratievoorziening.</p> <p>De afwaterende oppervlakte voor de dimensionering infiltratievoorziening is de som van de oppervlakte die op de infiltratievoorziening wordt aangesloten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verharde oppervlakte</li> <li>- horizontale dakoppervlakte</li> </ul> <p>De totaalsom mag verminderd worden met 60m<sup>2</sup> voor de plaatsing van een hemelwaterput.</p> <p>De infiltratieoppervlakte bedraagt minimaal 4m<sup>2</sup> per 100m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte. Het buffervolume bedraagt minimaal 25liter per m<sup>2</sup> afwaterende oppervlakte.</p> <p>De overloop van de infiltratievoorziening dient aangesloten te worden op de bestaande gracht langs de Mombeekdreef.</p>

## 1.7. Individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA)

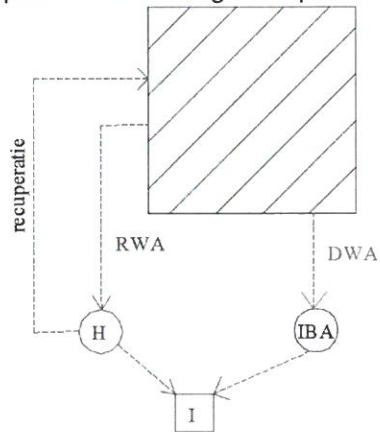
Toelichting	Bindend gedeelte
<p>Een Individuele Behandeling van Afvalwater is een systeem dat het huishoudelijk afvalwater van één huisgezin zuivert. Er bestaan intensieve systemen (o.a. actief slibstelsysteem, ondergedompelde beluchte biofilter of vastbedbeluchtingsysteem en oxidatiebed) en extensieve systemen (o.a. percolatierietveld en kokosbiobed).</p> <p>Het intensieve zuiveringsproces gebeurt meestal in drie stappen. In het eerste compartiment gebeurt de voorbehandeling. Hier treedt bezinking op van het zand, vast organisch en andere zwevende materialen. In het tweede compartiment zal de biologische zuivering plaatsvinden. Dit compartiment voorziet men <u>beluchting</u> om zuurstof in het water te brengen. Voor deze stap bestaan er verschillende technologieën. In een laatste compartiment laat men het in de IBA gevormde biologisch slib bezinken.</p>  <p>De extensieve systemen werken met een dragermateriaal waarop bacteriën groeien en waarover het water door middel van een pomp één maal wordt verspreid.</p> <p>Als het effluent van de IBA voldoet aan de VLAREM II-kwaliteitsnorm, kan het op het oppervlaktewater of de kunstmatige afvoerweg voor regenwater worden geloosd. Als er geen oppervlaktewater in de onmiddellijke omgeving aanwezig is, wordt het effluent via een infiltratievoorziening naar het grondwater geleid.</p> <p>Het onderhoud bestaat uit het jaarlijks inspecteren en indien nodig repareren van onderdelen van de systemen om het zuiveringsproces zo goed mogelijk te laten verlopen. Het slib dat ontstaat tijdens het proces moet worden afgezogen en afgevoerd.</p> <p>De verwachte levensduur van een BENOR-installatie kan 40 jaar bedragen op voorwaarde dat de installatie correct is geplaatst en dat alle onderdelen en componenten waarvan de verwachte levensduur minder dan 40 jaar bedragen, vervangbaar zijn zonder de installatie fundamenteel te moeten verbouwen.</p> <p>De IBA moet zo geplaatst zijn zodat het ten alle tijde bereikbaar is voor onderhoud en slibuiming. Ze worden best zo dicht mogelijk bij de vervuilingbron geplaatst. Omwille van stabiliteit en makkelijk onderhoud mag een IBA maximum 0.50 tot 1m diepte ingegraven worden.</p>	<p>Ieder bouwlot dient uitgerust te worden met een IBA.</p> <p>Wanneer de Mombeekdreef is uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel kan dit voorschrift (artikel 1.7) vervallen gezien het DWA dan rechtstreeks kan aangesloten worden op de openbare riolering.</p>

De prijs van een IBA is gelegen tussen €2000 en €6000.

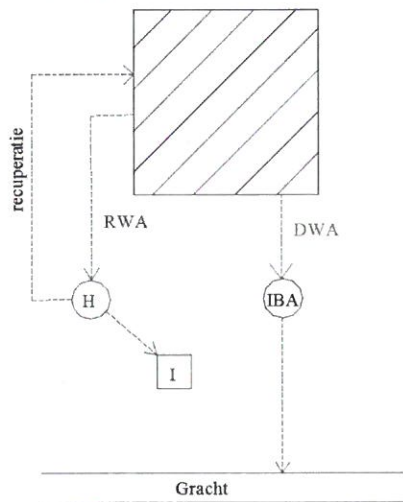


(foto: plaatsing IBA)

Optie 1 – aansluiting IBA op infiltratievoorziening



Optie 2 – aansluiting IBA op aanwezige gracht Mombeekdreef.



## 2. Bijzondere bepalingen

### 2.1. HOOFDGEBOUWEN

#### 2.1.1. Bestemming hoofdgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
<p><b>2.1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw</b></p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst</li></ul>	<p>Enkel grondgebonden ééngezinswoningen met een inpandige garage, woningopsplitsing is niet toegestaan.</p>
<p>Onder meergeneratiewoning wordt verstaan, een wooneenheid waarbij een 2<sup>de</sup> wooneenheid is toegevoegd en waarbij die laatste bewoond wordt door een familielid tot een met de derde graad.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p>	<p>Meergeneratiewoning is toegelaten.</p>
<p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Zorgwonen is mogelijk volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
<p><b>2.1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouwen</b></p> <p>Onder nevenbestemming wordt verstaan: een bestemming die qua aard, omvang en draagkracht ondergeschikt is aan de hoofdbestemming wonen, en dit zowel voor de eigen kavel als voor de omliggende percelen.</p> <p>Er zijn voldoende voorzieningen (kernondersteunend) in de onmiddellijke omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst</li></ul>	<p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegestaan mits:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie</li><li>2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximale vloeroppervlakte van 50 % van het gelijkvloers.</li></ul> <p>Als nevenbestemming worden kleinhandel, horeca en ambacht niet toegestaan, vrije beroepen en diensten zijn wel toegestaan.</p>

#### 2.1.2. Verschijningsvorm hoofdgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<p><b>2.1.2.A. Typologie/bouwvorm</b></p> <p>Alle gevels zijn vrij.</p> <p>Bouwverbod in voortuin- en zijtuinstrook.</p>	<p>Open bebouwing met verplichte bouwrijze zijtuinstroken.</p>



<p><b>2.1.2.B. Inplanting</b></p> <p>Het vastleggen van de inplanting van de bouwvolumes bepaalt een bewust gevormde ritmiek binnen het straatbeeld en meer specifiek binnen de verkaveling. De inplanting houdt tevens rekening met de reeds aanwezige bebouwing</p>	<p>Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorbouwlijn dient voor minstens 40% bebouwd te worden.</p> <p>De vrijstaande gevels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimaal 4 m van de zijdelingse perceelgrens</li> <li>- zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</li> </ul>
<p><b>2.1.2.C. Afmetingen</b></p> <p>De bouwdiepte werd bepaald ifv het verzekeren van voldoende achtertuin. Er ontstaat nog een achtertuindiepte die voldoende groot is. De bouwdiepte is ook gerelateerd aan de bouwdiepte van de bestaande bebouwing in de straat waardoor privacy en ruimtelijke inpassing in de directe omgeving wordt versterkt. De bouwhoogte werd bepaald in aansluiting op de bestaande bebouwing.</p>	<p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- op het gelijkvloers maximaal 20m</li> <li>- op de verdieping maximaal 20m</li> </ul> <p>Aantal bouwlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximaal 2</li> </ul> <p>Bouwhoogte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijst tussen 3.5m en 7m</li> <li>- Nokhoogte : maximaal 11m</li> <li>- Vloerpeil gelijkvloers : maximaal 50cm boven het niveau van de as van de weg (gemeten thv het midden van de rooilijn van het betreffende bouwlot)</li> </ul> <p>Kroonlijsthoogte en nokhoogte worden gemeten vanaf het peil van het gelijkvloers.</p> <p>Dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vrij, dakvormvarianten binnen het hieronder omschreven maximum volume voor hellende daken</li> <li>- Indien hellend: max 45° dakhelling én maximum nokhoogte van 11m.</li> </ul> <p>Maximaal 80% van de oppervlakte van het bouwkader mag per bouwlaag bebouwd worden.</p>
<p><b>2.1.2.D. Materialen</b></p> <p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur evenals de integratie in de omgeving de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten bij het wettelijk kader.</p>	<p>Gevelmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- overwegend baksteen en/of andere duurzame materialen</li> </ul> <p>Dakmaterialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen, zolang het om duurzame materialen gaat</li> </ul>
<p><b>2.1.2.E Terrassen op de verdieping</b></p>	<p>Binnen het maximale gabarit zijn terrassen toegestaan mits de privacy van de geburen gewaarborgd wordt.</p>



## 2.2. BIJGEBOUWEN

### 2.2.1. Bestemming bijgebouw

Toelichting	Bindend gedeelte
Afhankelijk van de kavelgrootte.	Bestemming: bergplaats/garage/poolhouse in functie van de woonbestemming

### 2.2.2. Verschijningsvorm bijgebouwen

Toelichting	Bindend gedeelte
<b>2.2.2.A. Inplanting</b>  Vrijstaande bijgebouwen worden achter het hoofdvolume ingeplant.	Op minimum 20m achter de voorgevellijn en maximum tot 49m achter de rooilijn Afstand tot de perceelsgrenzen minimum 2m  Inplanting tegen de perceelsgrens enkel indien voldaan wordt aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>- in kennis stellen van de aanpalende eigenaar(s); er wordt door hen geen gegrond stedenbouwkundig bezwaar ingediend</li><li>- het regenwater moet op het eigen perceel worden opgevangen en afgevoerd</li></ul>
<b>2.2.2.B. Typologie/bouwwolume</b>  De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zijn voor de verkaveling.	Het bijgebouw dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw, d.w.z. één architecturaal geheel qua vorm en materiaalgebruik.
<b>2.2.2.C. Afmetingen</b>  Het bijgebouw is ondergeschikt van het hoofdvolume en in functie van de kavelgrootte en omgeving.	Oppervlakte maximum 20% van de tuinzone gemeten vanaf de theoretisch maximale achtergevellijn én met een maximum van 60m <sup>2</sup> . De oppervlakte van een zwembad wordt niet meegerekend in de maximum toegestane oppervlakte bijgebouwen.  Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"><li>- max 1 bouwlaag</li><li>- kroonlijst of dakrand max 3.2m</li><li>- nokhoogte max 4.5m</li><li>- een zichtbelemmeringshoek vanaf de perceelsgrens en vertrekkende vanaf een hoogte van 3m op de perceelsgrens</li></ul> Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"><li>- vrij te kiezen binnen de grenzen van het maximum omschreven volume</li></ul>

<p><b>2.2.2.D. Materialen</b></p> <p>Het bijgebouw moet in harmonie met het hoofdgebouw zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vrij te kiezen duurzame materialen</li> <li>- in harmonie met het hoofdgebouw</li> <li>- houten/glazen constructies</li> <li>- betonplaten en golfplaten zijn uitgesloten</li> </ul>
---	---

### **2.3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE**

#### **2.3.1. Tuinzone**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<p>Een minimale verharding en maximale groenvoorzieningen worden nagestreefd.</p> <p>Zwembaden of vijvers zijn toegelaten.</p>	<p>Voortuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwvrij</li> <li>- inritbreedte ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein maximaal 3m (het resterende perceelsgedeelte moet niet overrijdbaar ingericht worden)</li> </ul> <p>Zijtuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bouwvrij</li> </ul> <p>Achtertuint:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bebouwbaar zie art. 2.2</li> <li>- bestemming: vijver of zwembad is toegestaan.</li> </ul> <p>Het grondpeil mag maximaal tot 50cm boven het peil van het aangrenzende maaiveld worden uitgevoerd waarbij steeds over een breedte van 1.5m dit aangrenzende peil wordt aangehouden zodat mogelijke wateroverlast naar de aangrenzende percelen wordt voorkomen.</p> <p>Afwijkende grondpeilen zijn mogelijk in functie van de specifieke ruimtelijke context. Hiervoor dient een motivatienota opgemaakt te worden met toevoeging van een gedetailleerde opmeting uitgevoerd door een landmeter-expert. De nodige lengte- en dwarsprofielen moeten toegevoegd worden.</p>