

Voorschriften

Verkaveling Roosgracht fase I te Landen

formulering per woningtype

Verkavelingsvoorschriften ROOSGRACHT fase 1 te Landen
geldig voor loten met

woning type A

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type A betreft verplicht open bebouwing.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngesinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngesinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De beide zijdelingse bouwgrenzen zijn uiterste maar geen verplichte bouwgrenzen.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwgrens.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 4,0m en 6,5m. Ze wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het bestaande, of het door de verkavelaar genormaliseerde, of het conform art. 6.1. nieuw ontstane maaiveld in het midden van de voorgevelbreedte.
- 3.2. De terreinhelling tussen inrit garage en rooilijn moet zo zijn dat de laatste 5m inrit vòòr de rooilijn maximaal 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, en beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte.
- 3.4. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden.
- 4.2. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, en mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is.
- 4.3. Dakvlakramen zijn toegelaten over max. 1/2 van de gevelbreedte.
- 4.4. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken.

5. Garages, carports, bijgebouwen:

- 5.1. Een garage wordt verplicht voorzien in het hoofdvolume.

- 5.2. De garage moet in het hoofdvolume worden opgenomen, een aparte (tweede) garage is verboden. Dit wil zeggen dat een eventuele dubbele garagecapaciteit (auto's achter elkaar) in het hoofdvolume voorzien wordt. Er zal maar één garagepoort zijn van max. 3m breed.
- 5.3. Een carport kan enkel toegestaan worden, indien ze zijdelings naast de woning wordt ingeplant met haar voorzijde op **minstens 8m** achter de voorliggende rooilijn, en indien een afstand van **minstens 2m** bewaard kan worden tot een eventuele zijdelingse rooilijn.
- 5.4. Een garage is in principe bovengronds. Een ondergrondse garage (keldergarage) wordt wel toegestaan, mits aan alle volgende voorwaarden is voldaan:
- het deel van de bouwkael tussen rooilijn en uiterste achterbouwlijn helt t.o.v. de voorliggende weg omhoog,
 - het maaiveld (bestaand of door de verkavelaar genormaliseerd, of aangepast conform art. 6.1.) in het midden van de voorgevellijn ligt minstens **60 cm** hoger dan het midden van de voorliggende as van de weg,
 - de uitgraving beperkt zich tot de normaal benodigde toegangsbreedte,
 - de inrithelling over de eerste 5m vanaf de rooilijn overschrijdt door die ingraving 5% helling niet, wat automatisch vereist dat de inrit van de garage achteruitspringt t.o.v. voorbouwlijn.
- 5.5. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte **12 m²**. Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale oppervlakte **18 m²**. De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal **30m²**. Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal **2,5m** en nokhoogtes maximaal **3,5m**. Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan **30m** achter die rooilijn liggen. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open.
- Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.

6. Niet bebouwd gedeelte:

- 6.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:
- Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
 - Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpeil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrithelling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steiler zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
 - Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkaelgrens gerespecteerd worden.
- 6.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot **50m²** groot.
- Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 9.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering.
- Omwille van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.

- 6.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekelijgen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

7. Afsluitingen:

- 7.1. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrens delen tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.
- 7.2. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*, 5 st/m¹), dit ter verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeit wordt. De haag wordt constant gehouden op $\pm 1,0$ m hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal 4,5m breed.

8. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

- 8.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:
- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...),
 - dat de hellende daken bestaan uit (niet geglaazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin.
- 8.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

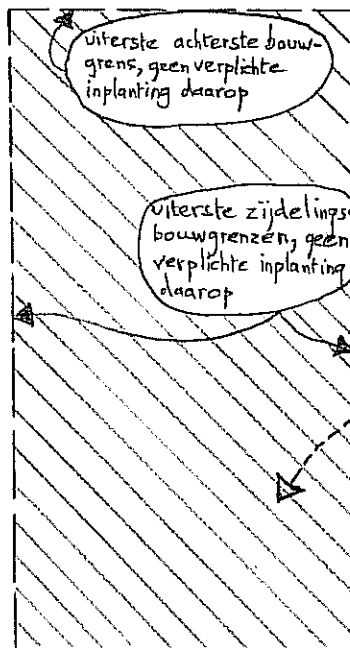
9. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

- 9.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:
- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
 - Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m².
 - Het is overeenkomstig art. 6.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
 - Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
 - Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuizen (overloop RW tank) en DW-afvoerbuizen respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.
- 9.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder art. 9.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

* * * * *

type A

(zuiver open bebouwing)



uiterste achterste bouw-
grens, geen verplichte
inplanting daarop

uiterste zijdelingse
bouw grenzen, geen
verplichte inplanting
daarop

garage verplicht in
hoofdvolume

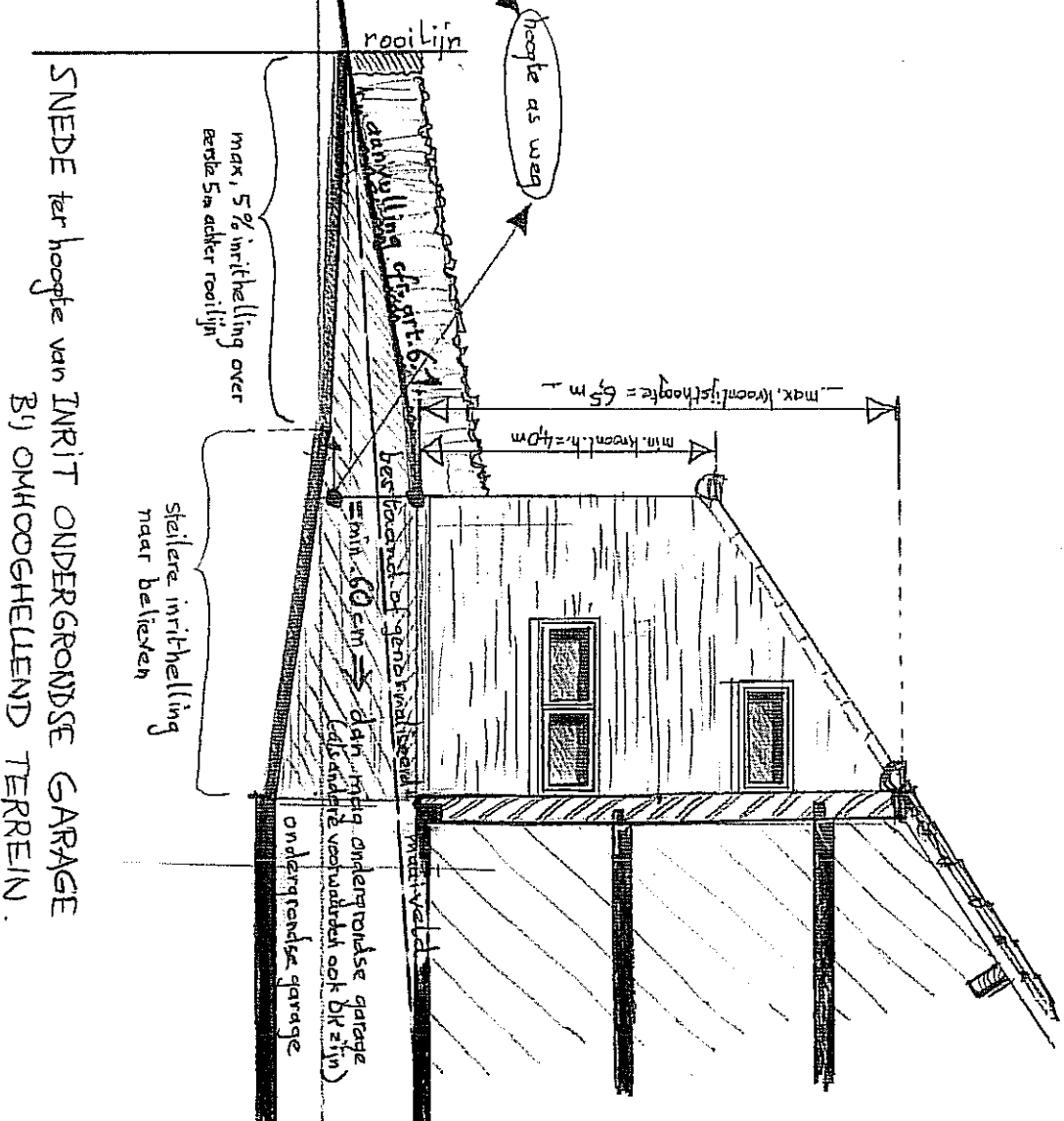
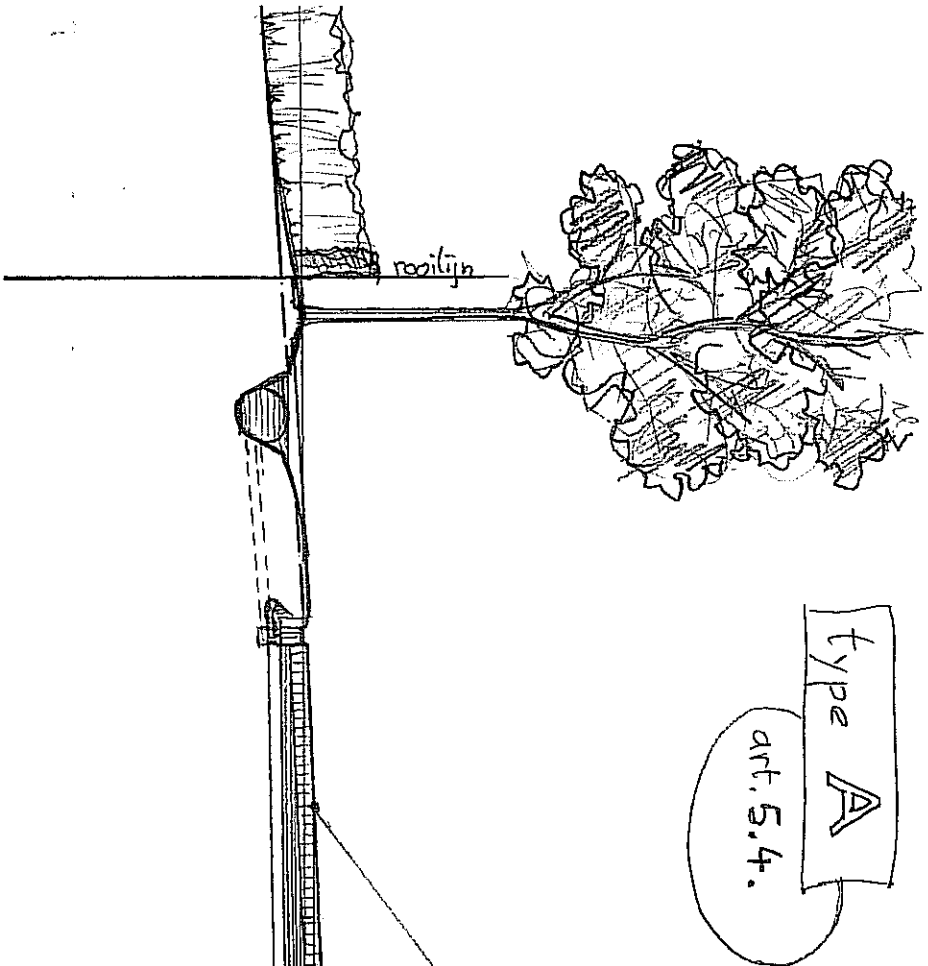
voorgevellijn = min. de helft
 $\frac{1}{4}$ voorgevel moet op die
lijn staan

rooilijn

verplichte haagjes conform
aanduidingen op plan in
Carpinus betulus (Haagbeuk-haag)

maximaal 45m brede
onderbreking $\frac{1}{4}$ haag
voor toegang

— — — — — VOORLIGGENDE STRAAT — — — — —



SNEDE ter hoogte van INRIT ONDERGRONDSE GARAGE
BIJ OMHOOGHELLEND TERREIN.

Verkavelingsvoorschriften ROOSGRACHT fase 1 te Landen
geldig voor loten met

woning type B

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type B betreft verplicht open bebouwing, alsnog gekoppeld via gelijkvloerse garage onder hellend dak, conform de inplanting op plan.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngezinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngezinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De zijdelingse bouwgrenzen zijn uiterste maar geen verplichte bouwgrenzen. Aangezien de garage verplicht op de gemene zijkavelgrens aangrijpt en moet aansluiten op het hoofdvolume, zal die garage breder kunnen zijn dan de minimale 3m, afhankelijk immers van de inplanting van de zijgevel van het hoofdvolume.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.4. Waar aan de achterzijde van de zonering van het hoofdvolume op het plan een zone met lichtere arcering is aangegeven, kan een louter gelijkvloerse uitbouw worden voorzien.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 4,0m en 6,5m. De kroonlijsthoogte wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het *bestaande*, of het *door de verkavelaar genormaliseerde*, of het *conform art. 7.1. nieuw ontstane maaiveld* in het midden van de voorgevelbreedte. In functie van terreinhellingen kan van deze regel afgeweken worden door een doorlopende kroonlijsthoogte te realiseren. De kroonlijsthoogte wordt dan uitgezet op de gemene grens der gekoppelde garages ter hoogte van het verlengde van de voorgevellijn.
- 3.2. Terreinhellingen tussen inrit garage en rooilijn, dienen steeds zo te zijn dat de laatste 5m inrit vòòr de rooilijn niet meer dan 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, en beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte.
- 3.4. Een gelijkvloerse uitbouw binnen de lichtere arcering op plan heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,0 m.
- 3.5. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden. Het verplichte zadeldak op de garage valt niet binnen die ¼ afwijkende dakvorm.

- 4.2. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, en mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is.
- 4.3. Dakvlakramen zijn toegelaten, tot max. 1/2 van de gevelbreedte.
- 4.4. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken. Het verplichte zadeldak van de garage mag evenwel géén overkraging aan de voorzijde hebben.
- 4.5. Bij de gelijkvloerse achterbouw binnen de zone met lichtere arcering op plan, is zowel plat als hellend dak toegestaan, een hellend dak kan desgewenst ook het verlengde van het hoofddak zijn.

5. Gemene muren:

- 5.1. De eerste bouwer voorziet de gemene garagemuur te paard op de eigendomsgrens, en wel als een dubbele muur van dragend metselwerk met daartussen 6 cm spouw, te voorzien van ervoor geëigend isolatiemateriaal. Het midden van die 6 cm spouw bevindt zich op de eigendomsgrens. De isolatie moet zodanig aangebracht worden dat contactgeluiden tussen de 2 aanpalende garages tot een minimum beperkt worden.
- 5.2. De tweede bouwer (niet noodzakelijk de laatst vergunde) koopt de gemene muur op zijn eigendom over het door hem gebruikte oppervlaktedeel.
- 5.3. De regelgeving uit art. 5.1. en 5.2. geldt niet voor de toegestane scheidingsmuur aansluitend op de achterste bebouwing, zoals beschreven onder art. 8.1.

6. Garages, carports, bijgebouwen:

- 6.1. Een garage wordt verplicht voorzien binnen de op plan aangegeven ruimte.
- 6.2. De op plan aangegeven inplantingsplaats van de garage is verplicht. De voorste bouwlijn van die garagelocatie is de verplichte voorbouwlijn, de garagediepte mag variëren tussen min. 6m en max. de uiterste op plan aangegeven diepte.
Garagebreedte: de woningzijgevel moet niet op haar uiterste grens staan (men kan minder breed bouwen), maar de garage moet wel met het huis verbonden zijn, dus kan de garagebreedte ruimer dan 3 m uitvallen.
- 6.3. De garage heeft een zadeldak met 35° helling aan de straatzijde, de nok ligt tussen 3,5m en 4,0m achter de verplichte garagevoorgevel en evenwijdig ermee. De ruimte onder dat zadeldak mag desgewenst als uitbreiding van woonfuncties uit het hoofdvolume dienen.
- 6.4. Het is verplicht om vooraf een tussenmuur te bouwen te paard op de scheiding vóór de garages, over een lengte van 7m (zie aanduidingen op plan), namelijk waar een open carport mag voorzien worden. Deze tussenmuur heeft een hoogte van 2m, is anderhalfsteens dik, en is uit te voeren in de woonstgevelsteen van de eerste bouwer. De helft van de kost ervan wordt door de tweede bouwer aan de eerste vergoed.
- 6.5. Een open carport mag, ze moet dan ingeplant worden binnen de hiertoe op plan aangeduide ruimte, vóór de verplichte garage.
- 6.6. De garages zijn bovengronds, het oorspronkelijke of het door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld volgend, of het aangepast peil volgend conform art. 7.1.
- 6.7. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte 12 m². Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale oppervlakte 18 m². De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal 30m². Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal 2,5m en nokhoogtes maximaal 3,5m. Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan 30m achter die rooilijn liggen. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open.
Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.

7. Niet bebouwd gedeelte:

- 7.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:
- Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
 - Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpeil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrithelling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steiler zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
 - Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkavelgrens gerespecteerd worden.
- 7.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot 50m² groot.
Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 10.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering.
Omwillen van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.
- 7.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekeigen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

8. Afsluitingen:

- 8.1. Over de eerste 5m achter het verst naar achter gelegen muurdeel van de garage die op de perceelsgrens ingeplant staat, mag in gevelmetselwerk een scheidsmuur opgetrokken worden, welke een hoogte van maximaal 2,50 m mag hebben. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de gemeenzaamheid, kostendeling en dus te paard inplanting op de perceelsgrens, wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.
- 8.2. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrensdelen tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan (buiten de eventuele muur conform art. 8.1.) uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.
- 8.3. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*, 5 st/m'), dit ter verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeid wordt. De haag wordt constant gehouden op ± 1,0m hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal 4,5m breed.

9. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

- 9.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:

- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...),
- dat de hellende daken bestaan uit (niet geglazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin.

9.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

10. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

10.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:

- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
- Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m².
- Het is overeenkomstig art. 7.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
- Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
- Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuis (overloop RW tank) en DW-afvoerbuis respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.

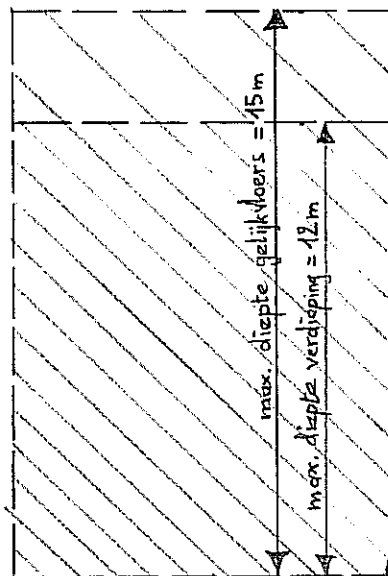
10.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder punt 10.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

* * * * *

type B

open bebouwing alsnog gekoppeld
via garages onder hellend dak
(naar analogie met type E)

tot 2,5m hoge muur, tot 5m achter
verst naar achter gelegen bebouwing
op gemeene grens, mag.



verplicht zadeldak opgarage

nok garagedak tussen
3,5m en 4,0m achter
voorgevel garage, //er mee

voorstekend dakvlak van zadeldak
garage verplicht 35° helling

verplichte voorbouwlijn garage

indien carport gewenst,
verplicht hier.

min. $\frac{1}{2}$ van voorgevel
moet op deze
lijn staan

verplichte haag
in Carpinus betulus
(Haagbeuk-haag)

verplicht te bouwen scheidingmuur,
1,5m steens - 2m hoog - 7m lang

rooilijn

max. 4,5m brede onderbreking
in verplichte haag

uiterste maar niet
verplichte zijgevel inplanting,
indien hoofd volume smaller,
moet garage breder, want
die moet op hoofd volume
aansluiten

Verkavelingsvoorschriften **ROOSGRACHT fase 1** te Landen
geldig voor loten met

woning type C

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type C betreft verplicht halfopen bebouwing.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngesinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngesinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De niet gemene zijdelingse bouwgrens is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.4. Waar aan de achterzijde van de zonering van het hoofdvolume op het plan een zone met lichtere arcering is aangegeven, kan een louter gelijkvloerse uitbouw worden voorzien.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 5,5m en 6,5m. Ze wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het bestaande, of het door de verkavelaar genormaliseerde, of het conform art. 7.1. nieuw ontstane maaiveld in het midden van de voorgevelbreedte. In functie van terreinhellingen kan van deze regel afgeweken worden door een doorlopende kroonlijsthoogte te realiseren. De kroonlijsthoogte wordt dan uitgezet op de voorgevel in de gemene grens van de twee hoofdvolumes.
- 3.2. De terreinhelling tussen inrit garage en rooilijn moet zo zijn dat de laatste 5m inrit vòòr de rooilijn maximaal 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte, en houden minstens 0,5m afstand tot gemene muren.
- 3.4. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.
- 3.5. Een gelijkvloerse uitbouw binnen de lichtere arcering op plan heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,0 m.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt, met de nok evenwijdig aan de voorliggende rooilijn. Desgewenst kan aan niet-gemene muren het zadeldak als schilddak beëindigd worden. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden.
- 4.2. De aansluitende dakhelling van gekoppelde hoofdvolumes moet identiek zijn aan de straatzijde, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dus de dakhelling van het aanliggend bouwlot. Ook

dient het dakbedekkingsmateriaal identiek te zijn, over het gehele dak, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit eveneens.

- 4.3. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is, en mits 1,5m afstand bewaard blijft tot een gemene muur.
- 4.4. Dakvlakramen zijn toegelaten, max. 1/2 van de gevelbreedte en min. 1,5m verwijderd van een gemene gevel.
- 4.5. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken.
- 4.6. Bij de gelijkvloerse achterbouw binnen de zone met lichtere arcering op plan, is zowel plat als hellend dak toegestaan, een hellend dak kan desgewenst ook het verlengde van het hoofddak zijn.

5. Gemene muren:

- 5.1. De eerste bouwer voorziet de gemene muren te paard op de eigendomsgrens, en wel als een dubbele muur van dragend metselwerk met daartussen 6 cm spouw, te voorzien van ervoor geëigend isolatiemateriaal. Het midden van die 6 cm spouw bevindt zich op de eigendomsgrens. De isolatie moet zodanig aangebracht worden dat contactgeluiden tussen de 2 aanpalende woonsten tot een minimum beperkt worden.
- 5.2. De tweede bouwer (niet noodzakelijk de laatst vergunde) koopt de gemene muur op zijn eigendom over het door hem gebruikte oppervlaktedeel.
- 5.3. De regelgeving uit art. 5.1. en 5.2. geldt niet voor de toegestane scheidingsmuur aansluitend op de achterste bebouwing, zoals beschreven onder art. 8.1., daarvoor geldt vermeld artikel.

6. Garages, carports, bijgebouwen:

- 6.1. Een garage wordt verplicht voorzien in het hoofdvolume.
- 6.2. De garage moet in het hoofdvolume worden opgenomen, een aparte (tweede) garage is verboden. Dit wil zeggen dat een eventuele dubbele garagecapaciteit (auto's achter elkaar) in het hoofdvolume voorzien wordt. Er zal maar één garagepoort zijn van max. 3m breed.
- 6.3. Een carport kan enkel toegestaan worden, indien ze zijdelings naast de woning wordt ingeplant met haar voorzijde op minstens 8m achter de voorliggende rooilijn, en indien een afstand van minstens 2m bewaard kan worden tot een eventuele zijdelingse rooilijn.
- 6.4. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte 12 m². Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale oppervlakte 18 m². De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal 30m². Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal 2,5m en nokhoogtes maximaal 3,5m. Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan 30m achter die rooilijn liggen – behalve bij lot 85 waar de tuinberging met een gemene muur op het lot voor openbaar nut moet aansluiten, zie art. 6.5. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open. Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.
- 6.5. De technische bebouwing op het kleine lot 86 voor openbaar nut (elektriciteitscabine), gelegen achteraan lot 85, wordt vormelijk geïntegreerd als gewone tuinberging met een hellend dak, maximale kroonlijsthoogte 2,5m en maximale nokhoogte 3,5m. Ze wordt op minstens één gemene grens met de privaattuin ingeplant (gemene muur met een eventuele tuinberging binnen dat woonperceel).

7. Niet bebouwd gedeelte:

- 7.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:
 - Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen

rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.

- Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpeil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrit helling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steiler zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkavelgrens gerespecteerd worden.

7.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot 50m² groot.

Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 10.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering. Omwille van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.

7.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekeigen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

8. Afsluitingen:

8.1. Over de eerste 5m achter het verst naar achter gelegen muurdeel van een hoofdgebouw dat op de perceelsgrens ingeplant staat, mag in gevelmetselwerk een scheidingsmuur opgetrokken worden, welke een hoogte van maximaal 2,50 m mag hebben. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de gemeenzaamheid, kostendeling en dus te paard inplanting op de perceelsgrens, wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.

8.2. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrensdelen tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan (buiten de eventuele muur conform art. 8.1.) uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.

8.3. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*, 5 st/m¹), dit ter verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeit wordt. De haag wordt constant gehouden op ± 1,0m hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal 4,5m breed.

9. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

9.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:

- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...).
- dat de hellende daken bestaan uit (niet geglazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin. Zie ook art. 4.2.

inzake identieke dakbedekkingen bij gekoppelde hoofdvolumes, desgevallend is immers het dakbedekkingsmateriaal reeds beslist.

- 9.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

10. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

- 10.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:

- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
- Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m².
- Het is overeenkomstig art. 7.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
- Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
- Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuiss (overloop RW tank) en DW-afvoerbuiss respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.

- 10.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder punt 10.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

* * * * *

type C

zuiver half-open bebouwing

tot 2,5 m hoge muur
tot 5 m achter de verst
naar achter gelegen bebouwing
op de gemeene grens, mag.

uitbreiding maar
niet verplichte
inplanting
zijgevel

max. diepte gelijkvloers = 15 m

max. diepte verdieping = 12 m

gemeene
muur van het
hoofdvolume

garage verplicht
in hoofdvolume

min. $\frac{1}{2}$ voorgevel op
deze verbouwlijn

meestal
rooilijn

verplichte haag in
Carpinus betulus
(hangtek- haag)

rooilijn

max. 4,5 m brede onderbreking
van de verplichte haag

Verkavelingsvoorschriften ROOSGRACHT fase 1 te Landen
geldig voor loten met

woning type E

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type E betreft halfopen bebouwing, bovendien extra gekoppeld via een gelijkvloerse garage onder hellend dak achteraan in de zijdelingse vrije strook, conform de inplanting op plan.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngesinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngesinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De zijdelingse bouwgrens die niet de gemene grens van het hoofdvolume is, is een uiterste maar geen verplichte bouwgrens.
Aangezien de garage verplicht op de gemene zijkavelgrens aangrijpt en moet aansluiten op het hoofdvolume, zal die garage breder kunnen zijn dan de minimale 3m, afhankelijk immers van de inplanting van de zijgevel van het hoofdvolume.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.4. Waar aan de achterzijde van de zonering van het hoofdvolume op het plan een zone met lichtere arcering is aangegeven, kan een louter gelijkvloerse uitbouw worden voorzien.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 5,5m en 6,5m. De kroonlijsthoogte wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het *bestaande*, of het *door de verkavelaar genormaliseerde*, of het *conform art. 7.1. nieuw ontstane maaiveld* in het midden van de voorgevelbreedte. In functie van terreinhellingen kan van deze regel afgeweken worden door een doorlopende kroonlijsthoogte te realiseren. De kroonlijsthoogte wordt dan uitgezet op de gemene grens van de hoofdvolumes.
- 3.2. Terreinhellingen tussen inrit garage en rooilijn, dienen steeds zo te zijn dat de laatste 5m inrit vóór de rooilijn niet meer dan 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte, en houden minstens 0,5m afstand tot gemene muren.
- 3.4. Een gelijkvloerse uitbouw binnen de lichtere arcering op plan heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,0 m.
- 3.5. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt, met de nok evenwijdig aan de voorliggende rooilijn. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan

eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden. Het verplichte zadeldak op de garage valt niet binnen die ¼ afwijkende dakvorm.

- 4.2. De aansluitende dakhelling van gekoppelde hoofdvolumes moet identiek zijn aan de straatzijde, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dus de dakhelling van het aanliggend bouwlot. Ook dient het dakbedekkingsmateriaal identiek te zijn, over het gehele dak, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit eveneens.
- 4.3. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is, en mits 1,5m afstand bewaard blijft tot een gemene muur.
- 4.4. Dakvlakramen zijn toegelaten, max. 1/2 van de gevelbreedte en min. 1,5m verwijderd van een gemene gevel.
- 4.5. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken. Het verplichte zadeldak van de garage mag evenwel géén overkraging aan de voorzijde hebben.
- 4.6. Bij de gelijkvloerse achterbouw binnen de zone met lichtere arcering op plan, is zowel plat als hellend dak toegestaan, een hellend dak kan desgewenst ook het verlengde van het hoofddak zijn.

5. Gemene muren:

- 5.1. De eerste bouwer voorziet de gemene muren te paard op de eigendomsgrens, en wel als een dubbele muur van dragend metselwerk met daartussen 6 cm spouw, te voorzien van ervoor geëigend isolatiemateriaal. Het midden van die 6 cm spouw bevindt zich op de eigendomsgrens. De isolatie moet zodanig aangebracht worden dat contactgeluiden tussen de 2 aanpalende woonsten tot een minimum beperkt worden.
- 5.2. De tweede bouwer (niet noodzakelijk de laatst vergunde) koopt de gemene muur op zijn eigendom over het door hem gebruikte oppervlaktedeel.
- 5.3. De regelgeving uit art. 5.1. en 5.2. geldt voor alle gemene muren, dus ook die van de garages die gekoppeld voorzien worden. Ze geldt niet voor de toegestane scheidingsmuur aansluitend op de achterste bebouwing, zoals beschreven onder art. 8.1.

6. Garages, carports, bijgebouwen:

- 6.1. Een garage wordt verplicht voorzien binnen de op plan aangegeven ruimte.
- 6.2. De op plan aangegeven inplantingsplaats van de garage is verplicht. De voorste bouwlijn van die garagelocatie is de verplichte voorbouwlijn, de garagediepte mag variëren tussen min. 6m en max. de uiterste op plan aangegeven diepte.
Garagebreedte: de woningzijgevel moet niet op haar uiterste grens staan (men kan minder breed bouwen), maar de garage moet wél met het huis verbonden zijn, dus kan de garagebreedte ruimer dan 3 m uitvallen.
- 6.3. De garage heeft een **zadeldak** met 35° helling aan de straatzijde, de nok ligt tussen 3,5m en 4,0m achter de verplichte garagevoorgevel en evenwijdig ermee. De ruimte onder dat zadeldak mag desgewenst als uitbreiding van woonfuncties uit het hoofdvolume dienen.
- 6.4. Het is verplicht om vooraf een **tussenmuur** te bouwen te paard op de scheiding vòòr de garages, over een lengte van 7m (zie aanduidingen op plan), namelijk waar een open carport mag voorzien worden. Deze tussenmuur heeft een hoogte van 2m, is anderhalfsteens dik, en is uit te voeren in de woonstgevelsteen van de eerste bouwer. De helft van de kost ervan wordt door de tweede bouwer aan de eerste vergoed.
- 6.5. Een open carport mag, ze moet dan ingeplant worden binnen de hiertoe op plan aangeduide ruimte, vòòr de verplichte garage.
- 6.6. De garage is bovengronds, het oorspronkelijke of het door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld volgend, of het aangepast peil volgend conform art. 7.1.
- 6.7. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte 12 m². Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale

oppervlakte 18 m². De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal 30m². Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal 2,5m en nokhoogtes maximaal 3,5m.

Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan 30m achter die rooilijn liggen. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open.

Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.

7. Niet bebouwd gedeelte:

7.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:

- Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpeil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrithelling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steiler zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkavelgrens gerespecteerd worden.

7.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot 50m² groot.

Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 10.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering.

Omwille van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.

7.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekeigen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

8. Afsluitingen:

8.1. Over de eerste 5m achter het verst naar achter gelegen muurdeel van een hoofdgebouw of garage die op de perceelsgrens ingeplant staat, mag in gevelmetselwerk een scheidingsmuur opgetrokken worden, welke een hoogte van maximaal 2,50 m mag hebben. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de gemeenzaamheid, kostendeling en dus te paard inplanting op de perceelsgrens, wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.

8.2. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrensdelen tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan (buiten de eventuele muur conform art. 8.1.) uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.

8.3. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*, 5 st/m¹), dit ter

verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeit wordt. De haag wordt constant gehouden op $\pm 1,0\text{m}$ hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal $4,5\text{m}$ breed.

9. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

9.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:

- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...),
- dat de hellende daken bestaan uit (niet geglaazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin. Zie ook art. 4.2. inzake identieke dakbedekkingen bij gekoppelde hoofdvolumes, desgevallend is immers het dakbedekkingsmateriaal reeds beslist.

9.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

10. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

10.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:

- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
- Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m^2 .
- Het is overeenkomstig art. 7.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
- Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
- Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuis (overloop RW tank) en DW-afvoerbuis respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.

10.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder punt 10.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

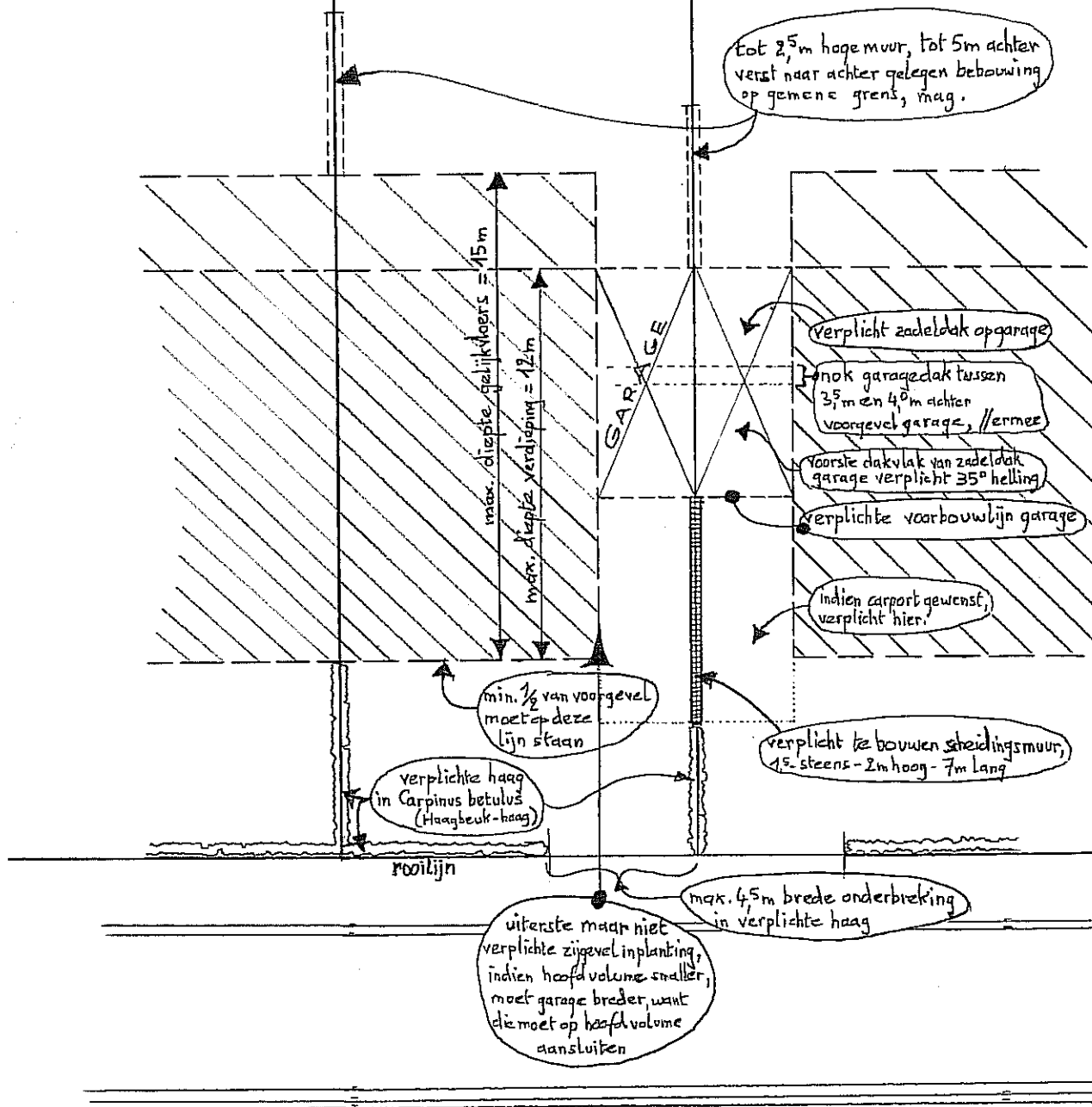
* * * * *

type E

halfopen bebouwing die
bovendien extra via
garages gekoppeld is

garages onder hellend dak

tot 2,5m hoge muur, tot 5m achter
verst naar achter gelegen bebouwing
op gemeene grens, mag.



Verkavelingsvoorschriften ROOSGRACHT fase 1 te Landen
geldig voor loten met

woning type F

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type F betreft halfopen bebouwing, bovendien extra gekoppeld via een gelijkvloerse garage onder plat dak achteraan in de zijdelingse vrije strook, met een toegestane diepte tussen 6m en 12m.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngesinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngesinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De zijdelingse bouwgrens die niet de gemene grens van het hoofdvolume is, is een uiterste maar geen verplichte bouwgrens.
Aangezien de garage verplicht op de gemene zijkavelgrens aangrijpt en moet aansluiten op het hoofdvolume, zal die garage breder kunnen zijn dan de minimale 3m, afhankelijk immers van de inplanting van de zijgevel van het hoofdvolume.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.4. Waar aan de achterzijde van de zonering van het hoofdvolume op het plan een zone met lichtere arcering is aangegeven, kan een louter gelijkvloerse uitbouw worden voorzien.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 5,5m en 6,5m. De kroonlijsthoogte wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het *bestaande*, of het *door de verkavelaar genormaliseerde*, of het *conform art. 7.1. nieuw ontstane maaiveld* in het midden van de voorgevelbreedte. In functie van terreinhellingen kan van deze regel afgeweken worden door een doorlopende kroonlijsthoogte te realiseren. De kroonlijsthoogte wordt dan uitgezet op de gemene grens van de hoofdvolumes.
- 3.2. Terreinhellingen tussen inrit garage en rooilijn, dienen steeds zo te zijn dat de laatste 5m inrit vóór de rooilijn niet meer dan 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte, en houden minstens 0,5m afstand tot gemene muren.
- 3.4. Een gelijkvloerse uitbouw binnen de lichtere arcering op plan heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,0 m.
- 3.5. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt, met de nok evenwijdig aan de voorliggende rooilijn. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan

eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden. Het verplichte platte dak op de garage valt niet binnen die ¼ afwijkende dakvorm.

- 4.2. De aansluitende dakhelling van gekoppelde hoofdvolumes moet identiek zijn aan de straatzijde, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dus de dakhelling van het aanliggend bouwlot. Ook dient het dakbedekkingsmateriaal identiek te zijn, over het gehele dak, de eerst afgeleverde stedenbouwkundige vergunning bepaalt dit eveneens.
- 4.3. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is, en mits 1,5m afstand bewaard blijft tot een gemene muur.
- 4.4. Dakvlakramen zijn toegelaten, max. 1/2 van de gevelbreedte en min. 1,5m verwijderd van een gemene gevel.
- 4.5. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken.
- 4.6. Bij de gelijkvloerse achterbouw binnen de zone met lichtere arcering op plan, is zowel plat als hellend dak toegestaan, een hellend dak kan desgewenst ook het verlengde van het hoofddak zijn.

5. Gemene muren:

- 5.1. De eerste bouwer voorziet de gemene muren te paard op de eigendomsgrens, en wel als een dubbele muur van dragend metselwerk met daartussen 6 cm spouw, te voorzien van ervoor geëigend isolatiemateriaal. Het midden van die 6 cm spouw bevindt zich op de eigendomsgrens. De isolatie moet zodanig aangebracht worden dat contactgeluiden tussen de 2 aanpalende woonsten tot een minimum beperkt worden.
- 5.2. De tweede bouwer (niet noodzakelijk de laatst vergunde) koopt de gemene muur op zijn eigendom over het door hem gebruikte oppervlaktedeel.
- 5.3. De regelgeving uit art. 5.1. en 5.2. geldt voor alle gemene muren, ook die van garages die gekoppeld voorzien worden. Ze geldt niet voor de toegestane scheidingsmuur aansluitend op de achterste bebouwing, zoals beschreven onder art. 8.1. Bij de loten nr. 23, 28, 29, 32, 40, 72, 75 en 80 grijpt de garage aan op een zijdelingse perceelsgrens (of zijdelingse rooilijn) zonder dat er een gekoppelde garage op aansluit. Hier wordt die begrenzendende muur geheel op de eigen eigendom geplaatst en afgewerkt met paramentsteen.

6. Garages, carports, bijgebouwen:

- 6.1. Een garage wordt verplicht voorzien binnen de op plan aangegeven ruimte. Carports zijn niet toegestaan.
- 6.2. De op plan aangegeven inplantingsplaats van de garage is verplicht. De voorste bouwlijn van die garagelocatie is de verplichte voorbouwlijn, de garagediepte mag variëren tussen min. 6m en max. 12m. Dit kan dus een garage voor 2 tot 3 auto's opleveren.
Garagebreedte: de woningzijgevel moet niet op haar uiterste grens staan (men kan minder breed bouwen), maar de garage moet wel met het huis verbonden zijn, dus kan de garagebreedte ruimer dan 3 m uitvallen.
- 6.3. De woonstfunctie uit het hoofdvolume mag doorlopen binnen de garagelocatie, op voorwaarde dat er steeds minimaal 1 autostaanplaats gegarandeerd blijft.
- 6.4. De garage heeft een plat dak.
- 6.5. De garage is bovengronds, het oorspronkelijke of het door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld volgend, of het aangepast peil volgend conform art. 7.1.
- 6.6. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte 12 m². Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale oppervlakte 18 m². De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal 30m². Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal 2,5m en nokhoogtes maximaal 3,5m. Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan 30m achter die rooilijn liggen – behalve bij lot 72 waar de tuinberging met een gemene muur op het lot voor openbaar nut moet aansluiten, zie art. 6.7. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open.

Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.

- 6.7. De technische bebouwing op het kleine lot 87 voor openbaar nut (elektriciteitscabine), gelegen achteraan lot 72, wordt vormelijk geïntegreerd als gewone tuinberging met een hellend dak, max. kroonlijsthoogte 2,5m en maximale nokhoogte 3,5m. Ze wordt op minstens één gemene grens met de privaattuin ingeplant (gemene muur met een eventuele tuinberging binnen dat woonperceel).

7. Niet bebouwd gedeelte:

- 7.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:

- Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpeil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrithelling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steller zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkavelgrens gerespecteerd worden.

- 7.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot 50m² groot.

Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 10.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering.

Omwille van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.

- 7.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekeigen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

8. Afsluitingen:

- 8.1. Over de eerste 5m achter het verst naar achter gelegen muurdeel van een hoofdgebouw of garage die op de perceelsgrens ingeplant staat, mag in gevelmetselwerk een scheidingsmuur opgetrokken worden, welke een hoogte van maximaal 2,50 m mag hebben. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de gemeenzaamheid, kostendeling en dus te paard inplanting op de perceelsgrens, wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.

- 8.2. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrensdelen tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan (buiten de eventuele muur conform art. 8.1.) uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.

- 8.3. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (*Carpinus betulus*, 5 st/m¹), dit ter

verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeit wordt. De haag wordt constant gehouden op $\pm 1,0\text{m}$ hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal 4,5m breed.

9. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

- 9.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:
- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...),
 - dat de hellende daken bestaan uit (niet geglazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin. Zie ook art. 4.2. inzake identieke dakbedekkingen bij gekoppelde hoofdvolumes, desgevallend is immers het dakbedekkingsmateriaal reeds beslist.
- 9.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

10. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

- 10.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:
- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
 - Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m².
 - Het is overeenkomstig art. 7.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
 - Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
 - Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuis (overloop RW tank) en DW-afvoerbuis respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.
- 10.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder punt 10.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

* * * * *

type F

halfopen bebouwing die
bovendien extra via
garages gekoppeld is

garages onder plat dak

tot 25 m hoge muur,
tot 5 m achter de verst
naar achter gelegen
bebouwing op gemeene grens,
mag.

HOOFDVOLUME

max. diepte gelijkvloers = 15 m

max. diepte verdieping = 12 m

GARAGE ONDER
PLAT DAK

garage onder plat dak,
mag voor 1, 2 of 3 auto's,
mag ook voor
1 auto + doorlopen van de
woonfuncties uit het
hoofdvolume

Verplichte voorbouwlijn
garage,
min. 6 m bouwdiepte
max. 12 m bouwdiepte

min. 1/2 voorgavel
op deze lijn

verplichte haag in
Carpinus betulus (Haagbeuk-haag)

rooilijn

max. 4,5 m brede onder-
breking van verplichte haag

uiterste maar niet verplichte
zijgevelinplanting, indien
hoofdvolume smaller, dan moet
garage breder, want die moet
op het hoofdvolume aansluiten

Verkavelingsvoorschriften **ROOSGRACHT fase 1** te Landen
geldig voor loten met

woning type **G**

1. Bestemmingen:

- 1.1. Een woning type G betreft open bebouwing, alsnog gekoppeld via een gelijkvloerse garage onder plat dak, conform de inplanting op plan.
- 1.2. Op elke kavel komt één ééngezinswoning.
- 1.3. Complementaire bedrijvigheid is niet toegestaan, tenzij het de uitoefening betreft van een vrij beroep, waarvan de ruimtebehoefte binnen een ééngezinswoning 100m² niet overtreft en louter indien de normale bewoonbaarheid hierdoor niet aan kwaliteit inboet, en indien deze bedrijvigheid de buurt niet hindert via overmatig lawaai, overmatige parkeerdruk of andere elementen die de woonkwaliteit in de omgeving schaden. Winkels zijn evenwel niet toegestaan, aldus het vlakbij gelegen handelscentrum (Stationsstraat) bevestigend.

2. Inplanting:

- 2.1. De voorgevel grijpt verplicht aan op de op plan aangegeven voorste bouwlijn over minstens 1/2 van de gevelbreedte.
- 2.2. De zijdelingse bouwgrenzen zijn uiterste maar geen verplichte bouwgrenzen. Aangezien de garage verplicht op de gemene zijkavelgrens aangrijpt en moet aansluiten op het hoofdvolume, zal die garage breder kunnen zijn dan de minimale 3m, afhankelijk immers van de inplanting van de zijgevel van het hoofdvolume.
- 2.3. De achterste bouwlijn is een uiterste maar geen verplichte bouwlijn.
- 2.4. Waar aan de achterzijde van de zonering van het hoofdvolume op het plan een zone met lichtere arcering is aangegeven, kan een louter gelijkvloerse uitbouw worden voorzien.

3. Volume hoofdgebouw:

- 3.1. De kroonlijsthoogte ligt tussen 4,0m en 6,5m. De kroonlijsthoogte wordt begrepen als de hoogte van het snijpunt tussen het verticale gevelvlak en het hellend dakvlak t.o.v. het *bestaande*, of het *door de verkavelaar genormaliseerde*, of het *conform art. 7.1. nieuw ontstane maaiveld* in het midden van de voorgevelbreedte. In functie van terreinhellingen kan van deze regel afgeweken worden door een doorlopende kroonlijsthoogte te realiseren. De kroonlijsthoogte wordt dan uitgezet op de gemene grens der gekoppelde garages ter hoogte van het verlengde van de voorgevellijn.
- 3.2. Terreinhellingen tussen inrit garage en rooilijn, dienen steeds zo te zijn dat de laatste 5m inrit vòòr de rooilijn niet meer dan 5% helling heeft.
- 3.3. In de voorgevel zijn erkers toegestaan, ze mogen hoogstens 1,0m voorbij de voorbouwlijn uitspringen, en beslaan maximaal 25% van de voorgevelbreedte.
- 3.4. Een gelijkvloerse uitbouw binnen de lichtere arcering op plan heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,0 m.
- 3.5. Een vloer per kamer of verdieping mag op verschillende niveaus liggen (split-level). Dakvolumes kunnen als bewoonbare bouwlaag worden uitgewerkt.

4. Daken:

- 4.1. De dakvorm wordt als zadeldak of schilddak uitgewerkt. De dakvlakhelling varieert tussen 30° en 45°. Over één vierde van de dakoppervlakte kan eventueel een andere dakvorm of -helling aanvaard worden. Het verplichte platte dak op de garage valt niet binnen die ¼ afwijkende dakvorm.

- 4.2. Dakkapellen buiten het theoretisch vergunbare volume mogen, mits de voorzijde minstens 1m achter het gevelvlak ligt, mits de totale breedte kleiner blijft dan 1/2 van de gevelbreedte, en mits de breedte van elke dakkapel maximaal 2,0m is.
- 4.3. Dakvlakramen zijn toegelaten, tot max. 1/2 van de gevelbreedte.
- 4.4. Overkraging van daken mag niet meer dan 0,50m voorbij de gevel reiken.
- 4.5. Bij de gelijkvloerse achterbouw binnen de zone met lichtere arcering op plan, is zowel plat als hellend dak toegestaan, een hellend dak kan desgewenst ook het verlengde van het hoofddak zijn.

5. Gemene muren:

- 5.1. De eerste bouwer voorziet de gemene garagemuur te paard op de eigendomsgrens, en wel als een dubbele muur van dragend metselwerk met daartussen 6 cm spouw, te voorzien van ervoor geëigend isolatiemateriaal. Het midden van die 6 cm spouw bevindt zich op de eigendomsgrens. De isolatie moet zodanig aangebracht worden dat contactgeluiden tussen de 2 aanpalende garages tot een minimum beperkt worden.
- 5.2. De tweede bouwer (niet noodzakelijk de laatst vergunde) koopt de gemene muur op zijn eigendom over het door hem gebruikte oppervlaktedeel.
- 5.3. De regelgeving uit art. 5.1. en 5.2. geldt niet voor de toegestane scheidingsmuur aansluitend op de achterste bebouwing, zoals beschreven onder art. 8.1.

6. Garages, carports, bijgebouwen:

- 6.1. Minimaal één garage wordt verplicht voorzien binnen de op plan aangegeven ruimte. Carports zijn niet toegestaan.
- 6.2. De op plan aangegeven inplantingsplaats van de garage is verplicht. De voorste bouwlijn van die garagelocatie is de verplichte voorbouwlijn, de garagediepte mag variëren tussen min. 6m en max. 12m. Dit kan dus een garage voor 2 tot 3 auto's opleveren.
Garagebreedte: de woningzijgevel moet niet op haar uiterste grens staan (men kan minder breed bouwen), maar de garage moet wél met het huis verbonden zijn, dus kan de garagebreedte ruimer dan 3 m uitvallen.
- 6.3. De woonstfunctie uit het hoofdvolume mag doorlopen binnen de garagelocatie, op voorwaarde dat er steeds minimaal 1 autostaanplaats gegarandeerd blijft.
- 6.4. De garage heeft een plat dak.
- 6.5. De garage is bovengronds, het oorspronkelijke of het door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld volgend, of het aangepast peil volgend conform art. 7.1.
- 6.6. Buiten het woongebouw met garage is maximaal één bergplaats toegestaan, zijnde een tuinhuisje of een dierenhok, met als maximale oppervlakte 12 m². Los daarvan is ook een serre toegestaan, met maximale oppervlakte 18 m². De oppervlakte van de combinatie berging / serre bedraagt dus maximaal 30m². Kroonlijsthoogten van bergingen of serres zijn maximaal 2,5m en nokhoogtes maximaal 3,5m. Het dichtst bij de voorste rooilijn gelegen punt van een bergplaats of serre mag niet verder dan 30m achter die rooilijn liggen. Aldus wordt bebouwing meer gecombineerd en blijven de diepere tuinen achteraan voldoende open.
Bergingen en serres worden op minimaal 2m van de perceelsgrenzen ingeplant, tegen de perceelsgrens mag ook mits voorafgaand schriftelijk akkoord van de belendende buur.

7. Niet bebouwd gedeelte:

- 7.1. Er worden geen reliëfwijzigingen over het gehele terrein toegestaan, het principe is immers dat het ontwerp maximaal gebruik maakt van het bestaande reliëf. Enkel volgende reliëfwijzigingen kunnen aanvaard worden:
 - Indien bij sterk opklimmende terreinen vanaf de rooilijn de woning niet als split-level wordt uitgewerkt (dus één gelijkvloers peil dat van voorgevel tot achtergevel doorloopt), mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn zo worden voorzien, dat er een evenredigheid is tussen ophoging voorzijde en uitgraving achterzijde. De uitgraving achteraan mag doorlopen tot 5m achter de verste achtergevel, daarna wordt onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) naar het oorspronkelijke of door de

verkavelaar genormaliseerde maaiveld overgegaan – deze bepaling geldt onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.

- Bij sterk dalende terreinen vanaf de rooilijn, ongeacht of de woning als split-level wordt uitgewerkt, mag een ophoging tussen rooilijn en voorbouwlijn voorzien worden, met als doel een nulpil te realiseren aansluitend op de voorliggende weg. De ophoging ten behoeve van zulke verhoging moet vanaf de voorgevellijn onmiddellijk onder 30% helling (effectief hellend of trapsgewijs) overgaan naar het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld. In afwijking hiervan zal de inrit naar garages een verder naar achter reikende ophoging mogen hebben. De inrithelling tussen rooilijn en inrit garage mag niet steiler zijn dan 5% over de eerste 5 m achter de rooilijn. Deze bepalingen gelden onverminderd de vereiste dat het oorspronkelijke of door de verkavelaar genormaliseerde maaiveld 1m te paard liggend op perceelsgrenzen niet gewijzigd wordt, tenzij het aansluitende perceel een gelijkaardige reliëfwijziging toepast.
- Grondpeilwijziging is toegestaan ter realisatie van terrassen en van de vloer voor de toegestane bijgebouwen en hun toegankelijkheid, ter realisatie van speelse tuinaanleg, bijv. terrasdelen of paden met variërende niveaus, zachte gazonglooiingen, opstanden,... In ieder geval moet een minstens 1m brede strook oorspronkelijk (of door de verkavelaar genormaliseerd) maaiveld te paard liggend op de zijkavelgrens gerespecteerd worden.

7.2. Het niet-bebouwde terrein wordt ingericht als tuin. Achteraan aansluitend op de woning mag terrasaanleg, tot 50m² groot.

Er mag in de tuin een zwembad worden aangelegd, mits dit niet groter is dan 1/4 van de onbebouwde tuinoppervlakte, en mits dit conform art. 10.1. zijn bijdrage levert in de RW-buffering. Omwille van het uitzicht wordt bovengrondse buitenplaatsing van stookolietanks verboden.

7.3. De beplantingen worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken. Ter versterking van een fraaie tuinwijkperceptie, voorziet deze beplanting verplichtend minstens één streekeigen hoogstamboom of hoogstam fruitboom binnen de tuin achter de woonst, soortkeuze en plaats moet reeds bij de stedenbouwkundige aanvraag aangegeven zijn.

8. Afsluitingen:

8.1. Over de eerste 5m achter het verst naar achter gelegen muurdeel van de garage die op de perceelsgrens ingeplant staat, mag in gevelmetselwerk een scheidingsmuur opgetrokken worden, welke een hoogte van maximaal 2,50 m mag hebben. Zonder voorafgaand schriftelijk akkoord rond de gemeenzaamheid, kostendeling en dus te paard inplanting op de perceelsgrens, wordt die muur op de eigendom van de initiatiefnemer geplaatst.

8.2. Afsluitingen op achterkavelgrens en op zijkavelgrensdelen (of voetgangersdoorsteek rooilijnen) tussen achterkavelgrens en voorgevellijn, bestaan (buiten de eventuele muur conform art. 8.1.) uit een levende haag, uit een paal-met-draad-afsluiting waarvan een eventuele onderste betonplaat maximaal 0,40m hoog is, uit een houten of rieten plank- of vlechtwerkconstructie, of uit een combinatie van bovenstaande mogelijkheden. De hoogte bedraagt maximaal 2m.

8.3. Afsluitingen op de rooilijn en op de zijkavelgrens tussen rooilijn en voorgevellijn of eventueel verder, conform de aanduiding op plan, bestaan uit een Haagbeukhaag (Carpinus betulus, 5 st/m'), dit ter verhoging van homogeniteit in het straatbeeld. Desgewenst kan de haag met paal-met-draad-constructie gecombineerd worden, mits die overgroeid wordt. De haag wordt constant gehouden op ± 1,0m hoogte. Toegankelijkheid van woonst en garage gebeuren via dezelfde onderbreking in deze haag, deze onderbreking is maximaal 4,5m breed.

9. Visuele harmonie en materiaalkeuze:

9.1. Ter nastreving van een globale homogeniteit binnen de verkaveling wordt vereist:

- dat de gevelsteen wordt uitgevoerd in baksteen van rode tot bruine kleur – hoogstens 20% van elke geveloppervlakte (excl. ramen) mag in functie van een accent of van het gehele architecturale concept, in een ander materiaal voorzien zijn (zoals hout, bepleistering, metaal,...).
- dat de hellende daken bestaan uit (niet geglaazuurde) dakpannen in gebakken aarde, of andere dakbedekkingsmaterialen die het uitzicht van dakpannen vertonen (o.m. betonpannen, sneldeksystemen,...). De kleur van het dakbedekkingsmateriaal is rood tot bruin.

9.2. De gemeente houdt zich het recht voor om ontwerpen inzake concept te weigeren op grond van een ernstig gebrek aan respect voor de eigen opvatting van de verkaveling, of ernstig gebrek aan homogene inpassing binnen de ruimere omgeving of binnen Landen.

10. Gescheiden stelsel en RW-buffering:

10.1. Een gescheiden RW- en DW-afvoer is verplicht bij elke woonst. Volgende punten zijn van kracht:

- Het DW-stelsel mag niet op een septische put mogen aangesloten worden.
- Conform het Besluit Vlaamse regering 29 juni 1999 (Belgisch Staatsblad 28-08-1999) houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten, wordt een regenwaterput of -tank voorzien, met overloop aangesloten op de RW-afvoer. Deze heeft een capaciteit van min. 3000 liter en min. 5000 liter bij een dakoppervlakte (in horizontale projectie) groter dan 60m².
- Het is overeenkomstig art. 7.2. toegestaan om een openlucht zwembad aan te leggen in de tuin, op voorwaarde dat dit een extra bufferende capaciteit van minimum 5.000 liter op zich neemt; dit wil zeggen, inclusief RW aansluiting, filtering, pomp tot herbruik van dit water en garantie op vrijgeven van minstens 5.000 liter buiten periodes van belasting op het rivierenstelsel, aldus de beschikbaarheid van 5.000 liter buffercapaciteit bij regenweer garanderend. *(ter indicatie: op een zwembad van 5m op 10m is dit een te manipuleren waterhoogte van 10 cm)*. Dit zwembad treedt niet in de plaats van de verplicht te voorziene en te gebruiken regenwaterbuffering, maar is dan een surplus capaciteit.
- Eventuele wateropvang bij buitenverharding, indien niet op het eigen terrein geloosd, is op de RW-afvoer aangesloten.
- Vanzelfsprekend worden RW-afvoerbuis (overloop RW tank) en DW-afvoerbuis respectievelijk op de RW- en DW-afvoer in de straat aangesloten.

10.2. Het is verplicht om een installatie te voorzien die toelaat om de onder punt 10.1. vermelde voorraad aan regenwater te gebruiken waar geen drinkbaar water vereist is, zijnde minstens voor W.C. spoeling, wasapparaten, en voor een aparte kraan (ten behoeve van poetswater en sproeiwater).

* * * * *

type G

open bebouwing alsnog gekoppeld
via garages onder plat dak
(naar analogie met type F)

tot 2,5 m hoge muur,
tot 5 m achter de verst
naar achter gelegen
bebouwing op gemeentegrens,
mag.

max. diepte gelijkvloers = 15 m
max. diepte verdieping = 12 m

garage onder plat dak,
mag voor 1, 2 of 3 auto's,
mag ook voor
1 auto + doorlopen van de
woonfuncties uit het
hoofdvolume

verplichte voorbouwlijn
garage,
min. 6 m bouwdiepte
max. 12 m bouwdiepte

min. $\frac{1}{2}$ voorgavel
op deze lijn

verplichte haag in
Carpinus betulus (Haagbeuk-haag)

rooilijn

max. 4,5 m brede onder-
breking van verplichte haag

uiterste maar niet verplichte
zijgevelinplanting, indien
hoofdvolume smaller, dan moet
garage breder, want die moet
op het hoofdvolume aansluiten

