

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OPEN BEBOUWING – EENGEZINSWONING

- de bouwlijn ligt zoals aangeduid op plan
- de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag + verdieping wordt beperkt tot 11.00 m
- de bouwvrije stroken zijn aangegeven op het plan
- de gevels en bedaking moeten in esthetisch verantwoorde materialen worden uitgevoerd
- de kroonlijsthoogte van de woning zal max. 6.20 m bedragen
- vloerpeil : aangegeven op terreinprofielen
- dakkapellen zijn toegelaten in voor- en achterzijde dak hoofdgebouw
- de garage zal in het hoofdgebouw worden voorzien

- occupatie : tuingrond
- hoogtemeting : zie plan
- nutsleidingen : alle nutsleidingen zijn aanwezig aan de Linkebeek

Voorwaarden inzake overstromingsveilig bouwen

- het vloerpeil van het gebouw moet voldoende hoog worden gekozen (minstens 30 cm boven het overstromingspeil), om het gebouw te beschermen tegen wateroverlast en de mogelijke gevolgen van golfslag. Dat overstromingspeil wordt op basis van de op dit moment beschikbare gegevens (de kaarten overstroombaar gebied en het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II) ingeschat op 31,75 m TAW. (zie profielen)
- de ondergrondse constructie wordt waterdicht afgewerkt incl. de doorvoeropeningen van leidingen en de verluchtingsopeningen. De plaatsing van een ondergrondse mazouttank is niet toegelaten.
- bij de plaatsing van de regenwaterputten wordt erop gelet dat er geen overstromingswater de put kan binnendringen
- de waterafvoer van de gebouwen wordt verzekerd, eventueel met pompinstallatie. Bij een overstroming komen immers ook de riolen onder druk te staan, waardoor ze in de omgekeerde richting kunnen stromen
- er wordt een terugslagklep geplaatst op aansluitingen naar de riolering en/of regenwaterafvoer
- terreinophogingen worden beperkt tot het gebouw zelf en de toegangszone naar het gebouw. Andere terreinophogingen (zoals terrassen, paden, tuin of groenzone, ...) zijn niet toegelaten
- het is evenmin toegelaten op afsluitingen onderaan te voorzien van elementen (zoals rechtstaande betonplaten) die de vrije doorstroming van het water verhinderen
- wij wijzen de aanvrager erop dat het opruimen van afval, sediment of ander materiaal dat tijdens een overstroming meegevoerd werd, niet de verantwoordelijkheid is van de waterloopbeheerder

Aspecten inzake milderen van het effect van verhardingen :

- de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater moeten worden nageleefd
- de bodem van de voorziening mag niet dieper dan 30 cm onder maaiveld gerealiseerd worden
- de voorziening moet bovengronds worden aangelegd

Voorwaarden inzake de ligging in de 5 meterzone

- er worden geen constructies voorzien in de 5 meterzone zodat het onderhoud van de waterloop niet belemmerd wordt. Deze zone begint landinwaarts vanaf de uiterste boord van de waterloop waar het talud eindigt
- daarnaast dient de inrichting van deze zone compatibel te zijn met het (jaarlijkse) machinaal onderhoud van de waterloop. Dit houdt het volgende in :
 - de 5 meterzone moet overrijdbaar zijn met een rups- of bandenkraan van minstens 30 ton
 - aanmerkelijke reliëfswijzigingen zijn niet toegestaan in de 5 meterzone
 - het maaisel en de niet-verontreinigde ruimspecie kan binnen de 5 meterzone gedeponeerd worden. De waterloopbeheerder heeft geen enkele verplichting deze specie verder te behandelen
 - personeelsleden van de waterloopbeheerder of personen die in zijn opdracht werken uitvoeren, hebben er een recht van doorgang en mogen er materialen en werktuigen plaatsen om werken aan de waterloop uit te voeren
 - er worden bij voorkeur geen omheiningen geplaatst. Indien dit om veiligheidsredenen toch nodig wordt geacht, kan een draadafsluiting geplaatst worden op een afstand van 0,75 m en 1 m vanaf de kruin van de oever. Deze afsluiting mag niet hoger zijn dan 1,5 m
 - dwarsafsluitingen mogen de toegang tot de strook niet belemmeren en moeten daarom gemakkelijk en onmiddellijk wegneembaar en terugplaatsbaar zijn of voorzien zijn van één of twee draaibare delen, zodat de vrije doorgang minstens 5 m bedraagt
 - beplantingen in de 5 meterzone zijn verboden, met uitzondering van één rij hoogstambomen. Deze rij moet op minstens 0,75 m en maximum op 1 m van de taludinsteek worden geplaatst. De bomen moeten op een tussenafstand van minstens 12 m worden geplant
 - bijkomende gebouwen in de 5-meterzone zijn verboden, alsook andere in de bodem verankerde constructies (tuinhuisjes, schommels, enz.)

Voorwaarden inzake werkzaamheden langs de 5 meterzone

- een tegensprekelijke plaatsbeschrijving van de waterloop O5108 en zijn aanhorigheden (de bestaande oeversversterking) langs het bouwperceel moet opgemaakt worden voor aanvang van de werken door de aanvrager. Een afspraak te maken met de sectoringenieur De Leeuw Mieke
mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be van de provinciale dienst Integraal Waterbeleid
- het gebouw is op de plannen ingetekend op een afstand van precies 5 m van de kruin van de waterloop. Voor aanvang van de werken moet het uitzetten van het gebouw goedgekeurd worden door de provinciale dienst Integraal Waterbeleid. U maakt hiervoor een afspraak met de sectoringenieur De Leeuw Mieke, mieke.de.leeuw@oost-vlaanderen.be en/of de toezichter Johan Duprez

- de 5 meterzone mag niet gebruikt worden voor de organisatie van de werf : er mag geen grond of materiaal gestapeld worden en er moet steeds doorgang mogelijk zijn voor machines voor het onderhoud van de waterloop

Voorwaarden inzake het uitvoeren van werken binnen de bedding van een waterloop

- het is nodig een machtiging aan te vragen en te verkrijgen bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen vooraleer de volgende werken kunnen worden uitgevoerd : de aansluiting van de infiltratievoorziening
- de machtigingsaanvraag kan tegelijkertijd met de omgevingsvergunningaanvraag ingediend worden
- men kan er ook voor kiezen om de infiltratievoorziening te laten overlopen over het maai-veld, zodat er geen uitstroomconstructie noodzakelijk is