

## Stedenbouwkundig attest

SCHERPENHEUVEL-  
ZICHEM

Z/8/2023

### *Wat is de functie van dit attest?*

*Dit attest geeft aan of het overzagen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van vergoedingaanvraag.*

*De bestuderingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergoeding of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of legengestroken, voor zover :*

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften ;*
- 2° de verplicht is te winnen adviezen of de tijdens het eventueel openbaar onderzoek gemaakte bezwaren en opmerkingen geen fouten of overzichten aan het licht brengen waarmee bij de afpraak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden ;*
- 3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetaast door materiële fouten.*

### *Hoelang is het attest geldig?*

*Dit stedenbouwkundig attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.*

## Gegevens van de aanvrager

## Gegevens van het perceel

Tiensestraat 64

3271 Scherpenheuvel-Zichem

2<sup>de</sup> afdeling Zichem, sectie D, perceelnummer 59H4

## Ingewonnen adviezen

///

## Standpunt van de attesterende overheid

### Beknopte beschrijving van de aanvraag

De aanvraag voorziet in de vraagstelling tot realisatie van een vrijstaande grondgebonden eengezinswoning op het onbebouwd perceel.

### Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

- Gewestplan: gewestplan Aarschot - Diest, goedgekeurd op: 07.11.1978, bestemming: woongebied met landelijk karakter (50m vanaf de rooflijn) met achterliggend agrarisch gebied.  
De voorgestelde afgebakende bouwzone situeert zich in het woongebied met landelijk karakter. De voorschriften luiden als volgt:  
Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociale-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- De aanvraag is niet gelegen in een bijzonder plan van aanleg.
- De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde en niet vervallen verkaveling.
- De aanvraag is niet gelegen in een ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Andere zoneringsgegevens van het goed

Het betrokken perceel is niet gelegen in een signaalgebied, een waterwingebied, een recent overstroomd gebied, een risicozone voor overstromingen, een overstromingsgevoelig gebied, een habitatrictlijngebied, een vogelrichtlijngebied noch een ven-/vlangebied.

Er geldt geen bescherming met betrekking tot constructies, een beschermd landschap, een archeologische zone noch een beschermd stads- of dorpsgezicht.

### Verordeningen

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing. Gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen:

- [algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 29 april 1997
- [verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013
- [verordening inzake openlucht recreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 8 juli 2005
- [verordening betreffende toegankelijkheid], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009
- [verordening inzake breedband], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 9 juni 2017

Provinciale stedenbouwkundige verordeningen:

- [verordening met betrekking tot verhardingen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse regering van 12 september 2014
- [verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen], vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 19 december 2012

### Historiek

///

### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De aanvraag heeft betrekking op een onbebouwd perceel dat paalt aan de westkant van de Tiensestraat. Het betreft een uitgeruste gemeenteweg in het westen van deelgemeente Zichem.

De straat (deel begrepen tussen Vossekotstraat en Lobbensestraat) maakt deel uit van de hoofdverbinding tussen de kop van de Mannenberg en deelgemeente Testelt.

Het betrokken perceel beslaat een oppervlakte van 11a 97ca met breedte van 21,40 m aan de straatkant. Het nagenoeg vlak terrein sluit naadloos aan met het verhoogde fietspad. Het braakliggend weiland is begroeid met opscheut. De zijdelingse perceelgrenzen zwaaien lichtelijk naar links.

Het linker aanpalend perceel bleef tot op heden onbebouwd. De beschikbare breedte leent zich voor een vrijstaande woning. Het fungeert momenteel als een braakliggend weiland. Het verderop gelegen perceel omvat een vrijstaande laagbouw woning met viervlakkendak. Het gelijkvloers niveau werd verheven ingeplant op het terrein.

Achter het woongebied met landelijk karakter bevindt zich een agrarisch gebied.

Op het rechter aanpalend bevindt zich de oudere woning Tiensestraat nr. 66 met niet conforme inplanting (te dicht tegen de straat, aanbouw links achteraan sluit aan met de gemeenschappelijke perceelgrens, onafgewerkte scheidingsmuur van de verderop gelegen woning Tiensestraat nr. 700, ...). Het hoofdvolume beschikt over twee volwaardige bouwlagen en is getooid met een zadeldak.

De omgeving heeft een landelijk voorkomen. Het residentiële woonlint langs de betrokken straat bevat hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Vlakbij de kern Keiberg treft men ook oudere onderling gekoppelde woningen aan. De kerk, school, bakkerij, tandarts en café ondersteunen de werking van het gehucht Keiberg. De kerk bevindt zich op amper 100 m, dit om de hoek langs de Lobbensestraat. In zuidelijke richting kunnen de bewoners terecht in de uitgebreide handelsfractie langs de kop van de Mannenberg.

De beknopte beschrijving geeft de intentie van de aanvrager weer.

### Openbaar onderzoek

///

### Externe adviezen

///

### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de reeds bestaande bebouwing en gerealiseerde infrastructuur is de ontwikkeling van de omgeving gekend.

De realisatie van een bijkomende eengezinswoning op een onbebouwd perceel aansluitend met een uitgeruste gemeenteweg en binnen het woongebied met landelijk karakter, stemt overeen met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan en is eigen aan het residentieel en familiaal karakter van het betrokken woonlint.

In relatie tot de reeds gerealiseerde bebouwing, de mogelijkheid tot realisatie van een vrijstaande woning op het linker aanpalend onbebouwde perceel alsmede de gewenste toekomstige invulling rechts van het betrokken perceel (halfopen bebouwing aansluitend met scheidingsmuur Tiensestraat 70 + vrijstaande woning tussen voormelde halfopen bebouwing en de op te richten woning op het

perceel van de aanvrager), rest meer dan afdoende breedte tot realisatie van een vrijstaande eengezinswoning. De reservatiestrook (zie stippellijn rechts van de afgebakende zone op het lot 1) laat toe de gewenste invulling te realiseren op het rechter aanpalend perceel.

De afgebakende bouwzone voorziet op het betrokken bouwperceel een vrijstaand bouwverband, een voortuinstrook met diepte van 6,00 m, zijdelingse bouwvrije stroken van minimaal 3,00 m (ook ten aanzien van de reservatiestrook rechts van de afgebakende bouwzone), een maximale bouwdiepte van 17,00 m voor het gelijkvloers met achtertuin ruimschoots dieper dan de vereiste 10,00 m en een bouwdiepte van 12,00 m voor een volwaardige verdieping gemeten vanaf het voorgevelvlak dat zich evenwijdig zal voordoen in functie van het verloop van de voorliggende straat.

De voorgestelde inplanting strookt met de hedendaagse gangbare stedenbouwkundige regelgeving. Een mogelijks bebouwbare woonoppervlakte van 374,39 m<sup>2</sup> voor gelijkvloers en verdieping (zonder kelder en zolder) laat toe een volwaardige leefbare grondgebonden eengezinswoning te realiseren. Een maximale invulling van de afgebakende bouwzone leidt tot een bezettingsgraad van 18,3% van het terrein. Een dergelijke vloeroppervlakte overstijgt ruimschoots een hedendaagse norm van 120 m<sup>2</sup> tot 160 m<sup>2</sup>. Vanuit financieel oogpunt zal de afgebakende bouwzone niet geheel ingevuld worden. Dit maakt dat de open ruimte rondom de op te richten woning meer dan voldoet. Het nagenoeg vlak verloop van het terrein houdt geen belemmering in voor een normale wijze van bebouwing. De woondichtheid per hectare bedraagt +/- 8,3 wo/ha. Dit kadert in een gebied met geringe dichtheid, dit in het westelijk buitengebied van deelgemeente Zichem.

Mits de hierna gestelde voorwaarden na te leven zal de toekomstige bebouwing de eigenheid van de omgeving, de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang brengen.

#### **Watertoets**

Het geheel doet zich voor in het Demerbekken. De beheerder van de afstroom is provincie Vlaams-Brabant.

Het voorliggende bouwproject ligt niet in een signaalgebied, een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen. De bodem is infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).



# OVERSTROMINGSRAPPORT 05-01-2024

## Identificatie perceel en gebouwen

Gemeente	Scherpenheuvel-Zichem				
Afdeling	2	Sectie	D	Perceelnummer	0059/00H004
Aantal gebouwen op dit perceel	0				
Waterbeheerder(s)	Provincie Vlaams-Brabant				



## Informatie voor het volledige perceel

Parameter	Score
Perceelscore of P-score	B
Gebouwscore of G-score	ONBEKEND
Ligging in Signaalgebied	neen
Ligging in afgekante oeverzone of afgebakend overstromingsgebied	neen

A: geen overstroming geroeddeval; B: kleine kans op overstromingen (vrij in klimaatoverloeg); C: kleine kans op overstromingen; D: niet-gevoelig op overstromingen

## Te gebruiken symbool voor informatieplicht:

geen verplicht symbool

## Informatie voor de verschillende gebouwen op het perceel

Gebouw ID	Score
-----------	-------

## DETAILKAARTEN

Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (door hevige neerslag)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (uit waterlopen)



Detailkaart Overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee



## Legende

- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine schade op overstromingen en/of afstromingszijde bij
- C - Kleine schade op overstromingen
- D - Middelgrote schade op overstromingen

# PERCEELSCORE

Detail overstromingsgevoeligheid perceel te Scherpenheuvel-Zichem, afdeling 2, sectie D met perceelnummer 0059/00H004

Alle scores worden op basis van de overstromingskansen geanalyseerd en vervolgens wordt een sectie toegekend aan uw woning of perceel.

PERCEELSCORE: B

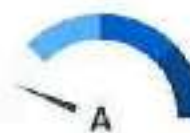
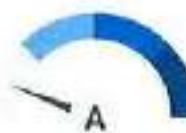
**Kleine kans op overstromingen onderklimaatverandering**



Intense neerslag  
Pluviaal

Vanuit waterlopen  
Fluviaal

Kustoverstroming  
Zee



A: geen overstromingsgevoeligheid; B: kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering; C: kleine kans op overstromingen; D: middelgrote kans op overstromingen





## INFORMATIEPLICHT

---

### Wetgeving informatieplicht

De informatieplicht is opgenomen in art. 1.3.3.3.2 van het waterwetboek ofwel de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid. De details voor de uitwerking van de informatieplicht zijn opgenomen in hoofdstuk III/1 van het uitvoeringsbesluit watertoets.

### Berekening P-score en G-score

Voor de berekening van de P-score wordt bekeken of er overlap is tussen het perceel en de drie overstromingskaarten.

Voor de berekening van de G-score wordt bekeken of er overlap is tussen één van de gebouwen op het perceel met een minimum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en de drie overstromingskaarten. Er wordt hiervoor een buffer van 1m genomen rond de gebouwen.

Aangezien enkel voor de G-score met een buffer wordt gewerkt, is hiervoor ook overlap mogelijk met de overstromingskaarten buiten het perceel. In dat geval wordt de P-score aangepast naar dezelfde waarde als de G-score.

### Overstromingsrobuust gebouwd?

Uw woning kan zich in overstromingsgevoelig gebied bevinden, maar mogelijks is hier reeds rekening mee gehouden bij het bouwen en heeft u dus overstromingsrobuust gebouwd. In dit geval bestaat de mogelijkheid om een deskundige aan te stellen om uw score te laten aanpassen.

### Signaalgebieden

Voor signaalgebieden geldt er wettelijk gezien geen informatieplicht, maar het is wel aangewezen om dit ook mee op te nemen bij de communicatie. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden met een harde bestemming zoals woongebied, die ook een belangrijke functie kunnen vervullen tijdens overstromingen. Het gaat om gebieden met een mogelijke tegenstrijdigheid tussen de huidige bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. Voor verschillende van deze gebieden werd beslist om een bouwvrije opgave te voorzien, omdat het risico tijdens overstromingen te groot is.

### Afgebakende oeverzones en afgebakende overstromingsgebieden

Afgebakende oeverzones en overstromingsgebieden zijn in de meeste gevallen afgebakend op niet bebouwbare percelen, maar niet altijd. Het gaat om gebieden waar een recht van voorkoop geldt en waar inrichtingswerken worden voorzien in het kader van het waterbeleid.

### Meer info

[www.integraalwaterbeleid.be](http://www.integraalwaterbeleid.be)

[www.waterinfo.be/informatieplicht](http://www.waterinfo.be/informatieplicht)

[woningpas.vlaanderen.be](http://woningpas.vlaanderen.be)

Er dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. De bebouwde en verharde oppervlakte zullen de infiltratie van het hemelwater in de bodem hinderen.

Gelet op een relatief geringe funderingsdiepte voor een woning zal het project vrijwel geen impact hebben op de grondwaterstroming.

Het gebied wordt niet doorkruist door significante waterlopen zodat geen impact geldt inzake knelpunten vismigratie, migratiebelemmering van fauna op de oever of een gewijzigd afvoergedrag. Inzake de oppervlaktewateraspecten stelt de uitgevoerde watertoets dat een positieve uitspraak mogelijk is mits de gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater nageleefd wordt.

Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

#### **Mobiliteit**

Een grondgebonden eengezinswoning met geïntegreerde garage / carport en private buitenruimte voor het stallen/parkeren van gemotoriseerde voertuigen zal geen impact van betekenis veroorzaken ten aanzien van de verkeersveiligheid noch verkeersafwikkeling van de onmiddellijke omgeving.

In functie van de realisatie kan een tijdelijke hinder van voorbijgaande aard ontstaan, eigen aan de werfsituatie (werfverkeer, leveringen, afwerking, controles, ...). Het perceel is evenwel voldoende ruim teneinde de doorstroming in de hoofdas te bewerkstelligen.

#### **Mer-screening**

///

#### **Toegankelijkheid**

///

#### **Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod**

///

#### **Algemene conclusie**

Om boven vernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

### **BESCHIKKEND GEDEELTE**

#### **Advies:**

GUNSTIG mits naleving van de hierna gestelde voorwaarden/lasten.

- Deze voorschriften gelden als vervangend.
- De huisnummering zal in samenspraak met de dienst bevolking bij een aanvraag tot omgevingsvergunning toegekend worden.
- Elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient te beantwoorden aan de gemeentelijke / provinciale / gewestelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater afkomstig van bebouwde en verharde oppervlakten.
- Elke woning dient uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel conform de bepalingen van de V.M.M. in centraal gebied.
- Een nieuwe aansluiting van de private riolering op het openbaar stelsel zal door toedoen van de rioolbeheerder Riopact uitgevoerd worden, de aanvraag wordt best 6 tot 8 weken voor de aanvang van de (ver)bouwwerken aangevraagd via het online formulier of via het aanvraagformulier met digitale invulvelden door te sturen naar [rioolaansluiting@riopact.be](mailto:rioolaansluiting@riopact.be), info is beschikbaar op de website [www.riopact.be](http://www.riopact.be).

- Het plaatsen van een septische put bij elke woning is verplicht.
- Het kappen van bomen dient aangevraagd met toevoeging van het boscompensatieformulier.

#### **Bestemming**

- De enige bouwkevel is bestemd voor een grondgebonden eengezins- of zorgwoning.
- Een meergezinswoning is niet toegestaan.
- Binnen de afgebakende bouwzone zijn complementaire functies aan het wonen toegelaten mits:
  - De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
  - De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.
  - Horeca alsook functies hinderlijk voor de omgeving ingevolge lawaai, geurhinder en/of verkeersoverlast zijn niet toegestaan.

#### **Inplanting**

- De woning dient opgericht binnen de afgebakende bouwzone in een open bouwverband.
- Een kelder is toegestaan, desgevallend kan een uitwendige niet overdekte toegang buiten de afgebakende bouwzone (niet in de voortuinstrook), die niet hoger reikt dan het maaiveld en met maximale breedte van 1,20m, toegestaan worden.
- De bouwlijn doet op 6,00 m van de rooilijn.
- De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3,00m (ook ten aanzien van de reservatiestrook langs de rechter perceelgrens vooraan (zie stippelijn op lot 1).
- De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 17,00m.
- De bouwdiepte voor een volwaardige verdieping bedraagt maximaal 12,00m gemeten vanaf het voorgevelvlak.
- Het vloerpeil gelijkvloers reikt maximaal 30 cm boven het peil van het voorliggende fietspad.
- Een garage/carport dient opgenomen binnen de daartoe afgebakende bouwzone met toegang boven het grondpeil, de toegang tot de garage/carport dient zodanig geconfigureerd zodat de verhardingsgraad van het terrein tot een strikt minimum beperkt blijft.
- In de zijdelingse bouwvrije strook mag mits het uitdrukkelijk akkoord van de betrokken aanpalende eigenaars een teruggetrokken carport opgericht, minimaal 2,00m achter het voorgevelvlak van de meest achteruit liggende naar elkaar gerichte woningen en niet verdere reikend dan het achtergevelvlak van het respectievelijke perceel, met plat dak of licht hellend dak achter een horizontale boord en hoogte van maximaal 3,50m.
- Toegangen tot de woning dienen gerealiseerd met peil boven het straatpeil en/of het bestaande grondpeil waarbij de afvoer van hemelwater geen bijkomende hinder mag veroorzaken ten aanzien van aanliggende constructies, dit in overeenstemming met het advies vanwege het Agentschap Wegen en Verkeer.

#### **Volume**

##### **1. HOOFDVOLUME**

- Aantal bouwlagen: maximaal 2 al dan niet met dakkap.
- Dakvorm
  - o gebogen daken alsook afwijkende dakvormen ten opzichte van het algemene straatbeeld zijn niet toegestaan;
  - o vrijstaande woningen: dakvorm in overeenstemming met het algemene straatbeeld.
- Dakhelling principieel begrepen tussen 0° en 45°.
- De kroonlijsthoogte gemeten vanaf het normale tulnpeil bedraagt:
  - o maximaal 6,00m voor een hellend dak gemeten vanaf het peil gelijkvloers;
  - o maximaal 6,50m voor woningen met een plat dak gemeten vanaf het peil gelijkvloers.

##### **2. GELIJKVLOERSE WONINGAANBOUW**

- Bouwdiepte: begrepen binnen de maximaal toegestane bouwdiepte voor het gelijkvloers.
- Aantal bouwlagen: maximaal 1 bewoonbaar niveau.
- Dakvorm: principieel met een plat dak behoudens een plaatselijke lichtstraat en/of koepel.
- Dakrandhoogte: maximaal 3,50m.



- Dakterrassen boven het gelijkvloers zijn slechts toegestaan voor zover zij geïntegreerd worden binnen de contour van de respectievelijke bouwlaag.

#### **Materiaalgebruik**

- Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden in kleinschalige gevelmaterialen geschikt voor buitentoepassing, die esthetisch en duurzaam verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
- Uitwendige technische installaties, zonnepanelen en/of zonneboilers in overeenstemming met de bepalingen van het vrijstellingsbesluit zijn toegestaan.

#### **Tuinrichting/bijgebouwen**

##### **Vrijstaande bijgebouwen**

- Het oprichten van één bijgebouw (uitgezonderd een garage of carport) binnen het woongebied met landelijk karakter in overeenstemming met de bepalingen van het vrijstellingsbesluit is toegestaan.
- Het zichtbaar stapelen van materialen is NIET toegelaten in voor-, zij- en achtertuin.

##### **Verhardingen**

- Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.
- Waterdichte vlakken zijn enkel toegestaan voor de verhardingen van de terrassen (max. 30m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en infiltreren in de aanliggende tuinstrook, afvoergoten langs niet waterdoorlatende terrassen zijn niet toegestaan.
- Buiten de noodzakelijke verhardingen en het terras dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.
- Het terras mag geen aanleiding vormen tot de realisatie van reliëfwijzigingen en/of de creatie van taluds, het terras dient zo mogelijk aangelegd ter hoogte van het natuurlijke of indien hoger reikend dan het normale tuinpeil gerealiseerd met een verticale constructieve afbakening waarbij de overgang naar de lager gelegen tuin geschiedt middels een trapje.
- In de voortuin worden de toegang tot de voordeur met een max. breedte van 1m50 en een oprit tot de garage van max. 3m breed toegestaan.
- Minimaal 50% van de voortuinstrook dient aangelegd als een permanente groene ruimte.

##### **Afsluitingen**

- In de voortuin mag een open draadafsluiting, al dan niet met een betonnen plaat onderaan met hoogte van 40cm, met maximale hoogte van 1,00m aangebracht worden. De doorkijk in het straatbeeld tussen de onderscheiden voorgevelvlakken alsook de doorgang van de ventweg dienen gewaarborgd.
- In de zijtuin mag een afsluiting (al dan niet gesloten) met een maximale hoogte van 2,00m aangebracht worden.
- In de achtertuin mag een afsluiting met een maximale hoogte van 2,00m aangebracht worden, een gesloten deel mag tot maximaal 5,00m achter het achtergevelvlak van de woning reiken, de afsluiting achter het gesloten deel dient gerealiseerd met een open draadafsluiting al dan niet gecombineerd met een groene haag die niet hoger reikt dan de afsluiting.
- Een volledig gesloten afsluiting in de zij- en achtertuin wordt niet toegestaan, middels een gepaste tuinaanleg met struiken en hagen kan eveneens de privacy van de achtertuin gewaarborgd worden.
- Afsluitingen mogen een erfdienstbare afstroom ingevolge het natuurlijke verloop van het terrein niet hinderen.

##### **Reliëfwijzigingen**

- De woning dient in eerste instantie ontworpen in functie van het gekonde reliëf, dit in relatie tot de aard en wijze van bebouwing op de aanliggende percelen. Desgevallend kunnen beperkte niveauverschillen opgevangen worden middels een verlaagde of getrapte aanzet van het parament/gevelbekleding of verticaal afgebakende paden/terrassen die geen aanleiding geven tot een versnelde hemelwaterafvoer richting aangelanden.



- Voor percelen met grondpeil op of hoger zijkend dan het niveau van de straat worden principieel geen reliëfwijzigingen toegestaan, wel mag het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd/genivelleerd worden voor de noodzakelijke toegangen.

#### LASTEN

- De nodige uitbreidingen en/of voorzieningen van de nutsvoorzieningen (riolering, waterleiding, elektriciteit, gas, TV/FM-toelevering) tot bediening van de bouwkegel dienen te worden uitgevoerd volgens de normen en richtlijnen aan te duiden door het Stadsbestuur, de Watergroep, Fluvius, Proximus, Riopact en Telenet N.V..
- De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privéverkavelingen, sociale verkavelingen en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder. Zij zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.fluvius.be](http://www.fluvius.be). De verkaveling zal door Proximus volledig gratis van telecom-infrastructuur worden voorzien op voorwaarde dat zij systematisch wordt uitgenodigd op de coördinatievergaderingen met betrekking tot verkavelingen en kosteloos kan gebruik maken van de gemeenschappelijke sleuf.

#### Ondertekening

Te Scherpenheuvel-Zichem, de .....


Vanwege het college:

de wnd. Algemeen directeur

de Burgemeester

L. VERDEYEN

M. CLAES

  
 Digitaal ondertekend  
 door Lisebeth  
 Verdeyen  
 Tijdsduur 2024.01.18  
 11:18:26 +01:00

  
 Digitaal ondertekend  
 door Emmanuel  
 Claes  
 Tijdsduur 2024.01.17  
 17:22:31 +01:00