

VERKAVELING DRAEYBOMEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DEFINITIEF ONTWERP DECEMBER 2013



colofón

Stad Herentals

opdrachtgever:

Verkaveling Draeybomen - Morkhoven
Ontwerp
December 2013

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

verantwoordelijke ruimtelijk planner:

projectteam:

IOK plangroep
IOK technische dienst
IOK grondverwerving

STAD HERENTALS
Plan gevoegd bij het voorwaardelijk
vergunningsbesluit van het College van
Burgemeester en Schepenen
nr. **V 2014/001**
26/5/2014

INHOUD

INHOUD

1	Terminologie	1
2	Algemene geldende bepalingen	5
3	Specifieke bepalingen.....	12
	ARTIKEL 1: KAVELS 1 TEM.19 EN 40 TEM.51 - GEKOPPELDE OF GEGROEPEerde BEBOUWING	12
	Zone B : bergplaats, garage, carport.	12
1.0	Algemeen	12
1.1	Strook voor hoofdgebouwen – stroken A	13
1.2	Strook voor hoofdgebouwen – stroken B	14
1.3	Strook voor binnenplaatsen en tuinen	16
	ARTIKEL 2: KAVELS 20 TEM.39 - GEKOPPELDE BEBOUWING	19
2.0	Algemeen	19
2.1	Strook voor hoofdgebouwen – stroken A	20
2.3	Strook voor binnenplaatsen en tuinen	21
	ARTIKEL 3: KAVEL 52 - PROJECTZONE VOOR SOCIALE WONINGEN	24
	ARTIKEL 4: ZONE VOOR ELEKTRICITEITSCABINE	26

1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

aneengesloten bebouwing: bebouwingswijze waarbij een groot blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat al dan niet met een kopgebouw is afgewerkt

aneengesloten gebouw: gebouw met minimum twee scheidingsmuren, behorend tot een blok

achtergevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte van de strook aangeeft

balkon: open uitsprong, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit een ruimte in het gebouw

bergplaats: gebouw dat voor het opbergen van materialen wordt aangewend, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

bezettingscoëfficiënt: de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte

bezettingsgraad: dichtheid van terreinbezetting, verhouding tussen de terreinoppervlakte en de bebouwing op dat terrein

bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

blinde gevel: gevel zonder raam- of deuropeningen

blok: groep van aaneengebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen

bouwblok: groep gebouwen op een terrein dat aan alle zijden door straten en wegen begrensd is

bouwdiepte: afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

bouwhoogte: afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw; het grondpeil ligt maximum 20cm boven de bovenkant van de bordsteen of kruin van de weg

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders een zoiders worden niet als bouwlaag meegeteld; de ruimte onder het dak wordt erkel als

afzonderlijke bouwlaag geteld als de bruikbare vloeroppervlakte groter is dan 2/3 van de vloerooppervlakte van de onderliggende bouwlaag

bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw gepaast moet worden

(bouw)strook: strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens specifieke bepalingen

bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maiveeld

bouwvrije strook: strook waarin geen constructies opgericht mogen worden, behoudens specifieke bepalingen

buitenstockage: het stapelen van goederen of grondstoffen in open lucht

carport: constructie met minstens twee open zijden bestemd voor het overdekt stallen van één of meer voertuigen

constructie: bouwwerk dat niet zonder voorafgaande voorbereidingen verplaatst kan worden

dakkapel: uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen

dakraam: raam liggend in het gevelvlak of dakraamprofiel)

dakterras: (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven

daktuin: (deel van) een dak van een gebouw dat met beplanting in een aardlaag of in bakken is aangelegd

duplex: bouwlaag in een meergezinswoning die met een interne trap verbonden is met de eronder gelegen aangrenzende bouwlaag en daarmee één functioneel geheel vormt

duurzame materialen: producten met een lange levensduur die ook gemakkelijk gerecycled kunnen worden; ze zijn gemaakt op basis van herneeuwbare grondstoffen, door middel van een energiezuinig productieproces waarbij het gebruik van milieuvorentreinigende producten vermeden wordt; ze vragen geen grote transportkosten en veroorzaken zelf geen milieuschade door vrijkommen van schadelijke stoffen.

VOORSCHRIFTEN

eengezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande	kleinbedrijf: kleinschalig bedrijf waarvan het bestaan en de werking verenigbaar zijn met de woonomgeving vanuit het standpunt van rust en hygiëne
erfscheiding: afsluiting tussen de kavels onderling of tussen het kavel en het openbaar domein	kopgebouw: gebouw aan één der uiteinden van een blok met één vrijstaande zijgevel
erker: gesloten utsprong die zich over één of meerdere verdiepingen uitstekt	Kopgevel: árgewerkte zijgevel van een kopgebouw met raam- en/of deuropeningen
functie: het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan	koonlijst: horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt
garage: (deel van een) gebouw geschikt voor het stallen van één of meer voertuigen, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit	koonlijsthoopte: afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand
gebouw: bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is	lessenaarsdak: dak dat naar één zijde afhangt
gebouwcomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen	lichtstraat: langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel
gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij een klein blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat aan beide zijden met een kopgebouw is afgewerkt	luifel: uitkragend afdek aan de gevel van een gebouw
gekoppeld bebouwing: bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen wordt gevormd	meergezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van meer dan één gezin
gevel: voorgevel of buitenmuur van een gebouw	nabestemming: nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt
handel: de activiteit die de verkoop van niet ter plaatse vervaardigde goederen omvat	nevenbestemming: een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is
handelssinrichting: inrichting bestemd voor de uitvoering van handelsactiviteiten, al dan niet samengaand met een bedrijfswooning	parkaanleg: groenaanleg met streekeigen bomen en struiken
hoekgebouw: gebouw opgericht op een hoekperceel	pyramidedak: dak gevormd door vier gelijk hellende vlakken die in de top samenkommen
hoek: gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit	rooilijn: denkbeeldige lijn die de begrenzing vormt van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein
hoofdbestemming: de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook	scheidingsmuur: muur van een gebouw die op de perceelsgrens is opgericht
kangoeroewonen: zie zorgwonen	schilddak: een dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijden
kantoor: (deel van) een gebouw dat gebruikt wordt voor administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen, en bijhorende ondersteunende taken.	streekeigen beplanting: beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovenindien zijn ze beter bestand tegen ziektes

terreinoppervlakte: de werkelijke oppervlakte van een kavel	terrassenbeplanting: beplanting samengesteld uit soorten die op de perceelsgrens is opgericht
terreinbeplanting: de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte	terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven
terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven	terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven
terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven	terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven
terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven	terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven

VOORSCHRIFTEN

- topgevel:** gevel met een driehoekige top, gevormd tussen de twee schuine zijden van een hellend dak
- uitsprong:** uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw
- vloerterrein-index (V/T):** verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte
- vloeroppervlakte:** som van alle gelijkvloerse en niet gelijkvloerse bodemoppervlakken(muren inbegrepen); de bruikbare vloeroppervlakte begint bij 1,5 m vrije hoogte
- voorgevel:** gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is, in te planten op de voorgevelbouwlijn; bij hoekkavels ligt de voorgevel aan de smalste zijde van het kavel
- voorgevelbouwlijn:** denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel gebouwd moet worden
- voorgevelvlak:** verticaal vlak dat zich op de voorgevellijn bevindt
- voortuin:** deel van de tuin gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn
- vrijstaand gebouw:** gebouw waarvan geen van de zijgevels op de perceelsgrens geplaatst is
- vrijstaande bebouwing:** bebouwingssituatie waarbij geen van de zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens geplaatst is
- vrijstaande gevel:** gevel waartegen niet wordt aangebouwd
- wolfsdak:** een zadeldak, met twee afgeschuinde vlakken aan de korte zijden; deze afgeschuinde vlakken worden ook wel wolfseinden of wolfeinden genoemd
- woning:** gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één gezin
- zadeldak:** dak gevormd door twee gelijkhellinge vlakken die in de nok samenkomen
- zijtuin:** deel van de tuin gelegen tussen de zijgevel van het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en tussen de voor- en achtergevelbouwlijn van het gebouw anderzijds
- zorgwonen (of kangoeroewonen):** een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden (conform Grond- en Pandendecreet):
- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
 - de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,

- c) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
- hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoöördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekerings, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven,
- e) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularissen.

2 Algemene geldende bepalingen

De algemene bepalingen zijn van toepassing op het hele plangebied; tenzij er in de specifieke bepalingen expliciet van afgeweken wordt, dienen deze algemene bepalingen opgevolgd te worden.

Toelichting bij de verordende voorschriften

Verordende voorschriften

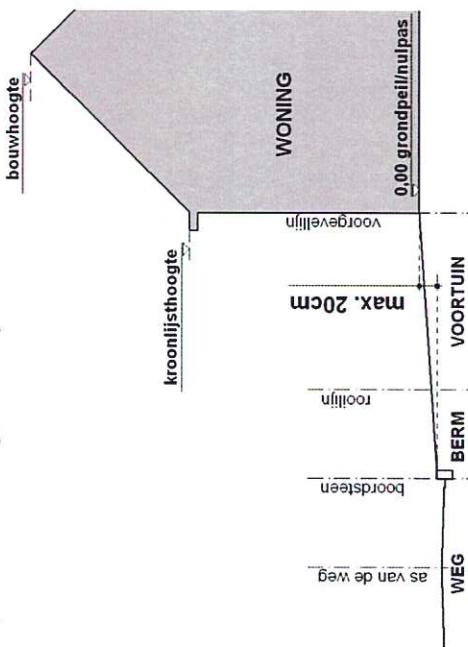
Nutvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> – Oprichting van openbare nutvoorzieningen wordt toegelaten binnen het plangebied, mits gepaste stedenbouwkundige vergunning en indien deze noodzakelijk zijn voor de bediening van de ommiddellijke omgeving. – Deze openbare voorzieningen moeten optimaal geïntegreerd worden in de omgeving.
Dakkapellen	<ul style="list-style-type: none"> – Plaatsing van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel – ten minsten 1m onderlinge afstand tussen twee dakkapellen – Afmetingen van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 4m per dakkapel! – Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoeve van het hoofdgebouw
Kroonlijsten	<ul style="list-style-type: none"> – Vooruitspringende lijstgooten zijn niet verplicht
Uitsprongen uit het gevelvlak	<ul style="list-style-type: none"> – Uitsprongen uit de voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> – Erkers, balkons: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. – Luijfs: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau. – Uitsprongen uit de vrijstaande zijgevel: uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijke zijtuinstrook bevinden. – Uitsprongen uit de achtergevel: elke uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden
Insprongen in het voorgevelvlak	<ul style="list-style-type: none"> – Een gedeeltelijke 'open' gevel (op de benedenverdieping in functie van doorgang, carport e.d. of op de bovenverdiepingen in functie van een terras e.d.) wordt toegelaten op voorwaarde dat dit op een architectuurale kwalitatieve manier wordt uitgevoerd. – Bij insprongen ter plaatse van de Gemeenschappelijke scheidingsmuur moet tegen deze scheidingsmuur een afgewerkte gevel worden geplaatst tot op de voorgevelbouwlijn. – De insprongen moeten visueel ondergescht zitten aan het totale voorgevelvlak.
Technische installaties	<ul style="list-style-type: none"> – Technische installaties aan de buitenzijde van een gebouw bij gevels of dak, worden geplaatst op minimum 3m uit de perceelsgrens. – Schoorstenen en rookafvoeren moeten uitmonden op tenminste 4m afstand uit de perceelsgrens.

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften

Grondpeil en reliëf

Het natuurlijke reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk bewaard te worden zodat de natuurlijke waterhuishouding niet wordt aantast. Indien een maximaal verschil van 20 cm tussen bordsteen en het grondpeil van de woning wordt toegestaan, is een afwatering 4% mogelijk, wat volstaat van bvb. opritten (rekening houdend met voortuinstrook van 5m breed). Hellende opritten vanaf het straatniveau naar beneden kunnen gevvaarlijk zijn en hebben een grote ruimtelijke impact in het straatbeeld – ze zijn verboden. Hellende opritten vanaf het straatniveau naar boven impliceren ophogingswerken; dit kan een negatieve impact hebben op de waterhuishouding, ook deze zijn verboden.

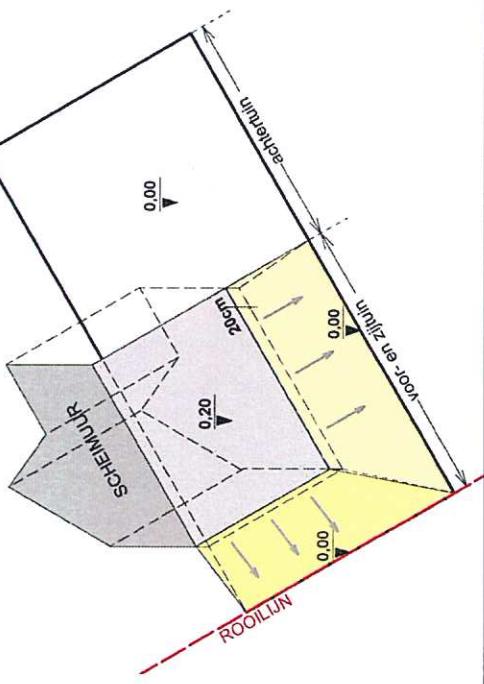


Verordende voorschriften

- Voor de toepassing van het begrip bouwhoogte en kroonlijsthoogte wordt het grondpeil (of nulpas) van de woning als referentiehoogte gebruikt; dit is de aanzethoogte van het gebouw op het maaield. Het natuurlijke reliëf van elk perceel dient hierbij zoveel mogelijk behouden te blijven.
- Het grondpeil wordt gemeten:
 - bij gekoppelde bebouwing: ter plaatse van de gemeenschappelijke scheimuur tussen de hoofdvolumes van de twee gekoppelde woningen
 - bij gegroepeerde bebouwing: in het midden van de totale voorgevel lengte van een woninggroep
- Er mag met een hellingsgraad van maximum 4% opgehoogd of afgegraven worden.
- In de bouuvwijze voor- en zijuinstrook is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het grondpeil niet meer dan 20cm hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van de boordsteen van de aanpalende weg.

- In de zijuinstrook moet de zijdelingse perceelsgrens het niveau teruggebracht te worden naai het oorspronkelijke niveau van het maaield.*
- Reliëfwijzigingen ter hoogte van de bouwstrook kunnen toegelaten worden. De zijuinstrook moet worden aangewend om het niveau gelijkelijk terug te brengen naar het oorspronkelijke niveau van het maaield.

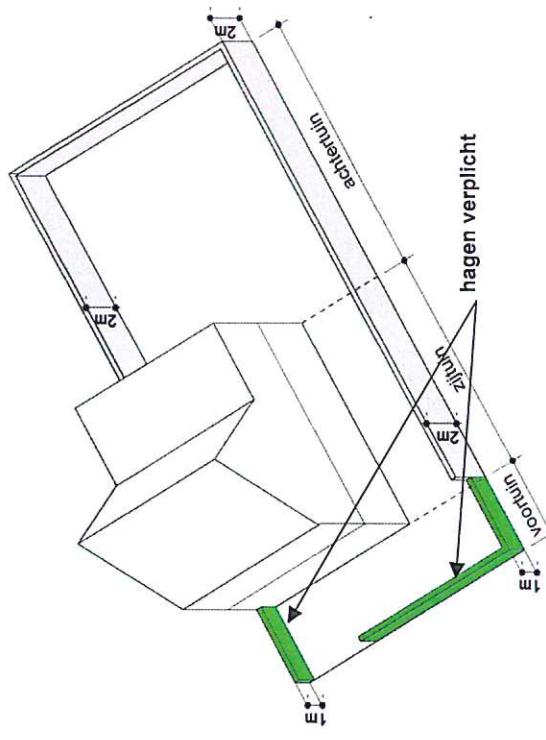
- In de achtertuinen dient het natuurlijke reliëf behouden te blijven en mag dit niet aangepast worden door ophogingen of uitgravingen, behoudens de voorzieningen voor de toegang tot het hoofdgebouw.
- Plaatselijke verlaging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van waterbuffering op eigen perceel; dit mag echter niet leiden tot wateroverlast bij de buren.
- Het aanleggen van sterk hellende open afdritten is niet toegelaten in de strook voor tuinen; lichte hellingen om het natuurlijke niveau van het terrein te volgen of om de toegang tot het hoofdgebouw te verleenen, zijn toegestaan.



Toelichting bij de verordende voorschriften

Erfafscheidingen

Om de zichtbaarheid bij het op- en afrijden van opritten, worden de afsluitingen in de vooruin beperkt tot 1m hoogte; zo wordt de vooruin visueel in het straatbeeld betrokken en krijgt de wijk een groen uitzicht. De achtertuin kan met een erfafscheiding van 2m afgeschermd worden om veiligheid en privacy te bevorderen.

**Afmetingen van erfafscheidingen**

- In de vooruin : verplichte hoogte 1m.
- In de overige tuinzone: maximale hoogte 2m.

Verordende voorschriften

Het plaatsen van hagen als afscheiding tussen twee erven wordt gestimuleerd, aangezien zij het groen karakter van de woonwijk versterken; ze dragen bovendien bij tot een grotere biodiversiteit en bevorderen de waterhuishouding.

Aan de straatzijde worden harde afsluitingen niet toegelaten om het transparant en open karakter van de wijk te behouden.
Om veiligheidsredenen en om de achtertuin af te sluiten van het openbaar domein mag wel een afsluiting voorzien worden vanaf de voorgevelbouwlijn.

Metalen of houten hekwerken hebben een te grote visuele impact en zijn verboden; eventueel mogen deze wel geplaatst worden vanaf de voorgevelbouwlijn.

Draadafsluitingen

- Palen met draadwerk zijn toegelaten.
- De draadafsluiting mag eventueel gecombineerd worden met een betonplint met een hoogte van max. 40cm boven het maaielijniveau; plinten worden echter niet toegelaten in de voortuinstrook (in de zone tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn).
- Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten en kan worden gecombineerd met hagen.
- Poorten zijn toegelaten conform de maximaal toegelaten hoogte van het draadwerk.

Hekwerken

- Het plaatsen van hekwerken met spijlen of roosters op de perceelsgrenzen is verboden.

Hagen als erfafscheidingen

- De voorkeur wordt gegeven aan het toepassen van hagen als afsluiting op de perceelsgrenzen.
- In de vooruinen worden de afsluitingen verplicht als hagen uitgevoerd (met uitzondering van toegestane poorten):
- hagen op de rooilijn
- hagen op de zijdelingse perceelsgrenzen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

Draadafsluitingen

- Palen met draadwerk zijn toegelaten.
- De draadafsluiting mag eventueel gecombineerd worden met een betonplint met een hoogte van max. 40cm boven het maaielijniveau; plinten worden echter niet toegelaten in de voortuinstrook (in de zone tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn).
- Het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten en kan worden gecombineerd met hagen.
- Poorten zijn toegelaten conform de maximaal toegelaten hoogte van het draadwerk.

Toelichting bij de verordende voorschriften**Verordende voorschriften**

Massieve tuinmuren of afsluitingen in gesloten panelen zijn niet wenselijk omdat ze het transparant en open karakter van de dorpskern ondermijnen. Ze zijn enkel in de achtertuin toegelaten in het verlengde van een gemeenschappelijke scheimuur; zo wordt de privacy tussen twee aangrenzende woningen (bv. terrassen) bevorderd.

Massieve afschuttingen

- Materialen:
 - toegelaten: gemetselde muur in gevelsteen, evt. geschilderd of bepleisterd; draadwerken opgevuld met stenen of hout (zgn. 'korven')
 - niet toegelaten: betonnen panelen, houten decoratieve tuinpanelen, panelen met verticale spijlen, hekwerken en panelen/schermen uit andere materialen dan hierboven vermeden
- Afmetingen en plaatsing:
 - in de voortuin en zijtuin: niet toegelaten
 - in de strook voor binnenplaatsen en tuinen: tussen twee woningen is een massive afschuttingsmuur toegelaten in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m en met een maximum lengte van 4m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevelgebouwlijn

Dakterrassen op platte daken

Een beperkte zone van het platte dak mag in gebruik genomen worden als dakterras, zodat de functies op de verdiepingen ook een buitenruimte kunnen krijgen.

Inpassende terrassen en patio's die binnen het maximale bebouwbare volume vallen worden toegelaten; deze maken deel uit van het gebouw zelf.

Voor dakterrassen buiten het maximale volume bovenop platte daken worden strengere voorwaarden opgelegd om de privacy van de buren te garanderen.

Nevenbestemming

De bouwstrook is bestemd voor eengezinswoningen; de woonfunctie is de hoofdbestemming.

Binnen de verkaveling zijn ook andere functies toegelaten die ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming 'wonen' of deze woonfunktie ondersteunen; de ruimte binnen de woning dient daarom beperkt te worden in oppervlakte. Voorbeelden zijn: een kapsalon, een verzekeraarskantoor, een kunstschilder, een schoonheidsspecialiste, een klein kantoor if.v. thuiswerk, e.a.

Zonne-energie

In functie van een duurzaam en zuinig energieverbruik moet het gebruik van zonne-energie mogelijk gemaakt worden. Zonnepanelen en zonneboilers moeten kunnen toegepast worden op de daken van de woningen, indien deze op een esthetisch verantwoorde manier worden toegepast. De plaatsing van zonnepanelen op platte daken mag het uitzicht of bezetting van aangrenzende percelen niet hinderen, zodat er beperkingen in hoogte en afstand tot de perceelsgrens worden opgelegd.

- toegelaten: gemetselde muur in gevelsteen, evt. geschilderd of bepleisterd; draadwerken opgevuld met stenen of hout (zgn. 'korven')
- niet toegelaten: betonnen panelen, houten decoratieve tuinpanelen, panelen met verticale spijlen, hekwerken en panelen/schermen uit andere materialen dan hierboven vermeden
- Afmetingen en plaatsing:
 - in de voortuin en zijtuin: niet toegelaten
 - in de strook voor binnenplaatsen en tuinen: tussen twee woningen is een massive afschuttingsmuur toegelaten in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur van het hoofdgebouw tot een maximumhoogte van 2m en met een maximum lengte van 4m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevelgebouwlijn

- Dakterrassen die binnen het maximale gabarit vallen zijn steeds toegelaten. Niet enkel de constructie van het terras moet binnen het maximale gabarit vorden voorzien, maar ook de gebruiksruimte ervan.
- Buiten het maximale gabarit zijn dakterrassen op de platte daken toegestaan onder volgende voorwaarden:
 - het terras heeft een maximale diepte van 2m
 - het dakterras respecteert een minimale afstand van 190cm t.o.v. de perceelsgrens(s)(zen)
 - massieve afschuttingen zijn niet toegelaten
 - opgewerkte balustrades tot 1m hoogte zijn toegestaan
 - op de platte daken in de zones B (in voorkomend geval) zijn dakterrassen niet toegestaan

- Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten binnen het hoofdgebouw, niet in bijgebouwen.
- De nevenbestemming mag maximum 1/3 van het bruto-volume van de woning in beslag nemen.
- De nevenbestemming betreft een activiteit die verenigbaar is met deze woonomgeving en die geen hinder veroorzaakt voor de buurbewoners.
- Uitsluitend zelfstandige beroepen of hobbyactiviteiten zijn toegelaten.
- De nevenbestemming mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerprobleem veroorzaken (maximum een paar wagens per dag).
- Bij een hellend dak is het plaatsen van zonnepanelen toegelaten op voorwaarde dat ze dezelfde helling hebben als de dakbedekking
- Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten op voorwaarde dat:
 - de totale hoogte van de constructie maximum 1m bedraagt
 - er een afstand tot de dakrand/perceelsgrens gerespecteerd wordt, die minstens gelijk is aan de hoogte van de constructie (45°-regel).

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften	Verordende voorschriften
<p>Waterhuishouding</p> <p>Mogelijke maatregelen inzake waterhuishouding zijn: hergebruik, infiltratie, buffering.</p> <p>Voorbeelden m.b.t. hergebruik, infiltratie en buffering zijn: groendak, regenwaterput voor hergebruik, voldoende gedimensioneerde infiltratieputten.</p> <p>Berekening verhard oppervlak = horizontale dakoppervlakte + oppervlakte tunverharding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd tegelijk met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning. - Bij het bebouwen van de kavels is een gescheiden riolering en een septische put voor het zware water verplicht. - Elke kavel moet voorzien in eigen regenwaterafvoer door het plaatsen van een regenwaterput van minimum 10.000 liter voor hergebruik in combinatie met een infiltratieput van 3.000 liter (woningen met een verhard oppervlak kleiner dan 150m²) of 5.000 liter (woningen met een verhard oppervlak vanaf 150m²). Op de infiltratieput wordt een noodoverlaat in de tuin voorzien; er wordt geen aansluiting op het RWIA-riool voorzien. - Op de individuele percelen moet een hemelwaterput met aanduiding van hergebruik van het hemelwater op het eigen terrein voorzien worden. Hergebruik is noodzakelijk om de hemelwaterput een bufferende werking te geven. De overloop van de hemelwaterput moet op eigen terrein in de bodem infiltreren en kan niet worden afgeleid via de openbare riolering. Bij de installatie van de infiltratievoorziening van het hemelwater op de individuele percelen dient rekening gehouden te worden met de kleilaag. (tussen 80 cm en 130 cm ten opzichte van het maaiveld) - Per woning is het verplicht om in de strook voor hoofdgebouwen minstens één autobergsplaats te voorzien (garage of carport).
	<p>Uitzondering: in de percelen met een bouwstrook 'B' in de zijtuinstrook is de plaatsing van een garage/carport niet verplicht als de zone B (nog) niet bebouwd wordt. Het ontbreken van een garage of een carport kan op de loten met een zone B enkel worden verantwoord, wanneer de bewoners niet over een auto beschikken.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autobergsplaatsen zijn niet toegelaten in de strook voor tuinen, tenzij anders vermeld in de specifieke bepalingen. - Een autobergsplaats heeft de minimale netto afmetingen van 3m breed x 6m lang, tenzij anders bepaald in de specifieke bepalingen. - De oprit naar de verplichte autobergsplaats dient steeds tegen één perceelsgrens ingeplant te worden; de plaatsing van de oprit tegen de linker of rechter perceelsgrens is vrij, <u>tenzij deze oprit expliciet op plan is aangeduid met volgend symbool ►</u>. - De maximale breedte van een oprit, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt 3,5m. - Er is slechts één oprit toegelaten per woning. - Naast de oprit mag steeds een groenstrook of haag worden voorzien op de perceelsgrens.
<p>Tuinhuisjes</p> <p>Per kavel is één houten tuinhuisje toegelaten in de achtertuin; deze wordt in oppervlakte beperkt om een dichtslibben van het binnengebied en de tuinen te voorkomen.</p> <p>In voor- en zijtuin is dit niet toegelaten uit esthetische overwegingen.</p> <p>Voor een aantal kavels (aangeduid op plan) is er tevens een mogelijkheid om grotere bijgebouwen in de achtertuin te voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing van tuinhuisjes: <ul style="list-style-type: none"> - In voortuin en zijtuin: niet toegelaten. - In achtertuin is de oprichting van één vrijstaand houten tuinhuisje per kavel toegestaan. - Inplanting van tuinhuisjes: <ul style="list-style-type: none"> - op minimum 1m uit de kavelgrenzen - op minimum 5m uit de achtergevelbouwlijn van de woning - Voor komen van tuinhuisjes: <ul style="list-style-type: none"> - plat of hellend dak

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften

VOORSCHRIFTEN	Verordende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none"> - kroonlijsthoogte max. 3m; nokhoogte max. 4m - bebouwde oppervlakte van max. 12m²
Afwerking wachtgevels en zichtbaar blijvende gevels Om te vermijden dat na de oprichting van aangrenzende gebouwen chaotische (schei)huren in het zicht van de buren en de omgeving zouden ontstaan, dienen deze als volwaardige gevels afgewerkt te worden; indien de buur later ook dieper bouwt, mag hij deze gevelafwerking verwijderen.	<ul style="list-style-type: none"> - Indien beide kopgebouwen niet even hoog en even diep worden gebouwd, moet diegene die het grootste en/of het diepst bouwt, de niet tegenaan gebouwde geveldelen afwerken en isoleren cf. de EPB; wegeving. - Alle zichtbaar blijvende geveldelen moeten in esthetische gevelmaterialen afgewerkt worden, ook deze bij autobergingplaatsen en tuinbergingen. <p>Alle vrijstaande gevels gebouwd op de perceelsgrens moeten esthetisch en als volwaardige gevel afgewerkt worden.</p>
Plaatsing en afwerking van scheidingsmuren Om de problematiek van het bouwen van woningen die niet tereftijd worden opgericht, zijn er een aantal regels voorzien zodat duidelijkheid ontstaat over hoe ver en op welke manier degene die als eerste met de bouwwerkzaamheden start, moet bouwen. Op deze manier kan degene die later bouwt gemakkelijker zijn funderingen maken; onderschotseien van bestaande funderingen is in principe niet meer nodig. Tevens moet de scheidingsmuur voldoende thermische en akoestische weerstand hebben.	<ul style="list-style-type: none"> - De eerste bouwer dient op eigen terrein een halve scheidingsmuur (wachtgevel) te voorzien, deze wachtgevel mag <u>niet</u> over de perceelsgrens gebouwd worden. Dit principe dient doorgetrokken te worden tot in de funderingen: er dient steeds een excentrische funderingszool voorzien te worden. - Er zijn 2 mogelijkheden m.b.t. de plaatsing en de opbouw van de gemeenschappelijke scheidingsmuur. <ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheid 1: <ul style="list-style-type: none"> - halve scheidingsmuur (= draagmuur) in zwaar metselwerk minimum gewicht 200 kg/m² - laag harde isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving en minimum 4 cm - voorlopige waterdichte afwerking van de wachtgevel met vb. folie – hierbij mag men tot 2 cm over de perceelsgrens komen - de tweede bouwer voorziet tevens een isolatielaag (akoestische isolatie) of een voldoende spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingsmuur - Mogelijkheid 2: <ul style="list-style-type: none"> - halve scheidingsmuur in zwaar metselwerk minimum gewicht 200 kg/m² - laag isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving en minimum 4 cm - gemetselde muur tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens, in snehbouwsteen of anderde steen - de tweede bouwer voorziet tevens een akoestische isolatielaag of een voldoende spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingsmuur

¹ Energieprestatieregeling: Vanaf 1 januari 2006 is de energieprestatieregeling van kracht om betere energieprestaties in gebouwen te stimuleren. De regelgeving stelt bepaalde eisen op vlak van energieprestatie en binnenklimaat. Er zijn drie soorten EPB-eisen te onderscheiden: thermische isolatie-eisen (K-peil); energieprestatie-eisen (E-peil); binnenklimaat-eisen (verluchting).

3 Specifieke bepalingen

Toelichting bij de verordende voorschriften

Verordende voorschriften

ARTIKEL 1: KAVELS 1 TEM.19 EN 40 TEM.51 - GEKOPPELDE OF GEGROEPEERDE BEBOUWING

Zone B : bergplaats, garage, carport

1.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor een gezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit een gezinswoningen bestaat. Waningsplitsing die een een gezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen cf. grond- en pandendecreet zijn wel toegelaten. Om op het openbaar domein voldoende ruimte over te houden om parkeerplaatsen aan te kunnen leggen, wordt de plaats van de init op het verkavelingsplan reeds vastgelegd; op deze manier kan de ruimte op de bermen optimaal ingevuld worden.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswooning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- In elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden. Indien het perceel over een bouwstrook 'B' beschikt is de plaatsing van een garage/carport optioneel indien de zone B (nog) niet bebouwd wordt. Het ontbreken van een garage of carport kan op de loten met een zone B enkel worden verantwoord wanneer de bewoners niet over een auto beschikken. Elke woning kan slechts beschikken over 1 oprit met een breedte van maximum 3,50 m. Een tweede otsluiting op het openbaar domein is niet mogelijk. Ook wanneer een dubbele garage of carport wordt voorzien, is slechts 1 oprit toegelaten.
- De locatie van de te realiseren oprit en autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ▲; voor kavels waar dit symbool niet werd toegevoegd is de inplanting van de autobergplaats vrij te kiezen binnen de strook voor hoofdgebouwen.
- Gekoppeld of gegroepeerd overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Bebouwingswijze

Om de beoogde dichtheid te behalen wordt een mengvorm van halfopen en gegroepeerde bebouwing als typologie voorgesteld.

Omschrijving

- De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A en B die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften die opgevolgd moeten worden. De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.
- De voorschriften van artikel 1 zijn geldig voor kavels 1 tem.19 en 40 tem.51.
 - De kavels zijn voorzien van een bouwstrook A waarvan de diepte - gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn - 15m bedraagt zoals weergegeven op plan.
 - Een aantal kavels beschikken boven dien over een bouwstrook B die 10m diep is zoals weergegeven op plan; deze strook springt 5m in ten opzichte van de voorgevellijn.
 - De rest van de kavel is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; indien op plan aangebakend is de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) toegelaten binnen een specifieke zone in de achtertuin.

Toelichting bij de verordende voorschriften**Verordende voorschriften****Welsstand van de gebouwen**

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw ('hoogte, materiaalgbruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakraamsters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

Vallen niet onder de beperkingen inzake 'gevelmaterialen': buitenzijnwinkel, plinten en raamdorpels, golven.

Gevelmaterialen:

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen
 - bijkomende toegelaten materialen: hout, sidings, sierbepreistering, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
 - Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper
 - platte daken: naadloze dakdichting, zink, tegels, grind, groendaken of daktuinen
 - Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvrije elementen bevatten

A**1.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A****Bezettingsgraad**

De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.

Plaatsing van de gebouwen

De voortuin geeft samen met de bouwrijke zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling; de opgelegde breedte is afgestemd op deze van de aanpalende kavels; de breedte laat toe om voor de eigen garagepoort op de oprit een wagen te stallen, zonder dat dit voorbijgangers hindert.

Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendeks geen blinde muren ontstaan. Voor woningen breder dan de vastgelegde minimale voorgevelbreedte mag er voor de overige gevelbreedte een afwijkende dakvorm worden toegepast; dit zorgt voor meer variatie in het straatbeeld.

De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.

Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.

De strook mag voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld).

- De niet-bebauwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Voorgevelbouwlijn:

- op 5m achter de rooilijn;
- tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst.
- Achtergevel: binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Zijgevel (bij kopwoning): op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan.
- Bouwprofiel: strook A heeft over de eerste 10m bouwdiepte een profiel bestaand uit twee bouwlagen met een zadeldak, met daarachter een uitbouwzone geschikt voor maximaal twee bouwlagen.
- Voorgevelbreedte:
 - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m
 - de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook.
 - Bouwhoogte:
 - in de zone van de eerste 10m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn
 - over de minimum voorgevelbreedte :
 - voorgevel met een verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m
 - verplichte nokhoogte van 11,5m, met de nok op 5m achter de voorgevellijn

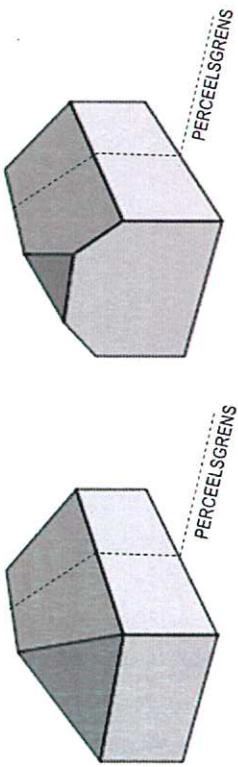
Toelichting bij de verordende voorschriften**Verordende voorschriften**

- voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte(gemeten vanaf de scheimuur):
 - bouwhoogte maximum 6,5m
 - nokhoogte maximum 11,5m
 - in de zone na de 10m-lijn, gemeten vanaf de vorgevelbouwlijn: maximale bouwhoogte 6,5m
- Om de aansluiting van gekoppelde bebouwing te verzekeren, dient de hoogte steeds te worden gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens en dit ter hoogte van de vorgevelbouwlijn. Bij de aaneengesloten bebouwing, moeten de bouwhoogtes worden gemeten in het midden van het bouwblad.

- Bouwdiepte: minimum 10m gemeten vanaf de vorgevelbouwlijn (behoudens de mogelijkheden van insprongen cf. 1.0 Algemeen)

Weelstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt gegarandeerd.
schilddak
wolfsdak

**Dakvorm:**

- over de minimum bouwbreedte en tot een diepte van minimum 10m gemeten uit de voorgevellijn: verplicht zadeldak met een helling van 45°
- het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de vorgevelbouwlijn; de nok bevindt zich op 5m achter de vorgevelbouwlijn.
- het dak mag aan de zijde van de vrijstaande gevel (in het geval van een kopwoning) eventueel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
- eventuele overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

B**1.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B**

- **zone B voor garage/ carport/ berging**
→ **zone B met kruis voor garage of carport**

- De afgebakende strook B mag volledig bebouwd worden.
- Bezettingsgraad
Strook B moet mag bebouwd worden; dit is echter niet verplicht

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B voorziet een insprong van 5 meter ten opzichte van strook A zodat er meer variatie in het straatbeeld wordt gecreëerd.

- Plaatsing van de voorgevel verplicht op 10m achter de rooilijn
- Plaatsing van het gebouw op de gemeenschappelijke perceelsgrens

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften

Afmetingen van de gebouwen

Strook B kan worden ingevuld met een gelijkvloerse verdieping.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B kan worden ingevuld met een gelijkvloerse verdieping.

Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.

Voorgevelbreedte: zoals aangeduid op plan.

Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. De hoogte dient steeds te worden gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de stroken B en dit ter hoogte van de voorgevelbouwlijn. Bij een aaneengesloten bebouwing moeten de bouwhoogtes worden gemeten in het midden van het bouwblok.

- Bouwdiepte: zoals aangeduid op plan.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak

- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

Om een eenvoudige koppeling van carports in de zone B mogelijk te maken, dient op de perceelsgrens een volle muur te worden geplaatst.

Verordende voorschriften

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.

- Voorgevelbreedte: zoals aangeduid op plan.

Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.

Voorgevelbreedte: zoals aangeduid op plan.

Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. De hoogte dient steeds te worden gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen de stroken B en dit ter hoogte van de voorgevelbouwlijn. Bij een aaneengesloten bebouwing moeten de bouwhoogtes worden gemeten in het midden van het bouwblok.

- Bouwdiepte: zoals aangeduid op plan.

- Dakvorm: verplicht plat dak

- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

Om een eenvoudige koppeling van carports in de zone B mogelijk te maken, dient op de perceelsgrens een volle muur te worden geplaatst.

1.3 Strook voor binnenplaatsen en tuinen

Bebouwingswize

Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; kleine tuinhuisjes zijn echter toegelaten op alle kavels omdat in alle tuinen een praktische bergruimte nodig is.

Enkel op geselecteerde kavels met een voldoende oppervlakte en diepte zijn grotere bijgebouwen eveneens toegelaten; deze dienen in dezelfde geest als de woning opgetrokken te worden; ze dienen achteraan in de tuin ingeplant te worden.

De afgebakende zittuinlen dienen volledig bouwrijp te blijven: garages moeten immers in de strook voor hoofdgebouwen voorzien worden, zodat de transparantie naar de tuinen behouden blijft. Zo kan de nodige verharding voor opritten boven dien tot een minimum beperkt worden.

- Tuinhuisje: op alle kavels toegelaten, conform de algemeen geldende bepalingen
- Bergplaatsen: niet toegelaten, tenzij op perceel 19.
- Bergplaatsen en hokken:
 - enkel toegelaten binnen de op plan aangeduide "strook voor bijgebouwen" (in voorkomend geval)
 - de gezamenlijke oppervlakte mag maximum 30m² bedragen
 - op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw
 - plaatsing ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3m afstand ervan
 - kroonlijsthoogte: max. 3m
 - dakvorm: plat dak voor een gebouw geplaatst op de perceelsgrens; voor een gebouw dat op minstens 3m van de perceelsgrens ingeplant wordt is de dakvorm vrij met een helling van maximaal 45°
 - bouwhoogte: max. 6m
 - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikt beplanting en behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
 - Verhardingen:
 - 10% van de tuinstrook mag verhard worden, met een maximum van 60m² per kavel. De oppervlakte van terrassen moet worden beperkt tot 40 m².
 - in de voortuin worden de verhardingen beperkt tot 3,5 lopende meter van de perceelsbreedte aan de straatzijde per kavel; deze breedte kan eventueel worden opgesplitst in een oprit voor een garage en een tuinpad. De oprit moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
 - er mag tegen de voorgevel een verharding met een breedte van maximum 0,8m aangelegd worden.
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verharden oppervlakte beperkt; dit zorgt boven dien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem.

Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. voor de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat en verhindert de consequente groenaanleg van het openbaar domein.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, kasseien, dolomiet verstaan.

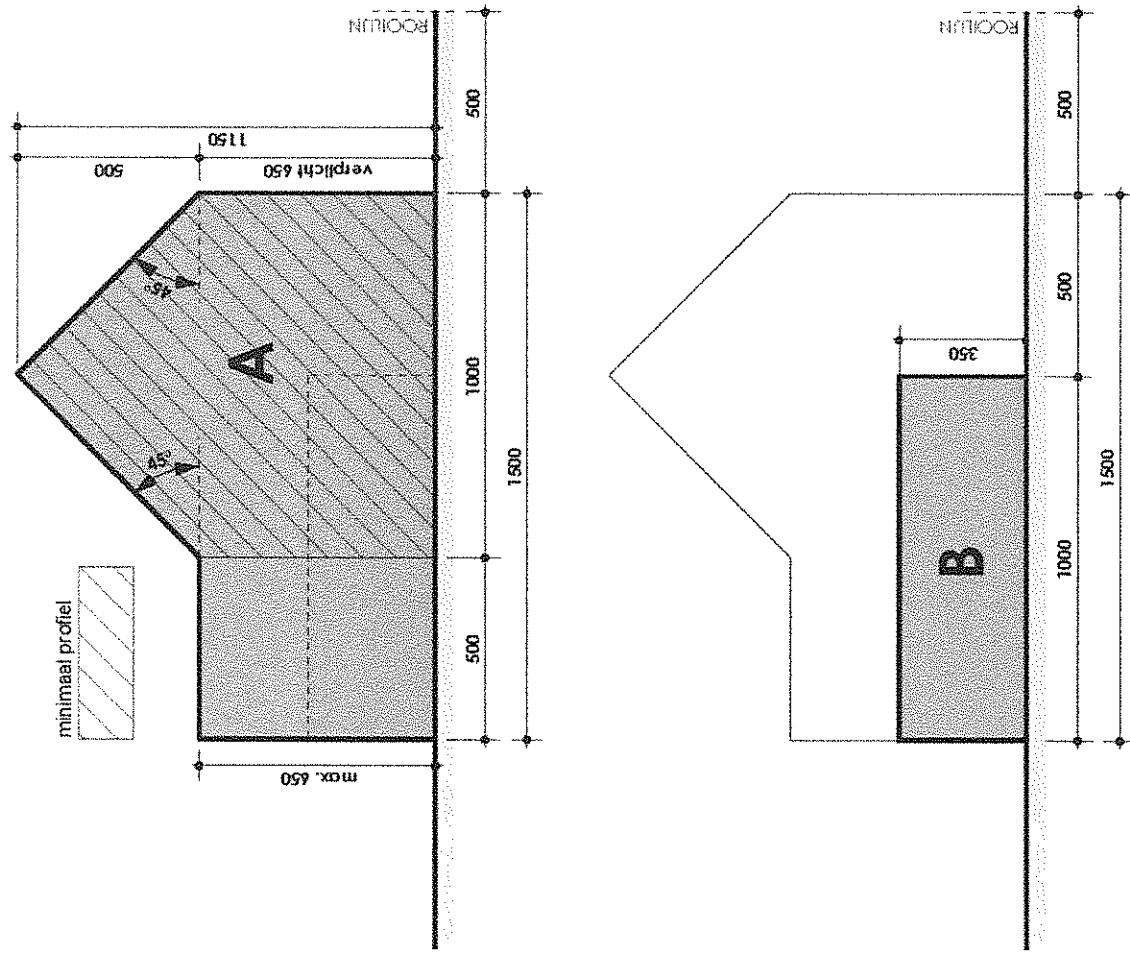
Tegen de voorgevel mag een smalle strook verharding voorzien worden iv. onderhoud en toegang tot de woning.

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften

Gabarit

Het hieronder weergegeven abstracte schema verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van de gebouwen die hierna volgen. Ze dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de specifieke aanduidingen op het verkavelingsplan, dat steeds voorrang heeft op het principeschema. Het schema is van toepassing op alle subartikels van artikel 1.



ARTIKEL 2: KAVELS 20 TEM.39 - GEKOPPELDE BEBOUWING

2.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt gepleideerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen cf. grond- en pandendecreet zijn wel toegelaten. Om op het openbaar domein voldoende ruimte over te houden om parkeerplaatsen aan te kunnen leggen, wordt de plaats van de init op het verkavelingsplan reeds vastgelegd, op deze manier kan de ruimte op de bermen optimaal ingevuld worden.

Bebouwingswijze

Omschrijving

De kavels omvat een strook voor hoofdgebouwen A die wordt omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften die opgevolgd moeten worden.
De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

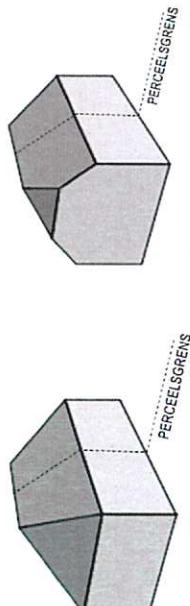
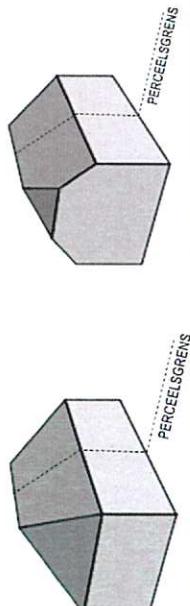
Weistand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanlig die een meerwaarde geven aan de omgeving.
Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de geveloppbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakversiersels, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.
Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakkledingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.
Vallen niet onder de beperkingen inzake 'gevelmaterialen': buitenschijnwerk, plinten en raamdecoratie, gieten.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- In elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden.
- De locatie van de te realiseren oprit en autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ▲; voor kavels waar dit symbool niet werd toegevoegd is de implantatie van de autobergplaats vrij te kiezen binnen de strook voor hoofdgebouwen.
- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.
- De voorschriften van artikel 2 zijn geldig voor kavels 20 t.e.m. 39.
- De kavel is voorzien van een bouwstrook A met een diepte van 17m zoals aangeduid op plan – gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn – en met een breedte zoals weergegeven op plan.
- De rest van de kavel is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden; indien op plan aangebakend is de oprichting van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) toegelaten binnen een specifieke zone van de achtertuin.
- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen
 - bijkomende toegelaten materialen: hout, sidings, sierbepleistering, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde gevelden betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper
 - platte daken: naadloze dakkleuring, zink, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevelden zijn niet toegelaten
 - het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten

VOORSCHRIFTEN	Toelichting bij de verordende voorschriften	Verordenende voorschriften
A		
		<p>2.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A</p> <p>Bezettingsgraad De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> <p>Plaatsing van de gebouwen De voortuin geeft samen met de bouwrijke zituijnen een groen karakter aan de verkaveling; de opgelegde breedte is afgestemd op deze van de aangpalende kavels; de breedte laat toe om voor de eigen garagepoort op de oprit een wagen te stallen, zonder dat dit voorbijgangers hindert.</p> <p>Afmetingen van de gebouwen Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aangpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan. Voor woningen breder dan de vastgelegde minimale voorgevelbreedte mag er voor de overige gevelbreedte een afwijkende dakvorm worden toegepast; dit zorgt voor meer variatie in het straatbeeld.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aangpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aangpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aangpalende woningen te garanderen.</p> <p>Voorgevelbouwlijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). - De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. - Vóórgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> - op 5m achter de rooilijn; - tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst. Achtergevel: binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. - Zijgevel: op minimum 6m uit de gemeenschappelijke scheimuur én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. - Bouwprofiel: strook A heeft over de eerste 10m bouwdiepte een profiel bestaand uit twee bouwlagen met een zadeldak, met daarachter een uitbouwzone geschikt voor één of twee bouwlagen, zoals weergegeven op het bijbehorende bouwprofiel. - Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> - de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6m - de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook. Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> - in de zone van de eerste 10m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn - over de minimum voorgevelbreedte : - voorgevel met een verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m - verplichte nokhoogte van 11,5m, met de nok op 5m achter de voorgevellijn - voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte, gemeten vanaf de scheimuur: <ul style="list-style-type: none"> - nokhoogte maximum 11,5m - bouwhoogte maximum 6,5m - tussen de 10m en de 14m 15 m lijn gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: maximale bouwhoogte 6,5m - tussen de 14m 15 m en de 17m-lijn gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn: maximale bouwhoogte 3,5m De hoogte dient steeds te worden gemeten op de gemeenschappelijke perceelsgrens en dit ter hoogte van de voorgevelbouwlijn. Bij een aaneengesloten bebouwing moeten de bouwhoogtes worden gemeten in het midden van het bouwblok. - Bouwdiepte: min. 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn (behoudens toegelaten insprongen)

VOORSCHRIFTEN

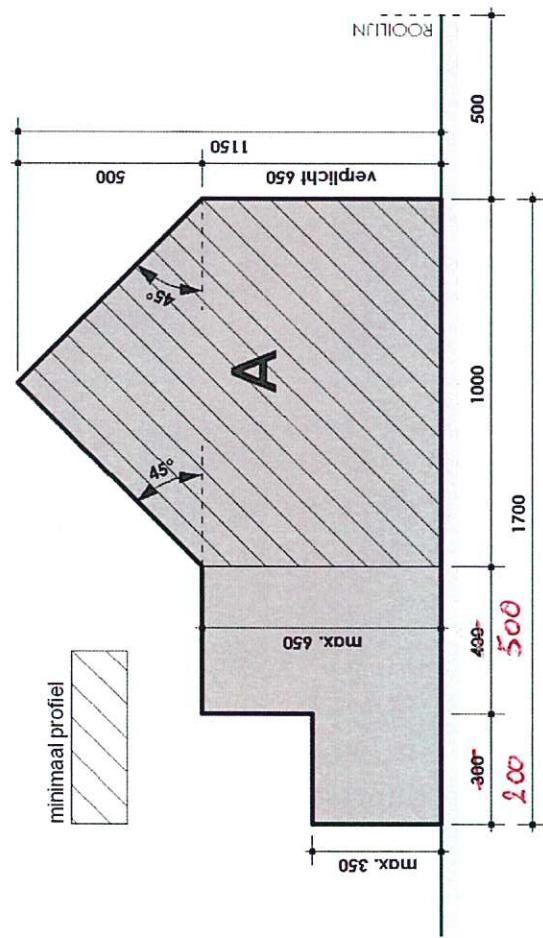
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Welfstand van de gebouwen De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt gegarandeerd.	<ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - over de minimum bouwbreedte en tot een diepte van minimum 10m gemeten uit de voorgevellijn; - verplicht zadeldak met een helling van 45° - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn; de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn. - het dak mag aan de zijde van de vrijsstaande gevel (in het geval van een kopwoning) eventueel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak - eventuele overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen
	
	<h3>2.3 Strook voor binnenplaatsen en tuinen</h3> <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; kleine tuinhuisjes zijn echter toegelaten op alle kavels omdat in alle tuinen een praktische bergruimte nodig is.</p> <p>Enkel op geselecteerde kavels met een voldoende oppervlakte en diepte zijn grotere bijgebouwen eveneens toegelaten; deze dienen in dezelfde geest als de woning opgetrokken te worden; ze dienen achteraan in de tuin ingeplante worden.</p> <p>De afgebakende zijuinen dienen volledig bouwvrij te blijven: garages moeten immers in de strook voor hoofdgebouwen voorzien worden, zodat de transparantie naar de tuinen behouden blijft. Zo kan de nodige verharding voor opritten bovendien tot een minimum beperkt worden.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Tuinhuisje: op alle kavels toegelaten, conform de algemeen geldende bepalingen - Autobergsplaatsen: niet toegelaten - Bergplaatsen en hokken: <ul style="list-style-type: none"> - Bergplaatsen binnen de op plan aangeduide "strook voor bijgebouwen" (in voorkomend geval) - enkel toegelaten binnen de gezamenlijke oppervlakte mag maximum 30m² bedragen - de gezamenlijke oppervlakte mag maximum 30m² bedragen - op te richten na of gelijktijdig met het hoofdgebouw plaatsing ofwel op de perceelsgrens, ofwel op minimum 3m afstand ervan - kroonlijsthoogte: max. 3m - dakvorm: plat dak voor een gebouw geplaatst op de perceelsgrens; voor een gebouw dat op minstens 3m van de perceelsgrens ingeplant wordt is de dakvorm vrij met een helling van max.45° - bouwhoogte: max. 6m - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen - Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd - Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> - maxIMUM 10% VAN DE TUINSTROOK MAG VERHARD WORDEN, MET EEN MAXIMUM VAN 70m² PER KAVEL. - De oppervlakte van terrassen moet worden beperkt tot 40 m². - in de voortuin worden de verhardingen beperkt tot 3,5 lopende meter van de perceelsbreedte aan de straatzijde per kavel; deze breedte kan eventueel worden opgesplitst in een oprit voor een garage en een tuinpad. De oprit moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. - er mag tegen de voorgevel een verharding met een breedte van 0,8m aangelegd worden.

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften	Verordende voorschriften
	<ul style="list-style-type: none">- alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen

Toelichting bij de verordende voorschriften**Gabarit**

Het hieronder weergegeven abstracte schema verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van de gebouwen die hierna volgen. Ze dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de specifieke aanduidingen op het verkavelingsplan, dat steeds voorrang heeft op het principeschema. Het schema is van toepassing op alle subartikels van artikel 1.



Toelichting bij de verordende voorschriften**Verordende voorschriften****ARTIKEL 3: KAVEL 52 - PROJECTZONE VOOR SOCIALE WONINGEN****Bestemming**

Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zodat een sociaal woonproject bestaande uit woningen op deze plek aangewezen is.

- De kavel is bestemd voor woningen.

- Op deze kavel dienen minimum 13 woningen en maximum 16 woningen gerealiseerd te worden.

- Elke woning dient over minstens één autobergruimte te beschikken (garage/carport)

- Elke woning dient over voldoende bergruimte voor fietsen te beschikken (individueel of collectief)

Bezettingsgraad

Een deel van de projectzone dient onbebouwd te blijven.

Bebouwingswijze

Voor het sociaal woonproject wordt gekozen voor gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing; dit laat toe een grotere dichtheid te realiseren en betaalbare compacte woningen te bouwen.

- Gegroepeerde bebouwing is verplicht.

- In de tuinen zijn bijgebouwen (met uitzondering van houten tuinhuisjes) toegelaten achter de 30m lijn t.o.v. de rooilijn aan de nieuwe straat ten zuiden van het perceel.

Plaatsing van de gebouwen

Voor de plaatsing wordt gestreefd naar een harmonie binnen de wijk; daarom worden de bepalingen voor de private kavels overgenomen.

De gevels van de nieuwe sociale woningen worden gericht naar de nieuwe weg/plein zodat sociale interactie en interactie met het openbaar domein ontstaat..

Om te vermijden dat de noordwand van het plein door een te lange rij woningen op één lijn gesloten wordt, zijn voorschriften opgenomen die een geleiding in het volume aanbrengen.

- Hoofdgebouwen/woningen:

- de voorgevels van de woningen liggen voornamelijk op ~~6m~~ 5 m achter de rooilijn van de nieuwe weg, met uitzondering eventuele insprongen binnen het architecturale concept
- één lange doorlopende gevel met aaneengesloten woningen is niet toegelaten, een verticale geleding dient aangebracht te worden zodat de schaal van het project past binnen de rest van de verkaveling en de andere woningen rond het plein.
- gegroepeerde woningen mogen geschakeld worden door middel van een volume, dat minstens 5m terug springt ten opzichte van de voorgevellijn
- implantatie ten opzichte van de aangpalende percelen buiten de projectzone: voor de implantatie van hoofdgebouwen dient een bouwvrije zijtuinstrook van minstens 3m breed bewaard te worden ten opzichte van de perceelsgrenzen (excl. rooilijn)
- de implantatie van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat er op het openbaar domein gelegen voor deze woningen (aan de noordwand plein) 14 publieke parkeerplaatsen ingericht kunnen worden.

- Bijgebouwen:

- per woning is één tuinhuisje toegelaten conform de algemene bepalingen
- in de achtertuinen zijn bijgebouwen met een kroonlijsthoogte van maximum 3m toegelaten (garages, carports, hokken en bergplaatsen); per woning mag hiervoor een oppervlakte van maximum 40m² bebouwd worden
- in de achtertuin dient een afstand van minstens 3m ten opzichte van de omliggende perceelsgrenzen gerespecteerd te worden, behalve voor tuinhuisjes

Afmetingen van de gebouwen

De afmetingen van de gebouwen worden afgestemd op de bepalingen voor de private kavels.

- Bouwhoogte:

- kroonlijsthoogte van maximum 6,5m
- nokhoogte maximaal ~~12m~~ 11,50 m

Toelichting bij de verordende voorschriften

Verordende voorschriften

Wetstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vrij gelaten om de creativiteit van de ontwerper van het bouwproject te stimuleren, om aan te sluiten om de rest van de wijk dient evenwel grotendeels een hellend dak worden toegepast voor het hoofdvolume van de woningen.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Naadloze dakdichting omvat rubber, roofing etc.

Voor de garages van het sociale woningbouwproject worden de minimale dimensies van de VMSW genoemd. Een te lange rij garagepoorten in de voorgevel dient vermeden te worden gezien er dan teveel verharding in de voortuin voorzien zou worden. Bovendien hypothekeert leeuwe garages in de voorgevel het sociale contact met de straat.

Bundeling van garages of carports in de achtertuin kan een goed alternatief bieden voor inpandige garages; de ruime perceelsdiepte van de projectzone maakt dergelijke opstelling aanvaardbaar.

Vallen niet onder de beperkingen inzake 'gevelmaterialen': buitenstrijnwerk, plinten en raamdecorps, goten.

Oriëntatie en woningtypologie: eenzijdig noord gerichte woonruimten dienen vermeden te worden

- Oriëntatie en woningtypologie: eenzijdig noord gerichte woonruimten dienen vermeden te worden
- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen
 - bijkomende toegelaten materialen: gevelpannen, sidings, pvc, hout, sierbepleistering, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldeelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakvorm: voor de gevets rond het plein dient de nadruk dient te liggen op gebouwen met hellend dak; deze kunnen worden aangevuld met platte daken voor uitbouwen/nevenvolumes.
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, zink, tegels, grind, groendaken of daktuinen
 - dakterassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy binnen het project zelf en ten opzichte van de buren niet in het gedrang komt.
- Garages en opritten:
 - in afwijking tot de algemene voorschriften zijn de minimale netto afmetingen van een autobergingaats 2,8m breed x 5,6m lang
 - in de voorgevel gericht naar de nieuwe straat/ plein is een schakeling van meer dan twee garagepoorten niet wenselijk; garagepoorten en staanplaatsen dienen discreet in het project ingewerkt te worden
 - een bundeling van garagepoorten en opritten in de straatgevel dient nagestreefd te worden zodat een minimum aan verharding aangelegd moet worden
- De ontbewoude delen van de strook dienen zo veel mogelijk onverhard te blijven en als tuin te worden aangelegd
 - Ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht.

Aanleg van de tuinen

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verharden oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor meer ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. voor de woning een extra parkeerplaats te creëren indien dit ten koste gaat van de parkeermogelijkheden op de straat.

Verordende voorschriften

- Oriëntatie en woningtypologie: eenzijdig noord gerichte woonruimten dienen vermeden te worden
- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen
 - bijkomende toegelaten materialen: gevelpannen, sidings, pvc, hout, sierbepleistering, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldeelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakvorm: voor de gevets rond het plein dient de nadruk dient te liggen op gebouwen met hellend dak; deze kunnen worden aangevuld met platte daken voor uitbouwen/nevenvolumes.
- Dakbedekkingsmaterialen:
 - hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen zijn toegelaten
 - platte daken: naadloze dakdichting, zink, tegels, grind, groendaken of daktuinen
 - dakterassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy binnen het project zelf en ten opzichte van de buren niet in het gedrang komt.
- Garages en opritten:
 - in afwijking tot de algemene voorschriften zijn de minimale netto afmetingen van een autobergingaats 2,8m breed x 5,6m lang
 - in de voorgevel gericht naar de nieuwe straat/ plein is een schakeling van meer dan twee garagepoorten niet wenselijk; garagepoorten en staanplaatsen dienen discreet in het project ingewerkt te worden
 - een bundeling van garagepoorten en opritten in de straatgevel dient nagestreefd te worden zodat een minimum aan verharding aangelegd moet worden
- De ontbewoude delen van de strook dienen zo veel mogelijk onverhard te blijven en als tuin te worden aangelegd
 - Ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht.

VOORSCHRIFTEN

Toelichting bij de verordende voorschriften

Verordende voorschriften

ARTIKEL 4: ZONE VOOR ELEKTRICITEITS CABINE

Bestemming

Om de nieuwe wijk van voldoende stroom te kunnen voorzien wordt een zone aangebakend waarbinnen een cabine geplaatst kan worden.

Bezettingsgraad

- De kavel is bestemd voor het bouwen van een elektriciteitscabine.

Bebouwingswijze en plaatsing van de gebouwen

Om de elektriciteitscabine minder te laten opvallen, wordt een schakeling voorzien met het bijgebouw van de aanpalende woning.

- De voorgevel van de cabine ligt op 6m achter de rooilijn van de nieuwe weg in het verlengde van de Draaiboomstraat.
Gekoppelde bebouwing met het bijgebouw van kavel 40 is verplicht.
- De cabine wordt binnen de op plan aangebakende zone gebouwd; *in elk geval dient het gebouw geplaatst te worden op de zijdelingse en achterste perceelsgrens zoals aangegeutd op het grondplan.*

Afmetingen van de gebouwen

- Bouwhoogte: max. 3,5m
- Dakvorm: plat dak

Weistand van de gebouwen

- Om de elektriciteitscabine minder te laten opvallen, wordt een groene cabine voorgesteld.
- Vallen niet onder de beperkingen inzake 'gevelmaterialen': buitenschrinwerk, plinten en raamdorpels, goten.
- Gevelmaterialen: gevelbaksteen, gevelpannen, sidings, hout, sierbepleistering, metaal of natuursteen
*— basismateriaal: groen geschilderde kunststof/beplating/bepleistering
— bijkomende toegelaten materialen: hout, sidings, sierbepleistering, metaal of natuursteen*
 - Dakbedekkingsmaterialen: platte daken: naadloze dakdichting, zink, tegels, grind, groendaken