

BESCHRIJVENDE NOTA

PROJECT	2024.14.REY.LIE : Het bouwen van 7 aansluitende woningen met bijhorende bijgebouwen.
BOUWPLAATS	Waversesteenweg (tussen 158 en 168) B-2500 Lier
KADASTRALE GEGEVENS VERKAVELING	Afd. 3, Sectie D, Nr. 403A, 403B, 403C, 403D, 403E, 403F, 403G, 403H, 403K, 403L, 403M, 403N, 403P OV V 2023/4
BOUWHEER	Woning 1: Dhr. Peter Nauwelaerts Kanunnik Davidlaan 5 B-2500 Lier RR: 62082410152 Woning 2-3: MOOX BV – BTW: BE 0713.789.247 Mevr. Jill Mossoux Heivelden 21 B-2861 Onze-Lieve-Vrouw-Waver RR: 91021830612 Woning 4-5-6-7: FIREFLY PROJECTS BV - BTW: BE 1024.191.524 Mevr. Karina Reijnaers Kanunnik Davidlaan 5 B-2500 Lier RR ₁ 61091609095 RR ₂ T ₁ 0496 59 30 09 T ₂ - E ₁ laurens@tyche-international.be E ₂ -
PROJECTARCHITECT	Mossoux Architecten BV – BTW: BE 0446.751.019 Dhr. Nicolas Mossoux Baanvelden 4 B-2860 Sint-Katelijne-Waver T ₁ 015 55 40 86 T ₂ 0473 94 24 20 E nicolas@mossouxarchitecten.be

Te Sint-Katelijne-Waver, op datum van 29 januari 2026,

De architect,

De bouwheer,

Dhr. Nicolas Mossoux
Bestuurder Mossoux Architecten BV

Mevr. Karina Reijnaers
Bestuurder FIREFLY PROJECTS BV



A. Voorwerp van de aanvraag:

De aanvraag betreft:

- A: Het bouwen van een eengezinswoning
- B: Het bouwen van een eengezinswoning
- C: Het bouwen van een eengezinswoning
- D: Het bouwen van een eengezinswoning
- E: Het bouwen van een eengezinswoning
- F: Het bouwen van een eengezinswoning
- G: Het bouwen van een eengezinswoning
- H: Het bouwen van een garagebox
- I: Het bouwen van een garagebox
- J: Het bouwen van een garagebox
- K: Het bouwen van een garagebox
- L: Het bouwen van een garagebox
- M: Het bouwen van een garagebox
- N: Het bouwen van een garagebox
- O: Het plaatsen van een terras
- P: Het plaatsen van een terras
- Q: Het plaatsen van een terras
- R: Het plaatsen van een terras
- S: Het plaatsen van een terras
- T: Het plaatsen van een terras
- U: Het plaatsen van een terras
- V: Het aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
- W: Het plaatsen van een oprit in waterdoorlatende verharding
- X: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- Y: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- Z: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AA: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AB: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AC: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AD: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AE: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AF: Het plaatsen van een pad in waterdoorlatende verharding
- AG: Het plaatsen van een oprit deels in waterdoorlatende verharding en deels als infiltratievoorziening
- AH: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AI: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AJ: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AK: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AL: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AM: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding
- AN: Het aanleggen van een parking in waterdoorlatende verharding

B. Ruimtelijke context van de geplande werken:

1/ Feitelijk uitzicht en toestand van de plaats waar de werken worden gepland:

- Het perceel betreft een onbebouwd terrein.
- De niveauverschillen op het terrein zijn beperkt (zie terreinprofiel en inplantingsplan). Er worden geen grote terreinwijzingen uitgevoerd.
- De woningen worden conform het verkavelingsdossier ingepland op max. 30cm boven de as van de weg in het center van de 7 percelen tegenover kavel 4. Nulpas = 6,05 TAW. (as straat = 5,75 TAW)
- De kavels zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste gewestweg: een rijweg in asfalt met een nuttige breedte van +- 7,8m. Alle nutsvoorzieningen zijn aanwezig in de straat. Voor de aansluitingen van deze 7 woningen diende een netuitbreiding te worden voorzien. De aanvraag voor de netuitbreiding en hoogspanningscabine met bijhorende erfdienstbaarheden werden in de verkavelingsaanvraag opgenomen. De bouw van de hoogspanningscabine was ten laste van de netbeheerder. De werken werden reeds uitgevoerd.
- In de omliggende omgeving bevinden zich eveneens halfopen en gekoppelde eengezinswoningen.



2/ Zoneringsgegevens:

- Het bouwperceel is gelegen in de Waversesteenweg (gemeenteweg), te Lier. Huisnummers zijn op dit moment niet gekend maar bevinden zich tussen nr. 158 en 168.
- De eigendom is volgens het geldend gewestplan, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit, gelegen in 'woongebied' en 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. De verkaveling is gelegen in 'woongebied'. De achterliggende opgesplitste percelen zijn gelegen in 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'. Er bevinden zich geen werken op de achterliggende percelen. Deze blijven in de oorspronkelijke toestand.
- De eigendom ligt in een recent goedgekeurde verkaveling OV V 2023/4 met omgevingsnummer OMV_2023050027.
- Er is geen gemeentelijk RUP of BPA van toepassing.
- De aanvraag heeft betrekking op het terrein met kadastrale omschrijving Afd. 3, sectie D, nr. 403A, 403B, 403C, 403D, 403E, 403F, 403G, 403H, 403K, 403L, 403M, 403N, 403P.

3/ De overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context:

- De aanvraag is in overeenstemming en verenigbaar met de wettelijke en ruimtelijke context.
- De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- Bestemming: 7 gekoppelde eengezinswoningen.
- Het ontwerp voldoet grotendeels aan de geldende verkavelingsvoorschriften. Er wordt een afwijking conform VCRO artikel 4.4.1 gevraagd voor onderstaande zaken:
 - Uitsprongen uit het gevelvlak op de perceelsgrens: Ter hoogte van de perceelsgrenzen worden verticale posten metselwerk voorzien van 10 cm diepte, 50 cm breedte. Dit om de geleiding van de individuele woningen duidelijk weer te geven. Ze worden in dezelfde gevellijn uitgevoerd als de regenwaterafvoeren. Zodat deze mooi naast de posten verwerkt zitten. Dit is puur esthetisch voor de architecturale kwaliteit van de gevel en geeft geen vergroting van het woonoppervlak.
 - De verharding:
 - Er wordt een afwijking gevraagd op de positie van de verharding volgens het verkavelingsontwerp.
De verharding 'zone voor aanleg opritten' werd anders ingetekend dan op het verkavelingsplan omwille van de toegang tot de bijgebouwen (garageboxen). Om het geheel zo compact mogelijk te houden werden de garageboxen gekoppeld opgesteld. Echter kunnen de opritten dan niet op de posities blijven van het verkavelingsontwerp en is 4m breedte onvoldoende. Naast de garagebox wordt een open parkeerplek voorzien die ook toegankelijk moet zijn vanop de erfdienstbare weg.
De verharding blijft echter beperkt tot de gemeenschappelijke erfdienstbaarheid van doorgang, de open parkeerplaatsen en garageboxen, de opritten ernaartoe, de paden en de terrassen.
 - Er wordt een afwijking gevraagd op grootte van de verharding in de achtertuinzone.
De totale opp. (incl. garage) buiten de strook voor hoofdgebouwen en tot aan de erfdienstbare uitweg bedraagt voor kavels 1-7:
Kavel 1: 51,02 m²
Kavel 2: 54,58 m²
Kavel 3: 46,19 m²
Kavel 4: 51,6 m²
Kavel 5: 54,45 m²
Kavel 6: 54,45 m²
Kavel 7: 54,45 m²
Omwille van de toegang tot de garagebox en de open parkeerplaats wordt voor kavel 2, 5, 6 een afwijking gevraagd aangezien de verharding hier iets groter is dan de toegestane 52 m².
 - Er wordt een afwijking gevraagd op materialisatie van de erfdienstbare uitweg. Deze zal niet volledig in een granulaatmengsel, type halfverharding in zandkleur worden voorzien. De oprit wordt achteraan uitgevoerd in waterdoorlatende klinkerverharding met waterdoorlatend bestratingssysteem Fluvio Stone. Zie motivatie betreffende infiltratievoorziening.
 - De verhardingen in de voortuin zijn beperkt en worden gezien als strikt noodzakelijke toegangen tot de woningen. De max. van 50% wordt niet overschreden.



- Er wordt een afwijking gevraagd voor de garages:
 - Uitsluitend carport of open parkeerplaatsen werden in de verkavelingsvoorschriften opgenomen. Daarnaast enkel tuinberging/fietsenberging. De prefabgarages worden gezien als een bijgebouw in functie van de tuin en zullen de mogelijkheid bieden om een auto te stallen. Ze worden dus voornamelijk voorzien als tuinberging, afvalberging, fietsenberging zodat er vermeden wordt dat er onvergunde tuinhuisjes worden geplaatst. De grootte van de garages is conform de voorschriften van carports/bijgebouwen max. 16 m² voor kavel 1-6 en max. 38 m² voor kavel 7.
 - De positie van de garages: ze worden gekoppeld opgericht i.p.v. op 1m van de zijdelingse perceelsgrens. Dit om zo compact mogelijk te zijn en ook de verharding gekoppeld te kunnen voorzien.
 - Afwerkingsmateriaal: Volgens de verkavelingsvoorschriften mag dit in hout, gevelbaksteen, baksteen of sierbepkeistering voorzien worden. De garages worden als prefabgarages uitgevoerd waardoor de afwerking in zichtbeton is. Dit is echter gelijkwaardig van uitzicht aan sierbepkeistering.
 - Materiaal scheidingsmuur: Volgens de verkavelingsvoorschriften is de scheidingsmuur in metselwerk. Echter omwille van de prefabconstructies zal die scheidingsmuur ook in beton worden uitgevoerd.
- Bebouwing: De afstanden volgens de stedenbouwkundige voorschriften worden gerespecteerd. Voorgevellijn 8,00 m vanaf de rooilijn, ontworpen op 9m uit de bestaande wegas. Minstens 3,00 m zijtuinstrook voor lot 7. Bouwdiepte van maximaal 15,00 m.
- De 7 woningen hebben een maximale bouwdiepte van 13 m in plaats van de maximale 15 m.
- Woning A, B, C, E, F hebben een breedte van 7,5m vooraan. Woning D heeft een breedte van 10,5 m door de onderliggende doorrit. Halfopen woning G heeft een breedte van 7,44m.
- Gevels worden uitgevoerd in hedendaagse baksteen met aluminium bekleding als accentuering. Zoals vermeld op de plannen. Alle gevels worden als volwaardige gevel uitgewerkt.
- De kroonlijsthoogte is in de voorgevel 6,5m (gemeten tov as van weg tegenover kavel 4 = 5,75 TAW) = 12,25 TAW.
- Het dak ligt evenwijdig met de voorgevelbouwlijn en heeft een helling van 45°.
- A: Bouwen van een eengezinswoning:
 - Dakoppervlakte: 99,58 m²
 - Bruto vloeroppervlakte niveau 0: 98,25
 - Moderne woning met hellend en plat dak
 - Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- B: Bouwen van een eengezinswoning:
 - Dakoppervlakte: 97,50 m²
 - Moderne woning met hellend en plat dak
 - Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- C: Bouwen van een eengezinswoning:
 - Dakoppervlakte: 97,50 m²
 - Moderne woning met hellend en plat dak
 - Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- D: Bouwen van een eengezinswoning:
 - Dakoppervlakte: 126,00 m²
 - Moderne woning met hellend en plat dak
 - Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- E: Bouwen van een eengezinswoning:
 - Dakoppervlakte: 97,50 m²
 - Moderne woning met hellend en plat dak
 - Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW



- F: Bouwen van een eengezinswoning:
 - o Dakoppervlakte: 97,50 m²
 - o Moderne woning met hellend en plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - o Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- G: Bouwen van een eengezinswoning:
 - o Dakoppervlakte: 96,77 m²
 - o Moderne woning met hellend en plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - o Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- H: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 6,5m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
 - o Nokhoogte: 11m t.o.v. as weg kavel 4, gelegen op 5.75 TAW
- I: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- J: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- K: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- L: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- M: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- N: Bouwen van een garagebox:
 - o Dakoppervlakte: 15,67 m²
 - o Garagebox met plat dak
 - o Kroonlijsthoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
 - o Nokhoogte: 2,50m t.o.v. maaiveld
- O: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- P: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- Q: Aanleggen van een terras



- o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- R: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 15,75 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- S: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- T: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- U: Aanleggen van een terras
 - o Oppervlakte: 14,00 m (niet-overdekt)
 - o In niet-waterdoorlatende verharding met afwatering naar eigen terrein
- V: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 36,83 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- W: Aanleggen van een oprit in waterdoorlatende verharding.
 - o Oppervlakte oprit: 28,00 m²
 - o Oprit in grind
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- X: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 46,38 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- Y: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 1,98 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- Z: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 3,60 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AA: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 0,60 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AB: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 1,20 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AC: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 0,42 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AD: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 3,48 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AE: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 0,60 m²



- o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AF: Aanleggen van een pad in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte pad rondom woning: 1,85 m²
 - o Pad volledig in grind uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AG: Aanleggen van een oprit deels als infiltratievoorziening en deels als waterdoorlatende verharding
 - o Totale oppervlakte oprit: 347,07 m²
 - o Oprit in grind: 37,07 m²
 - o Oprit in Fluvio Stone afgewerkt met waterdoorlatende klinkerverharding: 310,00m²
 - o Onderzijde wordt niet lager dan 50cm onder het maaiveld voorzien, waardoor deze infiltratiezone als bovengrondse infiltratiezone beschouwd kan worden.
 - o Buffervolume: 33.683,40L
 - o Buffercapaciteit: 33L/m²
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AH: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 29,35 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AI: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 32,90 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AJ: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 24,51 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AK: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 29,18 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AL: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 32,78 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AM: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 32,78 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- AN: Aanleggen van een parkeerplaats in waterdoorlatende verharding
 - o Oppervlakte: 32,78 m²
 - o Parking volledig in grasdals uit te voeren
 - o Uitvoering in waterdoorlatende verharding met infiltratie op eigen terrein.
- De garageboxen worden als prefabbetonconstructies opgetrokken en zijn 250 cm hoog t.o.v. het maaiveld. Ze hebben een plat dak.
- Rioleringsstelsel:
 - o Het rioleringsstelsel wordt opgesplitst per perceel. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden en apart aangeboden. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de benodigde terugslagkleppen, sifonputten en controleputten.
 - o In de voortuinzone zal per perceel een septische put voorzien worden van 2.000l. Daarnaast zal onder het terras een hemelwaterput worden voorzien van elk 7.500l. Bij woning D wordt er een regenwaterput van 10.000l voorzien. Dit voor hergebruik van het hemelwater voor de toiletspoeling, wasmachine en buitenkraantjes. Volume werd berekend via de geldende hemelwaterverordening.



- Indien het volume van de hemelwaterput overschreden wordt, zal het hemelwater overlopen naar een infiltratiezone: type FluvioStone (bovengrondse infiltratievoorziening gelegen onder de gemeenschappelijke oprit met een diepte van minder dan 50cm)
 - Omdat de gronden achteraan in agrarisch gebied gelegen zijn, het volume van de infiltratievoorziening groot is en omdat de woningen zowel verhuurd als verkocht worden, wordt er geopteerd om te werken met het FluvioStone bovengronds infiltratiesysteem met een diepte van max. 50cm. FluvioStone zorgt ervoor dat regenwater ter plaatse wordt gehouden en wordt geïnfiltreerd in plaats van afgevoerd, om het rioleringsstelsel niet te overbelasten. De FluvioStones zijn geïnstalleerd onder de waterdoorlatende bestratingslaag en bufferen en infiltreren het regenwater horizontaal. Dit zorgt voor een duurzame en efficiënte oplossing voor regenwaterbeheer.
 - Volgens de hemelwaterverordening dient er een minimaal buffervolume van 33.683,43L met infiltratieoppervlakte 82,66 m² voorzien te worden. Door het gebruik van FluvioStone wordt er voldaan aan deze eis: onder de verharding van de inrit/manoeuvruimte wordt het FluvioStone systeem geplaatst met een infiltratieoppervlakte van 310 m² en een buffervolume (33l/m²) van 33.790,00L. Dit zorgt voor een overcapaciteit voor zowel buffervolume als infiltratiecapaciteit.
 - Er wordt 1 noodoverloop voorzien van de FluvioStones naar de openbare riolering.
 - De FluvioStone wordt boven de gemiddelde grondwaterstand voorzien.
- De vloerplas van de woning zal zich 30 cm boven de as van de straat bevinden.
- De ophoging van het terrein beperkt zich tot de gebouwen, toegang van de woningen, terrassen/verhardingen. Verder worden geen ophogingen uitgevoerd.
- Verhardingen:
 - De verharding in de voortuinzone blijft beperkt tot max. 50% van de voortuinstrook.
 - De verharding in de achtertuinzone blijft beperkt tot de gemeenschappelijke erfdienstbaarheid van doorgang, de open parkeerplaatsen en garageboxen, de opritten ernaartoe, de paden en de terrassen conform de voorschriften.
 - Het terras zal in niet-waterdoorlatende tegelverharding worden uitgevoerd afwaterend naar de tuin met onmiddellijke bezinking. De aanpalende groenzones zijn hiervoor voldoende groot.
- Het perceel wordt ter hoogte van de rooilijn met een structurele niet overrijdbare scheiding van 50 cm hoogte afgesloten, m.u.v. het toegangspad. Dit om het groene karakter van de voortuin te garanderen en het oprijden van wagens te vermijden.

4/ Integratie van de geplande werken in de omgeving:

- De werken integreren zich in de omgeving.
- In de nabije omgeving bevinden zich gekoppeld en vrijstaande eengezinswoningen. Er is geen overlast voor de nabijgelegen woonzones.
- De voorgestelde gevelmaterialen voldoen aan de verkavelingsvoorschriften: een beige-wit genuanceerde gevelsteen met buitenschrijnwerk in bruin-brons aluminium.
- Niet verharde delen worden aangelegd en onderhouden als tuin. Er wordt voldoende aandacht geschonken aan de buitenaanleg en groenvoorziening. Alle groenzones worden voorzien van streekeigen beplanting.

C. Milieu:

- Warmtepomp lucht-water: De 7 eengezinswoningen beschikken over een apart functionerende warmtepomp. Gezien het compressorvermogen per unit minder dan 5 kW bedraagt, zijn deze niet meldings- of vergunningsplichtig. De locatie van de buitenunits is zodanig gekozen dat deze zo weinig mogelijk overlast veroorzaken naar de eigen woning en omliggende burens.

D. Integrale toegankelijkheid:

Niet van toepassing voor eengezinswoningen

E. Brandpreventie:

De woningen zijn bereikbaar via de openbare weg. De woningen worden voorzien van autonome rookmelders. Voor het overige is er geen brandpreventie van toepassing voor eengezinswoningen. Brandweeradvis werd gevraagd ter preventie. Vooradvies te vinden in bijlage. Vanuit oogpunt brandweer lijkt een brandweeradvis niet nodig.

