

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Opsplitsing van 2 kadastrale percelen met een gezamenlijke oppervlakte van 1478,79m ² die niet vallen binnen een bestaande verkaveling in verschillende bouwloten.	Het totale perceel wordt opgedeeld in 4 afzonderlijke bouwloten waarvan Lot 1: 253,38m ² Lot 2: 176,00m ² Lot 3: 745,52m ² Lot 4: 303,91m ²
Het residentiële karakter heeft geen rechtstreeks aanleiding tot enkel vrijstaande woningen. Koppel- of gesloten bebouwing kunnen een zelfde residentiële karakter hebben. Het residentiële karakter heeft meer te maken met het bouwvolume en de groene onbebouwde zones in de verkaveling. Met een betere benutting van de ruimte bestemd voor wonen in Vlaanderen voor ogen is het aangewezen om naar een verdichting van de bebouwing te streven.	De verkaveling voorziet 3 loten voor HOB bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing. Ongeveer 1/3 van het totale perceel zal behouden blijven als bosgrond (493,13m ²) om het groene karakter te behouden (zone Z6). De boszones maken deel uit van de 4 nieuwe bouwloten en is geen afzonderlijk lot op zichzelf.
Door het perceel duidelijk te verdelen in zones met specifieke voorschriften kan er harmonie worden opgelegd tussen de verschillende loten. Naast opdeling van het perceel in loten die eigendom grenzen vastlegt worden zones aangeduid die specifiek gebruik ervan bepaald.	Zone Z1: Zone voor bebouwing (hoofdgebouw) Zone Z2: Zone voor bijgebouwen Zone Z3: Zone voor terrassen Zone Z4: Zone voor voortuinen Zone Z5: Zone voor tuinen Zone Z6: Zone voor bos

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1 VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.1. Inplanting

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
Om maximale private tuinzone te creëren wordt de voortuinstrook beperkt tot het minimum.	Voor <u>lot 1,2 & 3</u> wordt een voortuinstrook voorzien van 4,0m. Voor <u>lot 4</u> wordt gekozen om aan te sluiten aan het profiel van linker buur en de voorbouwlijn gelijk te nemen met de rooilijn.
Het verdichten van wonen op kavels heeft gevolg dat we gaan bouwen op kleinere percelen. Kleine kavels hebben ook geen brede doorgangen nodig waarbij de zijdelinkse vrije afstand tussen kavels beperkt kan blijven. De afstand moet wel voldoende zijn om privacy te garanderen.	Lot 1: HOB met vrije bouwstrook van 4,0m Lot 2: gesloten bebouwing Lot 3: HOB op hoekperceel, geen burens Lot 4: HOB aansluitend aan bestaande wachtgevel en vrije bouwstrook aan Z6

2.1.2. Bouwvolume en oppervlakte

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
-------------	---------------

<p>De schaal van gebouwen moet beperkt blijven in hoogte. Hoogbouw is niet aangewezen in residentiële omgeving. Een standaard woonwijk worden 2 bouwlagen met dak als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd</p>	<p>De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bovengrondse bouwlagen + dak verdieping. Dit kan onder de vorm van:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Woning met 2 bouwlagen onder een hellend dakvolume. <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte 5,75m t.o.v. maaiveld. (ref. lot 4, kroonlijst aansluitende gebuur) - Dakhelling bedraagt minimaal 40° en maximaal 60°. Waarbij dak woning lot 4 verplicht dakhelling moet volgen van aansluitende woning. 2) Woning met 2 bouwlagen met al dan niet een teruggetrokken 3^{de} bouwlaag. <ul style="list-style-type: none"> - Bij een eventuele 3^{de} bouwlaag worden de gevels aan voor- en achterzijde minimaal 2,0m naar achter geplaatst. - De maximale kroonlijsthoogte van de 2^{de} bouwlaag bedraagt 6,5m. - De maximale kroonlijsthoogte van gelijkvloerse bouw bedraagt 3,5m.
<p>Een minimale oppervlakte van een woning bepaald de woonkwaliteit, dit in combinatie met voldoende vrije ruimte rond de woning. De verdichting van het wonen brengt automatisch met zich mee dat de bezettingsgraad van het perceel vergroot. De maximale bezetting wordt bepaald op basis van minimale vrije buitenruimtes en maximale bouwdiepte. De densiteit kan hierdoor verschillen tussen verschillende loten afhankelijk van hun vorm en oppervlakte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Voor de <u>loten 1 t.e.m. 3</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping bepaald op 10,0m - Voor <u>lot 4</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers bepaald op 10,50m en op de verdieping 9,25m. Dit in overeenstemming met bouwdiepte van de linker aanpalende buur.
<p>Door de ondiepe percelen is de bouwdiepte beperkt in functie van een behoud van kwalitatieve achtertuin. Om een minimale woonkwaliteit te garanderen zijn voldoende bewoonbare oppervlaktes verzekerd worden. Te smalle woningen in combinatie met ondiepe woningen is niet aangewezen.</p>	<p>Voor HOB woningen wordt een minimale bouwbreedte van 7,5m opgelegd. Voor gesloten bebouwing wordt een minimale bouwbreedte van 8,0m opgelegd.</p>

2.1.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Bij voorkeur wordt gekozen voor duurzame materialen die de woning optimaal laten integreren in de omgeving. Het ontwerp dient een goede architectuur te garanderen. Hiertoe wordt een zekere vrijheid gelaten wat de keuze van de materialen betreft.</p>	<p>Materialen: kleur en aard der gebuikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen worden dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.</p>

	Alle blinkende, helgekleurde en minderwaardige materialen zijn verboden.
--	--

2. VOORSCHRIFTEN VOOR BIJGEBOUWEN

2.1. Inplanting

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Vermits in de kleine kavels geen garage als vrijstaand bijgebouw mogelijk is wordt de mogelijkheid gegeven een overdekking te voorzien voor wagen.	In de zijdelinkse vrije bouwstrook van <u>lot 1 & 3</u> is het toegestaan om een carport te plaatsen. Mits deze aan 3 kanten open blijft. De carport behoudt een afstand van 1,0m van de perceelgrens. Mits akkoord van de buur kan de carport tot op de perceelgrens worden gebouwd.
Om de voorgevel niet zwaarder te laten overkomen en het bijgebouw ondergeschikt te houden aan het hoofdgebouw wordt deze niet in zelfde gevelvlak opgericht	De op te richten carport in de zijdelinkse bouwstrook moet minimaal 2m achter de voorbouwlijn van de woning worden ingepland.

2.2. Verschijningsvorm

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
De bijgebouwen (carport) moeten worden opgericht in kwalitatieve materialen zodanig dat zij een visueel geheel vormen met het hoofdgebouw. Hiertoe wordt een zekere vrijheid gelaten wat de keuze van de materialen betreft.	Materialen: kleur en aard der gebuikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen worden dat het totaal uitzicht van het gebouw op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past. Alle blinkende, helgekleurde en minderwaardige materialen zijn verboden.

3. NIET BEBOUWDE GEDEELTE

3.1. Zonering

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Aan de tuinzijde van de woningen worden terrassen mogelijk gemaakt, door beperkte bouwdiepte van de percelen is het belangrijk dat deze terrassen beperkt blijven van omvang en afgestemd worden op de aangrenzende percelen. (Zone Z3)	Elke woning heeft het recht om achter hoofdgebouw en bijgebouw een terrasverharding aan te leggen. Deze verharding wordt beperkt tot een diepte van 2,5m achter de woning.
De straatzijde Paul Van Tieghemlaan is een dreef met veel groen waar de woningen opgericht worden op een bepaalde afstand van de straat zodat een voortuin behouden blijft. De loten 1 t.e.m. 3 worden voorzien van een voortuinstrook. (Zone Z4)	De woning van <u>lot 1 t.e.m. 3</u> hebben een voortuin van 4,0m. Deze voortuin wordt maximaal aangelegd in het groen waarbij enkel schriktt noodzakelijke verharding wordt toegestaan voor toegang tot het gebouw en eventuele carport.
Naast en achter de woningen blijven de restructies open als onbebouwde zones. In	De onbebouwde tuinzone kan opgedeeld worden in 2 zones:

<p>deze zones worden geen vaste constructies toegestaan en wordt er gestreefd naar maximale groeninvulling.</p>	<p>1) Zone voor tuinen (Z5) In deze zone is het toegestaan een tuin aan te leggen met beplanting en gras. Kleine houten tuinbergingen tot 4m² worden toegestaan als deze minimaal op 1m van de perceelsgrenzen wordt ingepland.</p> <p>2) Zone voor bos (Z6) In deze zone is niets toegestaan. Deze zone blijft onaangeroerd en kan niet vertuind worden. Zowel de bomen als de onderbouw maken deel uit van het bos en worden beschermd.</p>
---	--

3.2. Verharding

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Hierdoor dient de verharding beperkt te worden. De verharding worden beperkt tot het hoogst nodige;</p>	<p>In de voortuinstrook mag enkel het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend, verhard worden en dit met een maximum van 50%. Deze verharding is van die aard dat deze waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding in de bodem. De rest van de voortuin wordt maximaal aangelegd in het groen.</p>
	<p>In de zijtuin is beperkte verharding toegestaan voor plaatsen van wagen of fietsen. Deze verharding is van die aard dat deze waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding in de bodem. Deze verharding wordt aangelegd tot op maximaal 1m van de perceelsgrens.</p>
	<p>Zone Z3 voor terrassen mag 100% verhard worden met niet waterdoorlatende verharding. Deze verharding moet afwateren naar de tuinzone en mag niet afwateren in goten.</p>

3.3. Afsluitingen en tuinornamenten

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<p>Voor het groene open karakter van de verkaveling te garanderen worden levendige hagen als afsluiting genomen als standaard. Gesloten structuren zoals tuinmuren of panelen zijn niet aangewezen. In de voortuin wordt een openheid nagestreefd zodat de woningen zichtbaar blijven vanaf de straatzijde.</p>	<p>In de voortuinstrook zijn geen vaste constructies als afsluiting toegestaan de eventuele levende hagen hebben een maximale hoogte van 1,20m.</p>

Naar de geburen zijn hogere afsluitingen mogelijk.	
	Tussen de terrassen van <u>lot 1, 2 & 3</u> mag een massieve gesloten afscheiding worden voorzien zoals tuinmuur. Deze afscheiding heeft maximale hoogte van 2m.
	De zijdelinkse en achterste perceelgrens mogen voorzien worden van een afsluiting met een maximale hoogte van 2,0m. Deze afsluiting is een open structuur die afgeschermd kan worden door een levende haag of doek.