

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Opsplitsing van 1 kadastraal perceel met een oppervlakte van 1319,04m ² die niet vallen binnen een bestaande verkaveling in verschillende bouwloten.	Het totale perceel wordt opgedeeld in 3 afzonderlijke bouwloten waarvan Lot 1: 679,38m ² Lot 2: 347,10m ² Lot 3: 292,56m 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 2 loten voor HOB bebouwing en 1 lot voor open bebouwing. <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; color: red;">Het samenvoegen van loten is niet mogelijk</div>
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 bebouwing Zone Z2: Zone bijgebouwen (carport) Zone Z3: Zone voortuinstrook Zone Z4: Zone terrassen Zone Z5: Zone voor tuinen

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 5,0m (Zone Z3). Vrije voortuinstrook is van toepassing aan alle zijde die grenzen aan openbaar domein, dit voor Anemoonstraat als voor Paul Van Tieghemlaan.
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: Hoekperceel voor open bebouwing met zijdelinkse vrije bouwstrook van 3m. Lot 2: HOB met zijdelinkse vrije bouwstrook van 3m. Lot 3: HOB met zijdelinkse vrije bouwstrook van 4m.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Minstens een deel van de woning moet over twee bouwlagen beschikken.

2.1.2. Bouwvolume en oppervlakte

TOELICHTING	VOORSCHRIFTEN
Zonebepaling voor bebouwing.	Zone Z1 op verkavelingsplan duid de maximale bouwzone aan.
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	De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bovengrondse bouwlagen. - De maximale kroonlijsthoogte van de 2 ^{de} bouwlaag bedraagt 6,5m. - De maximale kroonlijsthoogte van gelijkvloerse bouw bedraagt 3,5m.
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.	- Voor de <u>lot 1</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping bepaald op 10,0m - Voor <u>lot 2&3</u> wordt de maximale bouwdiepte op gelijkvloers bepaald op 11,0m
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.	Voor HOB woningen wordt een bouwbreedte van 6,80m opgelegd. Voor de open bebouwing wordt een maximale bouwbreedte van 10,0m opgelegd.
Harmonie en samenhang worden mede bepaald door de verbinding tussen de verschillende loten. Door verplichte aansluiting tussen burens naar vorm zal ongeacht keuze van materiaal of stijl een samenhang ontstaan.	De HOB woningen van lot 1 & 2 moeten 100% aansluiten met hun profiel. Dit zowel in bouwhoogte als bouwdiepte. Het lot waarop eerst gebouwd zal worden bepaald het profiel van de woning.

De woningen mogen afgewerkt worden met een plat dak of met een hellend dak met een maximale dakhelling van 45°.

2.1.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
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.	Materialen: kleur en aard der gebruikte 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.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

2. VOORSCHRIFTEN VOOR BIJGEBOUWEN

2.1. Inplanting

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
Zonebepaling voor bijgebouwen.	Zone Z2 op verkavelingsplan duid de maximale bouwzone aan voor het oprichten van bijgebouw.
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 is het toegestaan om een carport te plaatsen. Mits deze aan open blijft aan de vrije niet aangebouwde zijden. Voor lot 1 & 2 wordt de carport gekoppeld voorzien waarbij de dakrandhoogte bepaald wordt door de eerst bouwende. Voor lot 3 behoud de carport een afstand van 1,0m van de perceelgrens. Oppervlakte carport wordt beperkt tot 18m ²
Om de hoeveelheid verharding onder de vorm van oprit te beperken wordt carport maximaal voorzien aan voorzijde van het perceel	De voorzijde van de op te richten carport in de zijdelinkse bouwstrook wordt gelijk genomen aan de voorbouwlijn van de woning. Deze is gelegen op 5m van het openbaar domein.

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. De ruime ingekleurde zone Z4 op het plan wordt beperkt in oppervlakte zodat in functie van het ontwerp de positie van verharding kan gekozen worden.	Elke woning heeft het recht om achter hoofdgebouw en bijgebouw een terrasverharding aan te leggen. Deze verharding wordt beperkt tot een diepte van 3,0m achter de woning of in de zijdelinkse vrije bouwstrook (Zone Z4). Deze verharding wordt beperkt tot max. 40m ² .
De straatzijde Anemoonstraat en Paul Van Tieghemlaan is een dreef met veel groen waar de woningen opgericht worden op een	De woning van <u>lot 1 t.e.m. 3</u> hebben een voortuin van 5,0m. Deze voortuin wordt maximaal aangelegd in het groen waarbij enkel

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

bepaalde afstand van de straat zodat een voortuin behouden blijft. De loten 1 t.e.m. 3 worden voorzien van een voortuinstrook. (Zone Z3)	schrikt 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 deze zones worden geen vaste constructies toegestaan en wordt er gestreefd naar maximale groeninvulling (Zone Z5)	In de tuinzone Z5 is het toegestaan een tuin aan te leggen met beplanting en gras. Kleine houten tuinbergingen tot 4m ² worden toegestaan als deze minimaal op 1m van de perceelsgrenzen wordt ingepland en buiten de 5m vrije bouwstrook valt aan zijde Paul Van Tieghemlaan.

Z5 moet, met uitzondering van een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 4 m², vrij blijven van verdere bebouwing of verharding.

3.2. Verharding

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
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.	In de voortuinstrook mag enkel het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend verhard worden en dit met een maximum van 40% van de voortuinstrook. 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.
	In de zijtuin is beperkte verharding toegestaan voor plaatsen van wagen of fietsen indien er geen carport wordt voorzien. Deze verharding is van die aard dat deze waterdoorlatend is en het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding in de bodem. De zone voor deze verharding wordt beperkt tot zone Z2 voor bijgebouwen.
	Zone Z4 voor terrassen mag 100% verhard worden met niet waterdoorlatende verharding. Deze verharding moet afwateren naar de tuinzone en mag niet afwateren in goten.

In de voortuinstrook moet het aandeel verharding beperkt worden tot het strikt noodzakelijk met een maximum van 30 % van de voortuinstrook.

Z4 mag verhard worden met terrassen met een maximum van 40 m².

3.3. Afsluitingen en tuinornamenten

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
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.	In de voortuinstrook zijn geen vaste constructies als afsluiting toegestaan de eventuele levende hagen hebben een maximale hoogte van 1,20m. Dit geldt voor de voorbouwstrook aan zijde Anemoonstraat, toegangszijde van de percelen.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	Tussen de terrassen van lot 1, 2 & 3 mag een massieve gesloten afscheiding worden voorzien. Deze afscheiding heeft maximale hoogte van 2m.
Om privacy redenen zijn naar de geburen toe hogere afsluitingen mogelijk. Vermits de achtertuin van de woningen eveneens aansluit aan openbaar domein wordt ook aan achterzijde hogere afsluitingen toegestaan dan standaard voorzien in voorbouwstoken.	Op de zijdelinkse perceelgrens in tuinzone en achterste perceelsgrens grenzend aan Paul Van Tieghemlaan 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. Massieve gesloten afsluitingen zijn niet toegestaan.

Afsluitingen mogen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen of draadafsluitingen zijn niet toegestaan.