

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

Stedenbouwkundige voorschriften

Horende bij de

Aanvraag van een omgevingsvergunning voor
het verkavelen van gronden
gelegen in het project

Keizerpoort Fase 2

Stad Gent

Deelgemeente Ledeberg
Kadastraal gekend als:

Provincie Oost-Vlaanderen
Stad Gent

Afdeling 20 - Sectie A - nr 187C9, 187D9, 187E9, 190A2, 190B2, 190D2, 190Y, 199Z, 200P, 204K, 210M, 211P,
505A, 519A, 519C, 519D, 519F, 519H, 520B

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. | Algemene voorschriften..... 04

1.1 Openbaar domein.....	04
1.2 Wegen	04
1.3 Groenaanleg.....	04
1.4 Nutsvoorzieningen.....	04
1.5 Gemeenschappelijke delen	04
1.6 Andere.....	05
1.6.A Parkeren	05
1.6.B Energiebeheer	05
1.6.C Afvalbeheer	05
1.6.D Bouwzones.....	05

B. | Specifieke voorschriften 06

2. Voorschriften kavels bestemd voor meergezinswoningen (lotnummers 1, 2 en 3)..... 06

2.1 Voorschriften – gebouwen.....	06
2.1.1 Oppervlakte.....	06
2.1.2 Volume.....	06
2.1.3 Nokhoogte.....	06
2.1.4 Kroonlijsthoogte	07
2.1.5 Dakuitvoering	07
2.1.6 Type gebouw	07
2.1.7 Materiaalgebruik	08
2.1.8 Inplanting	08
2.1.9 Aantal bouwlagen	08
2.1.10 Ondergronds gedeelte	09
2.1.11 Uitbouw	09
2.1.12 Terrassen.....	10
2.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	10
2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	10
2.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	10
2.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	10
2.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	10
2.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	11
2.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	11
2.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	11
2.2.6 Zijtuinstrook - constructies	11
2.2.7 Achtertuinstrook - verharding	12
2.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	12
2.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	12
2.2.10 Afsluitingen op de perceelsgrens - materiaal	12
2.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	13
2.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	13

3. Voorschriften kavels bestemd voor eengezinswoningen (lotnummers 4, 5 en 6)	14
3.1 Voorschriften – gebouwen.....	14
3.1.1 Oppervlakte.....	14
3.1.2 Volume.....	14
3.1.3 Nokhoogte.....	14
3.1.4 Kroonlijsthoogte	14
3.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	14
3.1.6 Type gebouw	15
3.1.7 Materiaalgebruik	15
3.1.8 Inplanting	15
3.1.9 Aantal bouwlagen	15
3.1.10 Ondergronds gedeelte	16
3.1.11 Uitbouw	16
3.1.12 Terrassen.....	16
3.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	16
3.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	16
3.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	16
3.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	16
3.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	16
3.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	16
3.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	17
3.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	17
3.2.6 Zijtuinstrook - constructies	17
3.2.7 Achtertuinstrook - verharding	17
3.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	17
3.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	18
3.2.10 Afsluitingen op de perceelsgrens - materiaal	18
3.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	18
3.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	19
4. Voorschriften kavels bestemd voor toegangspad (lotnummer 7)	20
4.1 Voorschriften – gebouwen.....	20
4.1.1 Oppervlakte.....	20
4.1.2 Volume.....	20
4.1.3 Nokhoogte.....	20
4.1.4 Kroonlijsthoogte	20
4.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	20
4.1.6 Type gebouw	20
4.1.7 Materiaalgebruik	20
4.1.8 Inplanting	21
4.1.9 Aantal bouwlagen	21
4.1.10 Ondergronds gedeelte	21
4.1.11 Uitbouw	21
4.1.12 Terrassen.....	21
4.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	21
4.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	21

4.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	21
4.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	21
4.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	22
4.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	22
4.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	22
4.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	22
4.2.6 Zijtuinstrook - constructies	22
4.2.7 Achtertuinstrook - verharding	22
4.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	22
4.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	23
4.2.10 Afsluitingen op de perceelgrens - materiaal	23
4.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	23
4.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	23
5. Voorschriften kavels bestemd voor bijgebouw (lotnummers 8, 9 en 10)	24
5.1 Voorschriften – gebouwen.....	24
5.1.1 Oppervlakte.....	24
5.1.2 Volume.....	24
5.1.3 Nokhoogte.....	24
5.1.4 Kroonlijsthoogte	24
5.1.5 Dakuitvoering/ dakvorm	25
5.1.6 Type gebouw	25
5.1.7 Materiaalgebruik	25
5.1.8 Inplanting	25
5.1.9 Aantal bouwlagen	26
5.1.10 Ondergronds gedeelte	26
5.1.11 Uitbouw	26
5.1.12 Terrassen.....	26
5.1.13 oversteek tov het grondoppervlak	26
5.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw.....	26
5.2 Voorschriften – vrijstaande handelingen in de tuinzones.....	26
5.2.1 Voortuinstrook - verharding.....	26
5.2.2 Voortuinstrook - groenaanleg.....	27
5.2.3 Voortuinstrook - constructies.....	27
5.2.4 Zijtuinstrook - verharding.....	27
5.2.5 Zijtuinstrook - groenaanleg.....	27
5.2.6 Zijtuinstrook - constructies	27
5.2.7 Achtertuinstrook - verharding	27
5.2.8 Achtertuinstrook - groenaanleg	27
5.2.9 Achtertuinstrook - constructies.....	27
5.2.10 Afsluitingen op de perceelgrens - materiaal	27
5.2.11 Afsluitingen op de perceelsgrens - uitvoering	28
5.2.12 Andere voorschriften voor de tuinzones.....	28

A | ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

~~0. TERMINOLOGIE & RUIMTELIJKE EN WETTELIJKE CONTEXT~~

~~1. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN~~

De algemeen geldende voorschriften zijn voor de gehele verkaveling van toepassing, tenzij anders vermeld in de voorschriften per deelgebied.

1.1. OPENBAAR DOMEIN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De zone is bestemd voor de inrichting van openbare wegenis, openbaar groen en noodzakelijke infrastructuur van openbaar nut.

~~1.2. WEGEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~1.3. GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

1.4. NUTSVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Ondergronds: bijv. nutsleidingen Binnen de gebouwen: bv. elektriciteitscabines	Alle nutsvoorzieningen moeten ofwel ondergronds gerealiseerd worden, ofwel geïntegreerd worden binnen de bebouwing

~~1.5. GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

Er moet tevens de nodige ruimte voorzien worden voor het tekort aan vlot bereikbare buitenmaatse fietsstaanplaatsen in fase 1. Deze plaatsen moeten gerealiseerd worden in de nabijheid van fase 1.

1.6. ANDERE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>1.6.A Parkeren De MOBER behorende bij de verkavelingsaanvraag is van toepassing.</p> <p>1.6.B Energie Indien met geothermie gewerkt wordt, moeten de boringen maximaal onder de gebouwen voorzien worden. Er moet voorkomen worden dat er geboord wordt onder de private groen delen. Boringen kunnen de begroeiing immers negatief beïnvloeden. Indien boringen in tuinzones vereist zijn, gebeuren die bij voorkeur zo diep mogelijk. Hoe dieper er geboord kan worden, hoe minder boringen er nodig zijn. De boringen mogen de kwaliteit van de groenaanleg niet beïnvloeden.</p> <p>1.6.C Afvalbeheer In het project is (in overleg met de stad en betrokken diensten) voor het project niet gekozen voor een sorteerpunt (ondergrondse afvalcontainers). Een gemotiveerde toelichting is terug te vinden in de beschrijvende nota behorende bij de verkaveling.</p> <p>1.6.D Bouwzones In het verkavelingsplan zijn bouwzones opgenomen die de maximale bouwgrenzen aangeven. Deze bouwzones zijn de contouren van een schetsontwerp dat de basis van de planvorming is en een helder kader geeft (de 'Vorstudie' welke ter informatie als bijlage bij de verkaveling is gevoegd). Een schetsontwerp kan echter nooit een uitvoeringsplan zijn. In de latere architecturale uitwerking zullen veel details nog bepaald en afgestemd moeten worden. Om tot een realistische uitwerking / uitvoering van het plan te komen is enige uitvoeringsmarge benodigd. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning van de gebouwen zal tevens beoordeeld worden of het uitgewerkte ontwerp voldoet aan de geldende regels, normen en goede ruimtelijke ordening. Uitkragende terrassen kunnen de gevels levendiger maken en zorgen voor langere bezonning. Daarom worden deze in beperkte mate buiten de maximale bouwcontouren toegelaten.</p>	<p>1.6.A Parkeren Autostaanplaatsen kunnen enkel ondergronds voorzien worden. Fietsstaanplaatsen moeten op maaiveldniveau gerealiseerd worden, nabij de woningen en functies waarvoor ze voorzien worden.</p> <p>1.6.B Energiebeheer Geothermische boringen moeten maximaal onder de gebouwen voorzien worden. Indien boringen in tuinzones vereist zijn, mogen deze de kwaliteit van de groenaanleg niet beïnvloeden.</p> <p>1.6.C Afvalbeheer De meergezinswoningen moeten beschikken over één of meerdere gemeenschappelijke afvallokalen. De verzamelcontainers worden aangeboden aan de Brusselsesteenweg. De eengezinswoningen bieden hun afval aan in de August Van Bockxstaelestraat.</p> <p>1.6.D Bouwzones 1.1BL De bouwzones geven de maximale bouwcontouren op een kavel aan. Hierop wordt een ontwerpmarge (overschrijding) van maximaal 0,5m toegestaan voor alle contouren, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none">• De contouren die samenvallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten deze verkaveling.• De achtergevellijnen* van de volgende bouwzones voor meerlaagse gebouwen: kavel met lotnummer 2:<ul style="list-style-type: none">○ bouwzone 2.4BL○ bouwzone 2.5BL○ bouwzone 2.6BLkavel met lotnummer 3:<ul style="list-style-type: none">○ bouwzone 3.3BL○ bouwzone 3.4BL<i>*uiterste achtergevellijnen zoals aangeduid op het verkavelingsplan</i> <p>Met uitzondering van de gevels die samen vallen met een rooilijn of een aangrenzend perceel buiten deze verkaveling kunnen uitkragende terrassen op de verdiepingen voorzien worden, tot maximum 1m buiten de maximale bouwcontouren.</p> <p>De delen van bouwzones die niet bebouwd worden voldoen aan de voorschriften van de aangrenzende privatieve tuinzones.</p> <p>De architectuur van het project gaat in hoofdzaak uit van inpandige terrassen. De uitkragingen kunnen daarom enkel als architecturaal accent en mits positieve ruimtelijke beoordeling van het ontwerp bij de omgevingsvergunningsaanvraag.</p>

B | SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

2. VOORSCHRIFTEN KAVELS: MEERGEZINSWONINGEN FUNCTIE: WONEN – MEERGEZINSWONINGEN & ANDERE FUNCTIE

- Het betreft de kavels met lotnummers 1, 2, en 3

2.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~2.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 3,50m
Van toepassing op de bouwzone 1.1BL

voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 5,00m met een afbouw onder een hoek van 45 graden naar 3,50m op de perceelsgrens met August Van Bockxstaelestraat 37 en 39
Van toepassing op de bouwzone 3.1BL

2.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per kavel zijn op het verkavelingsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte is middels zones beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofddinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein.</p> <p>Kavel met lotnummer 1, bouwzone 1.7BL: Het plan voorziet langsheen de Brusselse Steenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks. Een nadere studie naar een harmonieuze en genuanceerde uitwerking van gevel en bouwvolume in relatie tot het grotere geheel van de Brusselsesteenweg dient te worden uitgevoerd. De nadere uitwerking en beoordeling maakt deel uit van de aanvraag</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofddinkom van het betreffende gebouw en bedraagt:</p> <p>voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 5,00m Van toepassing op bouwzones 1.1BL, 2.1BL en 3.1BL</p> <p>voor de bouwzones voor 3 bouwlagen: 11,30m Van toepassing op bouwzone 3.3BL.</p> <p>voor de bouwzones voor 4 bouwlagen: 14,45m Van toepassing op bouwzones 2.4BL en 3.4BL.</p> <p>voor de bouwzones voor 5 bouwlagen: 17,60m Van toepassing op bouwzone 2.5BL.</p> <p>voor de bouwzones voor 6 bouwlagen: 20,75m Van toepassing op bouwzones 2.6BL.</p> <p>voor de bouwzones voor 7 bouwlagen: 24,90m Van toepassing op bouwzone 1.7BL.</p> <p>Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 2.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).</p>

<p>van de omgevingsvergunning voor het gebouw.</p> <p>De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 2.4BL = kavel met lotnummer 2 / zone voor 4 bouwlagen.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2.1.5 DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.</p> <p>Er worden platte daken voorzien waarbij er aandacht moet zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.</p>	<p>De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak.</p> <p>Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een dogelijke architecturale wijze omkaet / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.</p>

Deze ondersteunende functies worden minstens voorzien in de bouwzone 2.1BL en 3.1BL.

2.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De locatie leent zich uitermate voor een hedendaagse vorm van stedelijk wonen. Daar waar de eerste fase van het project een heel sterke mix van wonen, werken, handel, dienstverlening en horeca kent, zal de fase waar deze verkaveling op betrekking heeft in hoofdzaak een woonfunctie krijgen. Ter ondersteuning van een levendig stedelijk karakter in deze verkaveling kunnen de plinten ook andere dan woonfuncties krijgen. De schaal en typologie moet evenwel aangepast zijn aan de positie om zowel de woonkwaliteit te garanderen als de bevoorrading mogelijk te maken.</p> <p>Om die reden kunnen de functies tegen de Brusselse Steenweg groter zijn dan deze die verderaf gelegen zijn en moet de bevoorrading ervan aangepast zijn aan de ligging aan de autovrije zone.</p> <p>Om het evenwicht in functies blijvend te garanderen, en ook een gezonde relatie met het wonen te behouden, wordt de meest dynamische functie (m.n. restaurant/café) ook beperkt.</p> <p>De zone tussen de vrijstaande gebouwen en de blinde muur van het aanpalende perceel (kavel 191R, huidige Brico) doet dienst voor ondersteunende functies.</p>	<p>De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen – meergezinswoningen (en bijhorende ondersteunende functies zoals circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen).</p> <p>Op kavel met lotnummer 1 zijn in de gelijkvloerse plint ook enkel volgende functies toegestaan: detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen. De maximale oppervlakte per unit voor deze functies bedraagt 300m² BVO (eventuele ondergeschikte m² van een mezzanine niet meegerekend). Er wordt maximaal 1 unit restaurant/café toegestaan.</p> <p>Op kavels met lotnummer 2 en 3 zijn in de gelijkvloerse plint naast wonen ook volgende functies toegestaan: detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen, met per unit een maximale oppervlakte van 160m² BVO. De totale oppervlakte wonen in de plint moet op deze 2 kavels samengeteld groter zijn dan de totale oppervlakte detailhandel; restaurant / café; kantoorfunctie; dienstverlening en vrije beroepen.</p> <p>In de loten 2 en 3 mogen enkel functies komen die een beperkte bevoorradingslogistiek vergen, dewelke ofwel door langzaamverkeer (te voet, per fiets of gelijkwaardig) over het openbaar domein gebeurt, ofwel vanaf de straat gebruik maakt van de interne routes die dienen voor fietsen en afvalcontainers. ofwel kan beleverd worden via de ondergrondse parking.</p>

~~2.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.1.8 INPLANTING




Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het plan voorziet langsheen de Brusselse Steenweg een afwerking van de hogere gebouwenreeks. In de plint van dit woongebouw zijn casco's voor kleinschalige handel, dienstverlening en/of horeca alsook de inrit naar de parkeerkelder van fase 1 voorzien.</p> <p>Langsheen de Doorgang Der Hallegasten, de Franse Vaart en de nieuwe verbinding met de August Van Bockxstaelestraat zijn er 3 'vrijstaande' meerlaagse woongebouwen voorzien die, boven de gelijkvloerse bouwlaag, de nodige ruimte en afstand nemen van de omliggende gebouwen en van elkaar.</p> <p>De zone tussen de vrijstaande gebouwen en de blinde muur van het aanpalende bestaande winkelpand (kavel 191R, huidige Brico) doet dienst voor ondersteunende functies (zoals circulatie, fietsenstalling, afvallokaal, technische en niet-technische bergingen).</p> <p>De hoofdtoegangen tot de gebouwen volgen een duidelijke adressering, herkenbaar vanaf het openbaar domein, en een vlotte toegang voor voetgangers en fietsers.</p> <p>De private collectieve (voor)tuinzone sluit aan op het autoluwe openbaar domein en vormt naar beleving één geheel.</p> <p>Ter illustratie wordt de onderliggende en richtinggevendende voorstudie van de ontwikkeling als bijlage bij de verkaveling gevoegd.</p>	<p>Elk kavel is ingedeeld in welbepaalde zones waarop zowel de algemene als specifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze zones zijn weergegeven in het verkavelingsplan.</p> <p>Gevels grenzend aan of gericht op het openbaar domein worden ontworpen als levendige gevels, met name op het gelijkvloerse niveau (voldoende levendige functies, gevelopeningen, inkomzones, etc.).</p> <p>Groenzones van/in de zone voor privaat collectieve voortuinen garanderen een zekere privacybuffer voor de aangrenzende woonfuncties op het gelijkvloers. Het vloerpeil van de gelijkvloerse woningen wordt tevens iets hoger voorzien dan het aansluitend maaiveldpeil.</p> <p>Vanaf de 5e bouwlaag moet het volume teruggetrokken worden t.a.v. de Brusselsesteenweg en de Doorgang der Hallegasten. De voorbouwlijn van de terugtrekking moet t.h.v. de Brusselsesteenweg wel blijvend aansluiten met de voorbouwlijn van het linkse buurpand.</p>

2.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 2.4BL = kavel met lotnummer 2 / zone voor 4 bouwlagen.</p>	<p>kavel met lotnummer 1:</p> <ul style="list-style-type: none">• bouwzone 1.1BL: 1 bouwlaag• bouwzone 1.7BL: 7 bouwlagen <p>kavel met lotnummer 2:</p> <ul style="list-style-type: none">• bouwzone 2.1BL: 1 bouwlaag• bouwzone 2.4BL: 4 bouwlagen

<p>Bouwzone 1.7BL: in functie van een harmonieuze overgang naar fase 1, moet het bouwvolume teruggetrokken worden vanaf de 5e bouwlaag.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • bouwzone 2.5BL: 5 bouwlagen • bouwzone 2.6BL: 6 bouwlagen <p>kavel met lotnummer 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwzone 3.1BL: 1 bouwlaag • bouwzone 3.3BL: 3 bouwlagen • bouwzone 3.4BL: 4 bouwlagen
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op kavel met lotnummer 1 is reeds het casco inritgebouw naar de parkeerkelder van fase 1 gerealiseerd (cf. aanduiding op het verkavelingsplan). Het inritgebouw wordt volwaardig geïntegreerd in het ontwerp voor het gebouw op dit kavel.</p> <p>Het ondergronds gedeelte van dit inritcomplex ligt tevens deels onder kavels met lotnummer 1 en 2 en deels onder de zone voor wegens openbaar domein</p> <p>Onder kavel met lotnummer 2 is een uitbreiding van de ondergrondse parkeergarage voorzien met koppeling naar de parkeerkelder en het inritcomplex van fase 1. De intekening van de contour voor de verbindingstunnel is met marge ingetekend opdat de minimale bochtstralen mogelijk zijn. Verder gedetailleerd ontwerp zal uitwijzen hoeveel finaal nodig is.</p>	<p>Onder alle bouwzones mogen kelders voorzien worden voor ondersteunende functies</p> <p><u>Reeds gerealiseerde ondergrondse parkeergarage van fase 1</u></p> <p>Het ondergronds gedeelte van het reeds uitgevoerde inritcomplex (fase 1) ligt deels onder kavels met lotnummers 1 en 2 en de zone voor wegens openbaar domein. Het wordt volwaardig geïntegreerd in het ontwerp van de bovenliggende omgevingsaanleg.</p> <p>kavel met lotnummer 2 – zone voor ondergrondse parking:</p> <ul style="list-style-type: none"> •  Op het verkavelingsplan is een zone voor ondergrondse parking opgenomen. Enkel onder deze gearceerde zone mag een parking gerealiseerd worden. Minimale overschrijding van deze contour is enkel toegestaan voor eventuele noodzakelijke technische uitvoeringsmiddelen (zoals verloren bekistingen en beschoeiingswanden). •  Deze parking wordt via een verbindingstunnel onder de private collectieve (voor)tuinzone en de zone voor openbare wegens openbaar domein aangesloten op de bestaande parking van het aanpalende gebouw waarvan de inrit zich bevindt op kavel met lotnummer 1. Deze zone voor de verbindingstunnel kan enkel dienen voor de circulatie van wagens in en uit de parking. Andere functies zoals parkeerplaatsen of bergingen zijn er verboden. • Voor de  toegang van auto's tot de parkeerkelder wordt, via de parkeerkelder van fase 1, uitsluitend gebruik gemaakt van de reeds gerealiseerde inrit op kavel met lotnummer 1.

~~2.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

De breedte van de inname van de tunnel onder het openbaar domein moet beperkt worden tot wat verkeerstechnisch vereist is i.f.v. de in- en uitbeweging. Alle nieuwe innames onder het openbaar domein moeten een minimale dekking hebben van 1,5m.

~~2.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.1.14 ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het aantal te realiseren woonentiteiten meergezinswoningen op de kavels met lotnummers 1, 2 en 3 samen bedraagt maximaal 93 eenheden.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.2.1 VOORTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor private groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de private collectieve groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan.</u> Hierin worden o.a. toegangspaden  zone voor fietsparkeren voor bezoekers en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.</p> <p>Kavel met lotnummer 1: In de tuinzone van dit kavel is het bijvoorbeeld mogelijk om ten behoeve van een kleinschalige horecafunctie op het gelijkvloers een terrasverharding op te nemen. onderzocht worden</p>	<p>Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en inkomgehelen, is toegestaan.</p> <p>Kavel met lotnummer 1: Een verharding ten behoeve van de casco ruimten op het gelijkvloerse niveau is mogelijk. De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 40%.</p> <p>Kavel met lotnummer 2: De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 20%.</p> <p>Kavel met lotnummer 3: De verhardingsgraad van de omgevingsaanleg bedraagt maximaal 15%.</p>

2.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor private groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de private collectieve</u></p>	<p>Alle niet-verharde delen worden met levendig groen ingericht:</p> <ul style="list-style-type: none">- De zone dient te worden aangelegd met weelderige en gemengde groenaanplantingen.

<p><u>groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan</u>. Hierin worden o.a. toegangspaden en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.</p> <p>De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op deze loten dienen gezamenlijk zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt buiten deze percelen. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat al het hemelwater dat niet wordt hergebruikt op privaat terrein wordt geïnfiltreerd en zijn deze loten vrijgesteld van een hemelwateraansluiting op een collectieve openbare voorziening / riool. Er wordt rekening gehouden met de aansluiting van de afwaterende oppervlakte van de bijgebouwen op kavels met lotnummers 8, 9 en 10 op de infiltratievoorzieningen van kavels met lotnummer 1, 2 en 3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - In de groenaanleg worden de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater geïntegreerd. - Reliëfwijzigingen zijn toegestaan. De overgangen naar hogere of lagere delen dienen met een zachte glooiing te worden uitgewerkt. <p>De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op deze loten dienen gezamenlijk zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt buiten deze percelen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de afwaterende oppervlakte van kavels met lotnummer 8, 9 en 10. Tussen de kavels met lotnummer 1 en 2 onderling mag wel overstort van hemelwater plaatsvinden.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde (buffer)zone voor privatieve groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'voortuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, wordt in dit geval de privatieve collectieve groenzone tussen gebouwen en openbaar domein verstaan</u>. Hierin worden o.a. toegangspaden en voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie geïntegreerd. Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen publiek en privaat collectief groen.</p>	<p>In deze zone worden geen bovengrondse constructies toegestaan. Inrichtingselementen behorende bij de omgevingsaanleg en eventuele brievenbusgehelen vallen hier niet onder.</p>

~~2.2.4 ZIJTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.2.5 ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~2.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

2.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor private groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de private tuinen behorende bij één enkele wooneenheid op kavel met lotnummer 3 verstaan. De exacte grens tussen de private achtertuin en de private collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.</u>	Kavel met lotnummer 3: Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en een terras is toegestaan. De oppervlakte van een terras is beperkt tot maximaal 15m ² . De materialisatie en uitvoeringswijze van toegangspaden en terras zorgt ervoor dat hemelwater in de eigen tuin kan infiltreren.

2.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor private groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de private tuinen behorende bij één enkele wooneenheid verstaan. De exacte grens tussen de private achtertuin en de private collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.</u>	Kavel met lotnummer 3: Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht.

2.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doormiddel van het definiëren van bouwzones wordt tevens een welbepaalde zone voor private groenaanleg gedefinieerd. <u>Onder 'achtertuinstrook', zoals ook aangeduid op het verkavelingsplan, worden in dit geval de private tuinen behorende bij één enkele wooneenheid verstaan. De exacte grens tussen de private achtertuin en de private collectieve voortuinzone wordt in later ontwerp nader bepaald.</u>	Kavel met lotnummer 3: Enkel in de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor bijgebouwen is een tuin/fietsberging toegestaan. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is maximaal, kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9. Voorzover de gevelling van deze constructie samen valt met de afsluiting van de tuin wordt de gevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de afsluiting.

~~2.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
------------------------	-----------------------------------------

<p>Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen openbaar groen en collectief privaat groen.</p> <p><u>Kavel met lotnummer 3:</u> Op dit kavel is één private achtertuin, behorende bij het gelijkvloers appartement grenzend aan de tuin van August van Bockxstaelestraat nr. 35, aanwezig.</p>	<p><u>Algemeen:</u> Perceelsgrenzen tussen de aanleg van zone voor wegenissen (openbaar domein) en de privaat collectieve tuinzone: - in hoofdzaak groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook (steenachtig, metaal of hout) en een afsluiting in de vorm van een draad of hekwerk (metaal of hout).</p> <p>Perceelsgrenzen tussen privaat collectieve voortuinzones worden niet afgesloten / gematerialiseerd.</p> <p><u>Kavel met lotnummer 3:</u> - Op de perceelsgrens tussen de privaat collectieve voortuinzone en de private achtertuinzone: gevelsteen, een haag of draad met beplanting. Een poort mag in de afsluiting voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de aangrenzende private achtertuin. - Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en de tuinzone van de aangrenzende buur: gevelsteen.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Samen met de aanleg van het openbaar domein wordt een doorlopende groene zone beoogd, met subtiele maar leesbare overgangen tussen openbaar groen en collectief privaat groen.</p> <p><u>Kavel met lotnummer 3:</u> Op dit kavel is één private achtertuin, behorende bij het gelijkvloers appartement grenzend aan de tuin van August van Bockxstaelestraat nr. 35, aanwezig.</p>	<p><u>Algemeen:</u> Tussen de aanleg van zone voor wegenissen (openbaar domein) en de privaat collectieve tuinzone wordt de eigendoms grens in hoofdzaak aangegeven door de groenaanleg, eventueel begrensd door een kantstrook en een afsluiting, in de vorm van een draad of hekwerk, van maximum 50cm hoog. De positie en materialisatie ervan zorgt dat afsluiting ondergeschikt is aan de groenaanleg.</p> <p>Perceelsgrenzen tussen privaat collectieve voortuinzones worden niet afgesloten / gematerialiseerd.</p> <p><u>Kavel met lotnummer 3:</u> - Op de perceelsgrens tussen de privaat collectieve voortuinzone en de private achtertuinzone moet een afsluiting voorzien worden die vanaf het aansluitend maaiveldpeil aan de zijde van de privaat collectieve voortuinzone minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. Een poort mag in de afsluiting voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de aangrenzende private achtertuin. en mag niet hoger zijn dan de afsluiting. - Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en de tuinzone van de aangrenzende buur moet, voorzover er geen bestaande muur (meer) aanwezig is, een stenen tuinmuur voorzien worden.</p>

Er is enkel een haag toegestaan, of een draad met beplanting.

~~2.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3. VOORSCHRIFTEN KAVELS: EENGEZINSWONINGEN

FUNCTIE: WONEN - EENGEZINSWONINGEN

• Het betreft de kavels met lotnummers 4, 5 en 6

3.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~3.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per kavel zijn op het verkavelingsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte is middels zones beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein.</p> <p>De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i>. Bijvoorbeeld: 6.2BL = kavel met lotnummer 6 / zone voor 2 bouwlagen.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt:</p> <p>voor de bouwzones voor 1 bouwlaag: 4,00m <i>Van toepassing op bouwzone 6.1BL.</i></p> <p>voor de bouwzones voor 2 bouwlagen: 7,50m <i>Van toepassing op bouwzone 6.2BL.</i></p> <p>voor de bouwzones voor 3 bouwlagen: 10,50m <i>Van toepassing op bouwzone 4.3BL en 5.3BL.</i></p> <p>Het aantal bouwlagen wordt vastgelegd (zie voorschrift 3.1.9). De hier vermelde kroonlijsthoogte betreft een maximum i.f.v. dit aantal bouwlagen, en kan dus ook lager. De ontworpen hoogte moet gemotiveerd vanuit functioneel nut én een goede ruimtelijke ordening (met bijzondere aandacht voor de relatie t.a.v. aanpalenden).</p>

3.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.</p>	<p>De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak.</p> <p>Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte</p>

Daar waar platte daken zijn voorzien, moet er aandacht zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.	van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoofdfunctie van de gebouwen is wonen – eengezinswoningen (en bijhorende ondersteunende functies zoals (fietsen)berging).

~~3.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bebouwing van de eengezinswoningen begrenzen het openbaar domein op de rooilijn.	Elk kavel is ingedeeld in welbepaalde zones waarop zowel de algemene als specifieke voorschriften van toepassing zijn. Deze zones zijn weergegeven in het verkavelingsplan.
De kavels met lotnummers 4&5 beëindigen de 2 rijen gesloten bebouwing aan de Auguste Van Bockxstaelestraat, aan weerszijden van de nieuwe doorgang.	De gevels en tuinmuren aan de zijde van het openbaar domein worden op de rooilijn geplaatst. tegen
De woning die wordt gerealiseerd op het kavel met lotnummer 6 vormt een prominente kop in de nieuwe doorgang vanaf de Franse Vaart.	De bouwvolumes worden aansluitend tegen de perceelsgrens met de buur gerealiseerd.
	Gevels grenzend aan of gericht op het openbaar domein worden ontworpen als levendige gevels (voldoende levendige functies, gevelopeningen, inkomzones, etc.).
	Groenzones in de zone voor openbaar domein openbare wegen garanderen een zekere privacybuffer voor de aangrenzende woonfuncties op het gelijkvloers. Het vloerpeil van de gelijkvloerse woningen wordt tevens iets hoger voorzien dan het aansluitend maaiveldpeil.

3.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De codering van de bouwzones is opgebouwd als <i>lotnummer.aantal bouwlagen</i> . Bijvoorbeeld: 6.2BL = kavel met lotnummer 6 / zone voor 2 bouwlagen.	kavel met lotnummer 4: <ul style="list-style-type: none"> bouwzone 4.3BL: 3 bouwlagen kavel met lotnummer 5: <ul style="list-style-type: none"> bouwzone 5.3BL: 3 bouwlagen kavel met lotnummer 6: <ul style="list-style-type: none"> bouwzone 6.1BL: 1 bouwlaag

	<ul style="list-style-type: none"> • bouwzone 6.2BL: 2 bouwlagen
--	---------------------------------------------------------------------------------

3.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Onder alle bouwzones mogen kelders voorzien worden voor ondersteunende functies.

~~3.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het maximaal aantal te realiseren woonentiteiten op de kavels 4, 5 en 6 bedraagt 1 per kavel.

3.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

~~3.2.1 VOORTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.2 VOORTUINSTROOK GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.3 VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~3.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

3.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Functionele verharding, noodzakelijk voor onder andere toegangspaden en een terras is toegestaan. De oppervlakte van een terras is beperkt tot maximaal 15m ² . De materialisatie en uitvoeringswijze van toegangspaden en terras zorgt ervoor dat hemelwater in de eigen tuin kan infiltreren.

3.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 4 is groter dan 120m² en dient daarom van een buffer-/infiltratievoorziening op eigen perceel te worden voorzien cf. de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op dit lot dient zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat al het hemelwater dat niet wordt hergebruikt op privaat terrein wordt geïnfiltreerd en is dit lot vrijgesteld van een hemelwateraansluiting op een collectieve openbare voorziening / riool.</p> <p>Kavels met lotnummer 5 en 6 zijn kleiner dan 120m² en zijn daarom vrijgesteld van een buffer-/infiltratievoorziening cf. de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening Hemelwater.</p>	<p>Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht.</p> <p>Kavel met lotnummer 4: In de groenaanleg worden de noodzakelijke buffer- en infiltratievoorzieningen voor de opvang van hemelwater geïntegreerd. De voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie op dit lot dient zo te worden gedimensioneerd dat bij een T100 neerslagbui geen overstort plaatsvindt.</p>

3.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen worden robuust en in samenhang met de aangrenzende gebouwen en tuinmuren binnen de verkaveling uitgewerkt.</p>	<p>In de achtertuinzones mogen (ondergrondse) hemelwaterputten en septische putten worden opgenomen.</p> <p>Kavels met lotnummer 4 en 5: Enkel in de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor bijgebouwen is een tuin/fietsberging toegestaan. De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen sluit aan op deze van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9 (max. 3.2m).</p> <p>Voorzover de gevellijn van deze constructies samen valt met de rooilijn (grenzend aan openbaar domein) wordt de gevel uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de afsluiting (tuinmuur) op diezelfde perceelsgrens.</p> <p>Kavel met lotnummer 6: In deze zone is geen bovengrondse constructie in de achtertuin toegestaan.</p>

~~3.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen de private tuinzone en het openbaar domein zorgt enerzijds voor voldoende privacy aan de tuinzijde, anderzijds voor voldoende sociale controle vanuit de woningen naar het openbaar domein. Een ontwerp oefening in hoogte en architecturale uitwerking is nodig. Claustra kunnen soelaas bieden.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.</p>	<p>Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur voorzien worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel.</p> <p>Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.</p>

3.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen de private tuinzone en het openbaar domein zorgt enerzijds voor voldoende privacy aan de tuinzijde, anderzijds voor voldoende sociale controle vanuit de woningen naar het openbaar domein. Een ontwerp oefening in hoogte en architecturale uitwerking is nodig. Claustra kunnen soelaas bieden.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.</p>	<p>Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur voorzien worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De architecturale uitwerking van de muur moet transparantie bevatten. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel.</p> <p>Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen.</p>

	De afsluiting tussen 2 privatieve kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

~~3.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4. VOORSCHRIFTEN KAVELS: PADEN voor erfdienstbaarheid van doorgang

FUNCTIE: ANDERE FUNCTIE > TOEGANGSPAD

⌋ Het betreft het kavel met lotnummer 7

4.1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW(EN)

~~4.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.4 KROONLIJSTHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29.</p> <p>Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.</p>	<p>Op kavel met lotnummer 7 is geen bebouwing toegestaan.</p>

~~4.1.7 MATERIAALGEBRUIK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.8 INPLANTING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.9 AANTAL BOUWLAGEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

~~4.2.1 VOORTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.2 VOORTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.3 VOORTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.4 ZIJTUINSTROOK - VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.5 ZIJTUINSTROOK - GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~4.2.6 ZIJTUINSTROOK - CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

4.2.7 ACHTERTUINSTROOK - VERHARDING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29.</p> <p>Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.</p>	<p>Het kavel mag volledig verhard worden, doch uitsluitend met waterdoorlatende materialen.</p>

4.2.8 ACHTERTUINSTROOK - GROENAANLEG

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdienstbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29.</p> <p>Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.</p>	<p>Alle niet-verharde en niet-bebouwde delen worden met groen ingericht.</p>

4.2.9 ACHTERTUINSTROOK - CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 7 betreft een kavel voor erfdiensbaarheid van doorgang: een toegangspad tussen achtertuinzones van kavels met lotnummer 5 en 6 en de achtertuin van de buur August van Bockxstaelestraat nr.29.</p> <p>Behoudens verhardingen, groenaanleg en afsluitingen wordt er op het kavel niet gebouwd.</p>	<p>Op kavel met lotnummer 7 is geen bebouwing toegestaan.</p> <p>De scheiding tussen kavel 7 en het openbaar domein wordt op privaat terrein voorzien d.m.v. een stenen tuinmuur. De muur is minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog, gemeten vanaf het voorliggende rooilijnpeil.</p>

~~4.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen het toegangspad en het openbaar domein zorgt voor voldoende privacy aan de private zijde.</p> <p>De materialisatie en verschijningsvorm vormt een coherent geheel met het ontwerp (van de tuinen) van de nieuwe eengezinswoningen.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.</p>	<p>Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel.</p> <p>Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.</p>

4.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte en wijze van uitvoering van de afsluiting tussen het toegangspad en het openbaar domein zorgt voor voldoende privacy aan de private zijde.</p> <p>De materialisatie en verschijningsvorm vormt een coherent geheel met het ontwerp (van de tuinen) van de nieuwe eengezinswoningen.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels is nader af te stemmen met het ontwerp van de tuinen en eventuele (bij)gebouwen op de betreffende kavels.</p>	<p>Op de perceelsgrens tussen de private achtertuinzone en het openbaar domein moet een stenen tuinmuur worden die vanaf de zijde van het openbaar domein minimaal 150cm en maximaal 175cm hoog is. De materialisatie van de tuinmuur wordt afgestemd met het gevelmateriaal van de gebouwen op hetzelfde perceel.</p> <p>Poorten en deuren mogen in de stenen tuinmuur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de omliggende tuinen en tuinbergingen.</p> <p>De afsluiting tussen 2 private kavels kan worden uitgevoerd in steen, hout, haag of draad met beplanting.</p>

~~4.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

5. VOORSCHRIFTEN KAVELS: BIJGEBOUW FUNCTIE: (FIETSEN)BERGING

- Het betreft de kavels met lotnummer 8, 9 en 10

5.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

~~5.1.1 OPPERVLAKTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.2 VOLUME~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.3 NOKHOOGTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

5.1.4 KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per kavel zijn op het zoneringsplan zones aangeduid waarop specifieke voorschriften gelden.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte is beperkt in functie van een harmonieuze inplanting in relatie tot de context. Deze maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw. Dit maaiveldpeil volgt de peilen van de omgevingsaanleg die een integrale toegankelijkheid moet waarborgen en dus slechts beperkt zullen afwijken van het peil van het aanpalende openbaar domein.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het (aangrenzend) bijgebouw op kavel met lotnummer 4 zal gelijk zijn de kroonlijsthoogte van de bijgebouwen op kavels met lotnummer 8 en 9.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het bijgebouw op kavel met lotnummer 10 sluit aan bij de zone voor 1 bouwlaag op kavel met lotnummer 1.</p>	<p>De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het maaiveldpeil ter hoogte van de hoofdinkom van het betreffende gebouw en bedraagt:</p> <p>Kavels met lotnummer 8 en 9: 3.2m</p> <p>Kavel met lotnummer 10: 5,0m 3,50m</p>

5.1.5 DAKUITVOERING // DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het dakenplan is een globaal aandachtspunt van beeldkwaliteit. Dit is mede van belang door de gedifferentieerde hoogte van gebouwen waardoor lagergelegen daken in het zicht komen van hoger gelegen woningen.</p> <p>Er worden platte daken voorzien waarbij er aandacht moet zijn voor het inzetten van deze dakvlakken ten behoeve van hemelwatercaptatie voor hergebruik en/of als vijfde gevel ten behoeve van groendaken.</p>	<p>De dakvorm betreft een plat dak. Elk dak met een hellingshoek van minder dan 15° wordt beschouwd als een plat dak.</p> <p>Technische elementen dienen ofwel inpandig te worden voorzien, ofwel binnen het volume blijven dat gevormd wordt door een hellingslijn van maximum 15° ten opzichte van de dakrand, ofwel op een degelijke architecturale wijze omkast / geïntegreerd te worden. Indien deze elementen niet inpandig kunnen voorzien worden, moet dit gemotiveerd worden door de aanvrager. De technische elementen moeten in dat geval op een visueel niet hinderlijke wijze op of aan het gebouw geplaatst worden. Ook dit dient door de aanvrager gemotiveerd te worden.</p>

5.1.6 TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De volledige kavels worden bebouwd.</p> <p>Kavels met lotnummer 8 en 9: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen- en/of tuin)berging.</p> <p>Kavel met lotnummer 10: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen)berging.</p>

5.1.7 MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De bijgebouwen worden, minstens aan de publieke en privaat collectieve zijde, robuust en in samenhang met de aangrenzende gebouwen en tuinmuren binnen de verkaveling uitgewerkt.</p>	<p>Kavel met lotnummers 8 en 9: De materialisatie van de bijgebouwen wordt aan de zijde van het openbaar domein en de voortuinzone van kavel met lotnummer 3 afgestemd met het gevelmateriaal (stenen muren) van de eengezinswoningen en bijhorende tuinmuren op kavels met lotnummer 4, 5 en 6. Poorten en deuren mogen in de stenen muur voorzien worden ten behoeve van de bereikbaarheid van de bijgebouwen. De overige wanden van de constructie kunnen in steen of in hout worden uitgevoerd.</p>

5.1.8 INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Kavel met lotnummer 8 en 9: Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen- en/of tuin)berging. De afwaterende oppervlakte kan worden aangesloten op de infiltratievoorziening van kavel met lotnummer 3.</p> <p>Kavel met lotnummer 10:</p>	<p>Kavel met lotnummer 8 en 9: De volledige kavels worden bebouwd, voorzover dit mogelijk is in relatie tot de bestaande tuinafsluiting met de buur en de boom in de tuin van de buur.</p> <p>Kavel met lotnummer 10: Het volledige kavel kan worden bebouwd. Indien het kavel niet bebouwd wordt, wordt een groenaanleg en/of</p>

Het gebouw betreft een 1-laags bijgebouw ten behoeve van (fietsen)berging. Het kavel ligt geschrant tussen kavel met lotnummer 200N (gebouw 'Memling' Brusselsesteenweg), de scheimuur met kavel 191R (Brico) en scheimuren op de perceelsgrens met kavel met lotnummer 1. De afwaterende oppervlakte kan worden aangesloten op de infiltratievoorziening van kavel met lotnummer 1.	waterdoorlatende bestrating onder een helling kleiner dan 2% voorzien.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------

5.1.9 AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gebouwen betreffen een 1-laagse bijgebouwen.

~~5.1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.11 UITBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.12 TERRASSEN~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.13 OVERSTEEK T.O.V. HET GRONDOPPERVLAK~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.1.14 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES~~

~~5.2.1 VOORTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.2 VOORTUINSTROOK GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.3 VOORTUINSTROOK CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.4 ZIJTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.5 ZIJTUINSTROOK GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.6 ZIJTUINSTROOK CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.7 ACHTERTUINSTROOK VERHARDING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.8 ACHTERTUINSTROOK GROENAANLEG~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.9 ACHTERTUINSTROOK CONSTRUCTIES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.10 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS - MATERIAAL~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.11 AFSLUITINGEN OP PERCEELSGRENS UITVOERING~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift

~~5.2.12 ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE TUINZONES~~

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift