

VOORSCHRIFTEN LOT 1 en LOT 2**GEBOUW
BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoofdbestemming is wonen;	Eengezinswoning type half-open bebouwing

OPPERVLAKTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het BPA wordt gevolgd, enkel de bouwvrije zijstrook van 4 meter kan naar 3 meter gebracht worden indien gewenst.	Hier wordt verwezen naar het geldende BPA Westveld. Op het gelijkvloers is een bouwdiepte van 18 meter toegelaten. Op de verdieping is 12 meter toegelaten. De bouwvrije zijstroken liggen vast op het BPA op 4 meter maar eventueel kan 3 meter toegelaten worden. Zie verkavelingsplan

VOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt van het BPA afgeweken aangezien 3 bouwlagen nu meer en meer in Gent gehanteerd wordt.	Er is een maximale bouwdiepte van 18 meter toegelaten op het gelijkvloers en 12 meter op de verdiepingen. Er zijn 2 bouwlagen toegelaten met bouwlaag onder hellend dak of 3 bouwlagen met een plat dak met per bouwlaag een en een maximale hoogte van 3.20m De gabarieten van beide woningen dienen elkaar niet te volgen mits het ontwerp en de voorgestelde koppeling stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

NOKHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale nokhoogte wordt vastgelegd door de voorschriften waarbij per bouwlaag maximaal 3.20m boven het maaiveld kan gebouwd worden. Bij een hellend dak begint de kroonlijst op maximaal 6.40m. Met een dakhelling tussen 0 en 45 graden is de maximale kroonlijst dan 12.50m boven het maaiveld.	In afwijking op het BPA wordt geopteerd de helling tussen de 0 en de 45 graden te leggen. Maximale nokhoogte bij een hellend dak is dan 12.50m boven het maaiveld. We nemen ook de mogelijkheid op een plat dak-uitvoering te kiezen. Maximale nokhoogte = kroonlijsthoogte bij plat dak met 3 bouwlagen is dan 9.60 meter boven het maaiveld

KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We kijken af van het geldende BPA	Bij twee bouwlagen is de maximale kroonlijsthoogte 6.40m boven het maaiveld. Bij 3 bouwlagen met plat dak is de kroonlijst beperkt tot 9.60 meter boven het maaiveld.

DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We kijken af van het BPA en laten een plat dak toe. De maximale helling wordt beperkt tot 45 graden om niet met een zeer hoge nok te eindigen.	Zowel een plat als een hellend dak is toegelaten. Helling tussen de 0 graden en de 45 graden.

TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In het BPA is zowel open als gesloten bebouwing mogelijk. Er wordt binnen de verkaveling geopteerd voor 2 half-open bebouwingen.	Zie verkavelingsplan. Er wordt geopteerd voor 2 half-open bebouwingen.

MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materialen zijn in tegenstelling tot het BPA vrij te kiezen (hedendaagse materialen) maar felle kleuren dienen vermeden te worden.	De materialen zijn vrij te kiezen. Felle kleuren dienen vermeden te worden.

INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is identiek als deze op het BPA welke ook gelijk is aan de huidige aanwezige bebouwing Minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is 3 meter. Hier wordt afgeweken van het BPA waar 4 meter opgelegd wordt.	De inplanting wordt grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn is identiek als deze op het BPA welke ook gelijk is aan de huidige aanwezige bebouwing Minimale zijdelingse strook tot de perceelgrens is 3 meter. Hier wordt afgeweken van het BPA waar 4 meter opgelegd wordt. Maximale bouwdiepte bedraagt 18m op het gelijkvloers en en 12m op de verdiepingen, steeds gemeten ten opzichte van de voorbouwlijn.

AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We wijken af van het BPA. We volgen meer de hedendaags gehanteerde regelgeving van de stad.	Er zijn 2 bouwlagen en een hellend dak voorzien of 3 bouwlagen en een plat dak.

ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een kelder is toegelaten maar enkel binnen de bouwzone.	De kelderruimte dient zich binnen de bouwzone te bevinden.

UITBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het geldende BPA wordt gevolgd	Het geldende BPA wordt gevolgd

TERRASSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle verhardingen wateren af op eigen terrein.	Alle verhardingen wateren af op eigen terrein.

OVERSTEEK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.	Enkel de gewone oversteek van een dakrand is toegelaten.

ANDERE VOORSCHRIFTEN GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buffering van regenwater in een regenwaterput van 5000 liter is verplicht.	Het perceel dient te worden voorzien van een regenwaterput met een minimale capaciteit van 5000 liter.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VERHARDING VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Per woning is slechts 1 oprit toegelaten vanuit het openbaar domein. Er wordt afgewaterd op eigen terrein	Eén oprit per woning kan aangelegd worden. De doorgang naar de straat toe mag niet breder zijn dan 4,50m. De oprit moet afwateren op eigen terrein.

GROENAANLEG VOORTUINSTROOK

De verharding in de voortuin wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke.

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De voortuin dient aangelegd te worden als tuin, gecombineerd met de oprit.

CONSTRUCTIES VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We garanderen zo vrij zicht naar het openbaar domein.	Er zijn geen constructies toegelaten in de voortuinstrook.

VERHARDING ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt voor een ontharde zijtuinstrook geopteerd.	Bouwvrije zijdelingse strook. Er mogen geen verhardingen opgericht of aangelegd worden in de zijtuinstrook.

GROENAANLEG ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een groene zijtuinstrook.	Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De zijtuinstroken dienen aangelegd te worden als tuin. Enkel doorgang naar de achterliggende tuin mag aangelegd worden met materialen waarbij afwatering op eigen terrein opgevangen wordt.

CONSTRUCTIES ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
We opteren voor een bouwvrije zijtuinstrook.	Er mogen geen constructies opgericht worden in de zijtuinstrook.

VERHARDING ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Naast het terras is bijvoorbeeld de aanleg van een zwembad toegelaten in de achtertuin.</p> <p>Rekening houdende met de oppervlakte het kleinste lot van 1415m² en een maximale bebouwing van 12.34m*18m, is 80m² toegelaten extra verharding in de achtertuin toegelaten.</p> <p>Dit geeft voor het kleinste lot een verhardingspercentage van 21,29% wat als maximaal percentage wordt vastgelegd.</p>	<p>Verhardingen zijn vrijgesteld tot 80 m² volgens het vrijstellingenbesluit. Naast het terras aan de achterzijde van de woning kan tot een cumulatieve oppervlakte van 80m² verhard worden. Het water dient opgevangen te worden op eigen terrein.</p>

GROENAANLEG ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groene karakter van de tuin dient te worden gegarandeerd.</p>	<p>Het groene karakter van de buurt dient te worden gevrijwaard. De achtertuinstrook dient hoofdzakelijk te worden aangelegd als tuin.</p>

CONSTRUCTIES ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Constructies in de achtertuin zijn toegelaten tot maximaal 40m² (cumulatieve oppervlakte)</p>	<p>Het bijgebouw dient beperkt te zijn in volume en afmetingen. Een bijgebouw in de achtertuin kan opgericht worden mits:</p> <ul style="list-style-type: none">- steeds 1.00m van de perceelgrens wordt gebleven, tenzij schriftelijk akkoord met de buur.- de grondoppervlakte van het bijgebouw niet groter is dan 40m².- de kroonlijsthoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 3.20m.- de nokhoogte van het bijgebouw niet hoger is dan 4,50m.

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELGRENS

MATERIAAL

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het BPA wordt gevolgd.</p>	<p>De voorschriften in het BPA blijven geldig.</p>

UITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het BPA wordt gevolgd.</p>	<p>De voorschriften in het BPA blijven geldig.</p>