

## VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN BEVRIJDINGSLAAN 22 EN PAPINNESTRAAT 4 - 10 TE GENT

### ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Toelichting	Voorschrift
<p>Het betreft een verkaveling van 6 loten, waarvan 4 loten voor grondgebonden ééngezinswoningen (loten 1 t.e.m.4), een lot voor een woonproject met mogelijkheid tot kantoor, diensten of vrije beroepen op het gelijkvloers langs de Bevrijdingslaan en een lot over te dragen aan de stad Gent ikv opname in het openbaar domein.</p> <p>De verkaveling is gelegen binnen de bestemming woongebied volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone</p> <p>Er geldt een overgangsbepaling zodat de bestaande bebouwing (lot 5) buiten deze zone steeds kan behouden worden of verbouwd. Bij herbouw dient een aanvraag zich te schikken naar de bouwzones van het verkavelingsplan. Verbouwing en herbouw te interpreteren volgende de bestaande definities binnen de VCRO.</p>	<p>Verkavelingsplan voor 6 loten bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-het bouwen van 4 grondgebonden woningen (loten 1 t.e.m. 4)</li> <li>-een af te staan stuk grond van 600m<sup>2</sup> aan de stad Gent ikv groenzone (lot 6)</li> <li>- een woonproject met mogelijkheid tot kantoor, diensten of vrije beroepen op het gelijkvloers (lot 5) waarvoor een verdeling voor basisakte apart kan worden opgemaakt.</li></ul> <p><i><u>Er geldt een overgangsbepaling voor bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing die niet voldoet aan de voorschriften van deze verkaveling. Aan deze gebouwen zijn onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegestaan, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Verbouwen is ook toegelaten, dat wil zeggen dat het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden, is toegestaan. Bij het herbouwen moet voldaan zijn aan de voorschriften van deze verkaveling. Onder herbouwen wordt verstaan: een constructie volledig afbreken, of méér dan veertig procent van de buitenmuren van de constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. Bestaande vergunde activiteiten en functies kunnen behouden blijven, ook al zijn ze strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften. Bij een aanvraag voor nieuwe activiteiten en functies moeten de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden toegepast.</u></i></p> <p>De verkavelingsvoorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan, uitgezonderd het aangeduid (max) bouwkader.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie,</p>

<p>Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.</p> <p>Naast de verkavelingsbepalingen gelden nog steeds de gedetailleerde normen van eventueel geldende verordeningen op het moment van de aanvraag.</p>	<p>zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven max. bouwkader niet overschrijden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones van huidige verkavelingsaanvraag toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszones.</p> <p><del>Naast de verkavelingsbepalingen moeten aanvragen ook voldoen aan het algemeen bouwreglement van de stad Gent. Wanneer de verkaveling over bepaalde criteria geen uitspraken doet of geen concrete voorschriften bevat, gelden aanvullend de normen uit het bouwreglement.</del></p>
--	---

<b>VOORSCHRIFTEN</b>
<b>LOTEN 1 t.e.m. 4</b>

**BESTEMMING**

<b>BESTEMMING GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Eéngesinswoningen.</p> <p>Er wordt geopteerd voor grondgebonden eengezinswoningen. Binnen deze loten wordt gekozen voor aaneengesloten bebouwing cf. het verkavelingsplan.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen Enkel eéngesinswoningen in gesloten bebouwingsvorm</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p><del>Nevenbestemming(en): UITGESLOTEN, niet toegestaan</del></p> <p>De bijgebouwen in de tuinstroken kunnen enkel de functie tuinberging krijgen.</p> <p><del>Bij elke eéngesinswoning moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent)</del></p>

**GEBOUW**

<b>VOLUME</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Het volume van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.</p>	<p>Gesloten bebouwing type eéngesinswoning, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

	<p>a)Max. 3 bouwlagen met een plat dak voor loten 1 en 3 volgens de aangegeven maximale hoogtes – zie zone verkavelingsplan.</p> <p>b)Max. 2 bouwlagen en plat dak of lessenaarsdak voor loten 2 en 4 volgens de aangegeven maximale hoogtes – zie zone verkavelingsplan.</p> <p>c) De overige bouwzone ‘hoofdgebouw’ betreft een gelijkvloers volume met 1 bouwlaag en plat dak.</p>
<b>OPPERVLAKTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.	Het hoofdgebouw(woning) dient te worden gebouwd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan.
<b>NOKHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok.	<p>De nokhoogte met een plat dak kan maximaal 10,50 m boven de vloerpas worden voorzien voor loten 1 en 3.</p> <p>De nokhoogte met een plat dak kan maximaal 7m boven de vloerpas worden voorzien voor loten 2 en 4. Indien gewerkt wordt met een licht hellend lessenaarsdak kan de max. nokhoogte tot max. 8,50m worden voorzien.</p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 3,75m.</p>
<b>KROONLIJSTHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van kroonlijst.	<p>De gelijkvloerse volumes hebben een max. hoogte van 3,75m.</p> <p>Overige hoogtes zoals beschreven.</p>
<b>DAKUITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>In de ruime omgeving zien we een verscheidenheid aan dakvormen, met zowel woongebouwen met hellende als platte daken. Binnen het concept van deze loten is gekozen voor woningen met platte en/of lichte hellende daken (lessenaarsdak)</p> <p>Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.</p>	<p>De dakvorm is een plat dak of lessenaarsdak. Dakterrassen zijn mogelijk op het platte dak van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze ruimtelijk inpasbaar zijn en zonder het plaatsen van zichtschermen. De inplanting moet conform het Burgerlijk Wetboek gebeuren; balustrades zijn wel toegelaten.</p> <p>Ook groendaken zijn toegestaan.</p> <p>Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen op voorwaarde dat deze geen beperking inhouden voor de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.</p>
<b>MATERIAALGEBRUIK</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Klassieke, harmonieuze uitvoering gewenst.	GEVELMATERIALEN

	<p>De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, carport, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.</p> <p>De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv, gevelmetselwerk)</p> <p><b>DAKMATERIALEN</b> De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.</p>
<b>INPLANTING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De inplanting van de gebouwen gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier.</p> <p>De bouwdieptes, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p>Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader - zie het verkavelingsplan en volgens de voorgestelde voorbouwlijn.</p> <p><u>-Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn:</u> zie max. bouwkader. De voorbouwlijn kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan.</p> <p><u>-Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> *zie max. bouwkader</p> <p><u>-De toegelaten bouwdiepte</u> *zie max. bouwkader</p> <p><u>-Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand tussen de achtergevel en achterkavelgrens verzekerd.</p> <p><u>-inplanting verdieping(en):</u> Zie aanduiding vkv plan</p>
<b>AANTAL BOUWLAGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.</p> <p>De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het direct omliggend maaiveldniveau.</p>	<p>Maximum 3 bouwlagen met plat dak voor loten 1 en 3</p> <p>Maximum 2 bouwlagen met plat dak en/of lessenaarsdak voor loten 2 en 4</p> <p>Op het verkavelingsplan is aangeduid waar de verdiepingen zich kunnen situeren (zie plan en legende).</p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 3,75m.</p> <p><b>VLOERPEIL</b> Peil inkomdorpel maximum 0.35m boven direct omliggend maaiveld.</p>

<b>ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Met de ondergrondse kelderberging wordt bedoeld een "gebruikelijke onderkeldering van het maaiveld" zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie, bv. voor een wasruimte, berging, .. De kelder moet normale proporties aanhouden.	Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan maar steeds beperkt tot een kelderberging, dus met name een gebruikelijke onderkeldering zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie.
<b>UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>TERRAS</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het aandeel verhardingen dient te worden beperkt	Terrasverharding van maximum 6 m <sup>2</sup> aansluitend aan de achterzijde van de woning is toegelaten. Maximum waterdoorlatend in te richten. Voor de verharding van terrassen zijn evenwel waterdichte verhardingen toegelaten mits ze afwateren richting de onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
<b>ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	<b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b> Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. <b>WARMTEPOMP</b> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.

## VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

<b>VOORTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De voortuinstrook is aangeduid op het verkavelingsplan.  De voortuinstroken dienen het groen karakter van de ontwikkeling zoveel als mogelijk te versterken. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt ivf de toegang tot de woning en .  De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	De voortuinen hebben een hoofdzakelijk groen karakter.  Volgende verhardingen zijn toegelaten in de voortuinstrook : -De strikt noodzakelijke toegangen tot bereikbaarheid van de gebouwen (verharding/stapstenen)  Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of gerealiseerd worden door materialen toegepast met een brede voeg.  Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders,

	grasvelden, .... en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen.  Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Een tuinornament of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst. Daarnaast kan een fietsmeubel met beperkte hoogte worden voorzien in de voortuinstrook	In de voortuinstrook worden enkel constructies toegestaan ifv een beperkte brievenbus, tuinornament en een fietsmeubel. De hoogte van het fietsmeubel is beperkt tot max. 1,60m en de oppervlakte tot max. 6m <sup>2</sup> .  Daarnaast is ook een afscheiding mogelijk tussen de voortuin en het openbaar domein. (afsluiting) <b>Zie ook 'AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS'</b>
<b>ZIJTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt

<b>ACHTERTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De achtertuinen hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	De achtertuinen vormen de groene tuinkamers van de woningen. Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts

De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	worden afgeweken ter realisatie van een terras en tuinberging (bijgebouw)  De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras) per kavel mag maximaal 6m <sup>2</sup> bedragen.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden. Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.
<b>OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw/tuinberging is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	Bijgebouwen op elk lot mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie  De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 4m <sup>2</sup> per lot.  <u>Verschijningsvorm:</u> * Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken. * Dakvorm vrij. * Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden. * Max. nokhoogte: 2,75m  <u>Inplanting:</u> Vrij, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst.

#### AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

<b>MATERIAAL</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
//	//
<b>UITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.  Elke private tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen.	<u>Voortuinstrook - ten opzichte van straat/openbaar domein :</u> - Mag een open afsluiting (bv. hekwerk) met een max. hoogte van 2,75m voorzien worden. De connectie tussen de eengezinswoningen en de straatzijde moet blijvend gegarandeerd worden. Het hekwerk moet minstens 50% open zijn, dit wil zeggen een opening zonder begroeiing en/of enige materialisatie.

	<p>***</p> <p><u>Tuinstrook - op de zijkavelgrenzen en op de overige kavelgrenzen:</u></p> <p>-kan een gesloten en open afsluiting geplaatst worden, max; 2,00 m hoog, al of niet in samenhang met groene elementen</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 1 en 2: = scheiding dmv overdekte fietsstalling, met max. hoogte 180cm</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 2 en 3: = scheiding dmv overdekte fietsstalling, met max. hoogte 180cm</p> <p>-Voortuinstrook: tussen lot 3 en 4 scheiding met zwarte paal en draad met een max. hoogte van 2,00m (of een beukenhaag (aanplanhoogte min. 150cm hoogte))</p> <p>-Achtertuinstrook tussen lot 3 en lot 4: scheiding met zwarte paal en draad met een max. hoogte van 2,00m (of een beukenhaag(aanplanhoogte min. 150cm hoogte))</p>
--	--

## ANDERE VOORSCHRIFTEN

RELIEFWIJZIGINGEN	
Toelichting	Voorschrift
Het terrein is afhellend richting Papinnestraat.	<p>Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.</p> <p>Er worden geen grootschalige reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ivf de bouwplaats van de woning ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.</p> <p>De algemene aanleg van elke kavel mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.</p>

## VOORSCHRIFTEN

### LOT 5

## BESTEMMING

BESTEMMING GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
<p>Wonen met op het gelijkvloers mogelijkheid tot een op zichzelf staande nevenbestemming als hoofdfunctie (apart functioneren)</p> <p>Het accent ligt evenwel op wonen.</p> <p>Enkel op het gelijkvloers zijn functies zoals vrije beroepen, kantoor en dienstverlening toegestaan indien zij niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving.</p>	<p><u>Hoofdbestemming(en):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wonen</li> <li>- <del>kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - enkel op het gelijkvloers</del></li> </ul> <p style="color: red;">→ een commerciële bestemming - enkel op het gelijkvloers, inpasbaar in de omgeving</p> <p><del>Bij elke woonentiteit moet bovendien een voldoende aantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien, zijnde 2 fietsparkeerplaatsen voor een eerste slaapkamer en min. 1 fietsparkeerplaats per bijkomende slaapkamer. (cf. algemeen bouwreglement stad Gent)</del></p>

<p>Er geldt een overgangsbepaling die het mogelijk maakt de bestaande bebouwing te behouden en/of verbouwen.</p>	<p><del>Ook voor de eventuele functies op het gelijkvloers (kantoor, dienst, vrije beroepen) moeten er min. 6 bijkomende fietsstelplaatsen worden voorzien in het ontwerp.</del></p> <p>Als overgangsbepaling geldt dat de bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing op lot 5 - die niet voldoet aan de voorschriften van deze verkaveling - steeds kan behouden worden en verbouwd worden – zie algemene voorschriften. Uiteraard kan herbouwen, verbouwen of uitbreiden ook gebeuren conform de bepalingen van de verkaveling zelf.</p>
--	--

## GEBOUW

<b>VOLUME</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Het volume van het hoofdgebouw wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.</p> <p>De bouwdiepte van de verdiepingen is op de perceelsgrenzen beperkt tot maximaal 12 m. Onder een hoek van 45° kan deze diepte tot maximaal 15 m worden voorzien.</p>	<p>Bouwzone zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Toegelaten gabarit;</p> <p>a)Max. 4 bovengrondse bouwlagen met een plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes. De 4<sup>e</sup> bouwlaag dient te bestaan uit een teruggetrokken bouwvolume.(45°- regel).</p> <p>b)Max. 3 bouwlagen met hellend dak (cf. bestaande toestand)</p> <p><del>De bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 15m. De overige bouwzone voor lot 5 betreft een gelijkvloers volume met max. 1 bouwlaag en plat dak.</del></p>
<b>OPPERVLAKTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.</p>	<p>Het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan (muv geldende overgangsbepaling voor bestaande bebouwing).</p>
<b>NOKHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een uitwerking met hellend dak en een uitwerking met plat dak.</p>	<p>De maximale nokhoogtes worden als volgt vastgelegd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- maximale (dakrand)hoogte met plat dak = 13m (=nokhoogte)</li> <li>- maximale nokhoogte met hellend dak = 14m</li> </ul> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met plat dak met een bouwhoogte van max. 4m.</p>
<b>KROONLIJSTHOOGTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van de kroonlijst.</p>	<p>De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50m.</p>

	De gelijkvloerse volumes – plat dak - hebben een max. (dakrand)hoogte van 4m.  Overige hoogtes zoals beschreven.
<b>DAKUITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
In de ruime omgeving zien we een verscheidenheid aan dakvormen, met zowel woongebouwen met hellende als platte daken. Binnen het concept van de verkaveling is gekozen voor woningen met platte en/of hellende daken (cf.bestaaende toestand hoofdgebouw)  Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.	De dakvorm voor het hoofdgebouw is een plat dak of hellend dak. Aanbouwen (gelijkvloers) dienen voorzien te worden van een plat dak.  Ook groendaken zijn toegestaan.  Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen op voorwaarde dat deze geen beperking inhouden voor de bouwmogelijkheden op aanpalende percelen.
<b>MATERIAALGEBRUIK</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Klassieke, harmonieuze uitvoering gewenst.	<b>GEVELMATERIALEN</b> De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, carport, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv, gevelmetselwerk)  <b>DAKMATERIALEN</b> De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.
<b>INPLANTING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De inplanting van het gebouw gebeurt op een ruimtelijk verantwoorde manier. De bouwdieptes, bouwvolumes, bouwhoogtes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel.	Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader - zie het verkavelingsplan en volgens de voorgestelde bouwlijnen (muv overgangsbepaling bestaande bebouwing).  <u>-Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn:</u> zie max. bouwkader. De voorbouwlijn kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan.  <u>-Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen :</u> *zie max. bouwkader  <u>-De toegelaten bouwdiepte</u> *zie max. bouwkader <del>De bouwdiepte op de verdieping(en) is beperkt tot max. 15m.</del>  <u>-Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens :</u> Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand bepaald.
<b>AANTAL BOUWLAGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Hoofdgebouw:

<p>3 bouwlagen met hellend dak betreft de bestaande toestand.</p> <p>De bouwdiepte van de verdiepingen is op de perceelsgrenzen beperkt tot maximaal 12 m. Onder een hoek van 45° kan deze diepte tot maximaal 15 m worden voorzien.</p> <p>De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het direct omliggend maaiveldniveau.</p>	<p>a)Max. 4 bovengrondse bouwlagen met een plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes. De 4<sup>e</sup> bouwlaag dient te bestaan uit een teruggetrokken bouwvolume (45°- regel).</p> <p>b)Max. 3 bouwlagen met hellend dak</p> <p><del>De maximale bouwdiepte op de verdieping(en) wordt beperkt tot max. 15m.</del></p> <p>De overige delen van de bebouwbare zone voor het hoofdgebouw dienen te worden uitgevoerd met één bouwlaag met met een bouwhoogte van max. 4m.</p> <p>VLOERPEIL Peil inkomdorpel maximum 0.35m boven direct omliggend maaiveld.</p>
---	--

<b>ONDERGRONDS GEDEELTE</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Met de ondergrondse kelderberging wordt bedoeld een “gebruikelijke onderkeldering van het maaiveld” zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie, bv. voor een wasruimte, berging, ..</p> <p>De kelder moet normale proporties aanhouden.</p>	<p>Ondergronds kan een extra bouwlaag worden toegestaan/behouden maar steeds beperkt tot een kelderberging, dus met name een gebruikelijke onderkeldering zoals gangbaar geïnterpreteerd conform de VCRO-definitie.</p>
<b>UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>TERRAS</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.</p>	<p><b>ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN</b> Het is toegestaan om de dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren.</p> <p><b>WARMTEPOMP</b> Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp. Het is eveneens toegestaan om in de tuinzone een diepteboring uit te voeren voor een warmtepomp.</p>

#### VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

<b>VOORTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>

nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>ZIJTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt
<b>CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
nvt	nvt

<b>ACHTERTUINSTROOK</b>	
<b>VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De achtertuin heeft een hoofdzakelijk groen karakter.	De achtertuin vormt de groene tuinkamer. Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een terras en tuinberging (bijgebouw)
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras) mag maximaal 10m <sup>2</sup> bedragen.  In geval van behoud van de bestaande bebouwing in de tuinstrook (zie overgangsbepaling) gelden bovenstaande bepalingen niet.
<b>GROENAANLEG</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van

	beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.
<b>OVERDEKTE CONSTRUCTIES</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw/tuinberging is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofdgebouw beeldbepalend is.	<p>Bijgebouw mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 8m<sup>2</sup></p> <p><u>Verschijningsvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken.</li> <li>* Dakvorm vrij.</li> <li>* Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden.</li> <li>* Max. nokhoogte: 2,75m</li> </ul> <p><u>Inplanting:</u></p> <p>Vrij, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst.</p> <p>In geval van behoud van de bestaande bebouwing in de tuinstrook (zie overgangsbepaling) zijn er geen afzonderlijke bijgebouwen meer toegelaten.</p>

#### AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

<b>MATERIAAL</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
//	//
<b>UITVOERING</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
<p>De tuin van lot 5 kan worden afgesloten tov openbaar domein Papinestraat om de gebruikers voldoende privacy te gunnen.</p> <p>De private tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen.</p>	<p><u>Tuinstrook – Tuinstrook ten opzichte van Papinestraat/openbaar domein :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mag een open afsluiting (bv. hekwerk) met een max. hoogte van 2,75m voorzien worden. De connectie tussen het gebouw en de straatzijde moet blijvend gegarandeerd worden. Het hekwerk moet minstens 50% open zijn, dit wil zeggen een opening zonder begroeiing en/of enige materialisatie.</li> <li>-Bestaande (hogere) tuinmuren ter hoogte van de perceelgrenzen kunnen steeds worden behouden of heropgericht volgens de vergund (geachte) hoogte.</li> </ul> <p><u>Tuinstrook - op de achterste kavelgrens en op de overige kavelgrenzen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-kan een gesloten en open afsluiting geplaatst worden, max; 2,00 m hoog, al of niet in samenhang met groene elementen</li> <li>-Bestaande (hogere) tuinmuren ter hoogte van de perceelgrenzen kunnen steeds worden behouden of heropgericht volgens de vergund (geachte) hoogte.</li> </ul>

--	--

#### ANDERE VOORSCHRIFTEN

<b>RELIEFWIJZIGINGEN</b>	
<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het terrein is afhellend richting Papinnestraat.	<p>Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd.</p> <p>Er worden geen grootschalige reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ifv de bouwplaats van de woning ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.</p> <p>De algemene aanleg van elke kavel mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.</p>

**VOORSCHRIFTEN****LOT 6****VERHARDING**

<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	<p>Lot 6 dient te worden afgestaan aan het openbaar domein en dient ook in deze zin te worden ingericht.</p> <p>In principe is de park-en groenzone maximaal onverhard. In afwijking op dit bouwverbod, kunnen kleine constructies worden toegelaten, dit in functie van een goede, veilige organisatie en inrichting van het park;</p> <p>Deze constructies (zoals bvb. wandelpaden vuilnisbakken, zitbanken, kleine kunstwerken, verlichtingselementen, overdekte constructies voor technische installaties, edm.) mogen de schaal van de omgeving niet overstijgen, geen afbreuk doen aan de groenaanleg en dienen geïntegreerd te zijn in de omgeving.</p> <p>Kleine constructies die bijdragen tot een grotere beleving van het park zijn toegelaten voor zover deze inpasbaar zijn in de omgeving</p>

**GROENAANLEG**

<b>Toelichting</b>	<b>Voorschrift</b>
De af te stane groenzone sluit aan bij de grotere parkzone Luizengevecht.	<p>Verhardingen dienen beperkt te blijven.</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbaar groen en de hierbij noodzakelijke infrastructuur, pleinvorming, voetpaden, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straat- en speelmeubilair;</p> <p>De groenzone is openbaar;</p>