

4. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN ZONE D

4.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

4.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om hoofdzakelijk voor het type 'gesloten bebouwing' een variant te ontwikkelen.	Gesloten bebouwing, waarbij de voorbouwlijn van de woningen samenvalt met de rooilijn. Maximaal 2/3 van de oppervlakte van de gevels kunnen inspringen ten aanzien van de rooilijn tot een maximale diepte van 3 meter. Op de verdiepingen zijn uitsprongen van maximaal 60 cm t.o.v. de voorbouwlijn toegelaten. Het parkeren gebeurt op eigen perceel.
Enkele kavels, met name hoekkavels, worden ingevuld met driegevel- of vrijstaande woningen. aansluitende garages en tuinmuren voorzien in de overgang en aansluiting aan de gesloten bebouwing.	Open- of halfopen bebouwing binnen de contouren van de bouwzone zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

4.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	De maximale bouwdiepte t.o.v. de rooilijn bedraagt 15 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de overige verdiepingen bedraagt deze maximaal 12 meter. Gevelbreedtes variërend cfr verkavelingsplan, gesitueerd op de bouwlijn. Verspringingen mogelijk cfr voorschriften BPA Uitzonderingen bij hoekkavels

4.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel (verplicht te bouwen volume) en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	BOUWHOOGTE Kroonlijsthoogte minimaal 6 meter / maximaal 11 meter VLOERPEIL Min 0,2 meter, Max. 0,8 meter boven straatniveau. toegangstrappen binnen bouwperceel.

4.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>vrij, stijkenmerken in nota-verkavelingsplan zijn richtinggevend</p> <p>Scheidingsmuren en afwerking van blinde gevels in zelfde materiaal als het hoofdgebouw door wooneenheid die afwijkt van referentie bouwdiepte en hoogte.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Plat dak</p> <p>TERRASSEN</p> <p>vrij, inpandig aan straatzijde</p>

4.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

4.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is de resterende zone die overblijft na de toepassing van de maximale footprint en maakt het mogelijk de woning op termijn uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor bijgebouwen aangenomen als zone tussen achterbouwlijn en maximale bouwdiepte alsook zijdelings in de zone voor overdekte parkeerplaatsen.

4.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4,5 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is maximaal 4,5 meter.

4.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

4.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg..
Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	

5. NIET-BEBOUWD GEDEELTE ZONE D

5.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een relatief vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

5.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Het niet-bebouwde gedeelte van de kavel wordt ingericht als tuin. Maximaal de helft van de onbebouwde oppervlakte kan worden verhard. Verhardingen moeten worden uitgevoerd in water doorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is. Ten aanzien van de aangrenzende tuinen van de kavels gelegen in en buiten het plangebied wordt een visueel scherm voorzien, bestaande uit groenaanplantingen.

5.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging (10 m ²) opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 2,5 meter bedragen. Indien een garage gewenst is, moet deze opgericht worden binnen de zone voor uitbreidingen of het hoofdvolume.

5.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AARD Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Op de achterste perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Scheidingen met de openbare ruimte dient middels tuinmuren te worden uitgevoerd. AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter