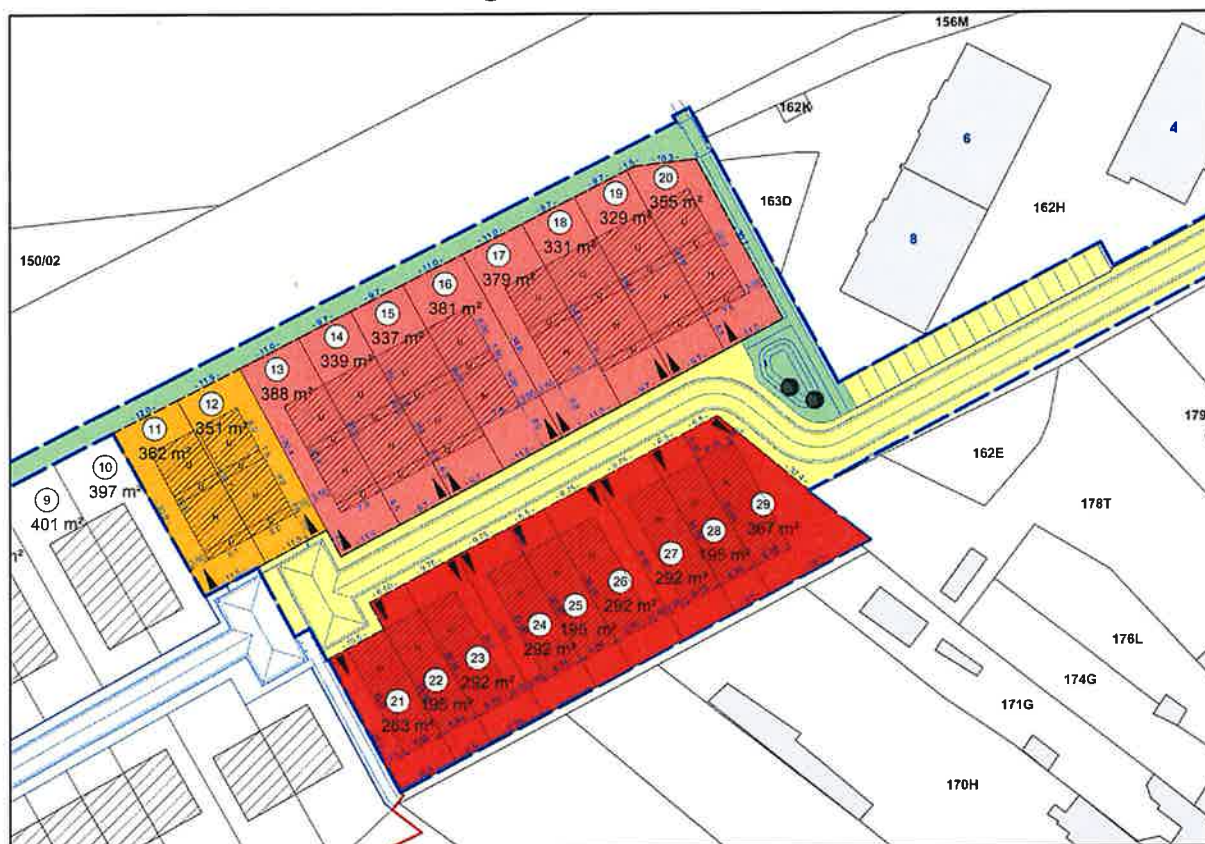




GEMEENTE BEERNEM VERKAVELING BIEZEMOERSTRAAT- BLOEMENDALESTRAAT FASE 2

MEI 2016

Stedenbouwkundige voorschriften



ivendo

partner in betaalbaar wonen



VOOR EENSLUIDEND VERKLAARD AFSCHRIFT
GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN:

22 -08- 2016

DE GEMEENTELIJK STEDENBOUWKUNDIG
AMBTENAAR,
CARLOS KEERMAN





COLOFON

Aanvrager:

Vivendo

Magdalenastraat 20

8200 Sint-Andries Brugge

T 050 44 61 11

E wvi@wvi.be

Koen De Craemer

Algemeen directeur



Sven Mistler

Projectverantwoordelijke Vivendo

Opgesteld door:

West-Vlaamse Intercommunale

Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

T 050 36 71 71

E wvi@wvi.be



Geert Sanders

Algemeen directeur

Mathias Delrue, ir. architect-
stedenbouwkundige

Datum	Aanpassing - Fase
21-03-2016	Ontwerp-voorschriften
16-05-2016	Verkavelingsaanvraag

INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	5
1. Art. 1 Gekoppelde woningen	6
1.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	6
1.1.1 Hoofdbestemming	6
1.1.2 Nevenbestemming	6
1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	7
1.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	7
1.2.1 Typologie hoofdbebouwing	7
1.2.2 Inplanting hoofdbebouwing	8
1.2.3 Bouwvolume hoofdgebouw	8
1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	12
1.2.5 Bijgebouwen	13
1.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	14
1.3.1 Regenwaterreservoir	14
1.3.2 Verhardingen	14
1.3.3 Inrichtingen	14
1.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	15
2. Art. 2 Aaneengeschakelde woningen	16
2.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	16
2.1.1 Hoofdbestemming	16
2.1.2 Nevenbestemming	16
2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	17
2.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	18
2.2.1 Typologie hoofdbebouwing	18
2.2.2 Inplanting hoofdbebouwing	18
2.2.3 Bouwvolume hoofdgebouw	19
2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	24
2.2.5 Bijgebouwen	25
2.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	26
2.3.1 Regenwaterreservoir	26
2.3.2 Verhardingen	26
2.3.3 Inrichtingen	26
2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen	27
3. Art. 3 Aaneengeschakelde sociale huurwoningen	28
3.1 <i>Voorschriften bestemming</i>	28
3.1.1 Hoofdbestemming	28
3.1.2 Nevenbestemming	28
3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	28
3.2 <i>Voorschriften bebouwing</i>	29
3.2.1 Typologie hoofdbebouwing	29
3.2.2 Inplanting en bouwvolume hoofdbebouwing	30
3.2.3 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing	30
3.2.4 Bijgebouwen	31
3.3 <i>Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen</i>	32

3.3.1	Regenwaterreservoir	32
3.3.2	Verhardingen	32
3.3.3	Inrichtingen	32
3.3.4	Afsluitingen - Erfscheidingsen	33
4.	Art. 4: Openbare wegenis	34
4.1	<i>Voorschriften Bestemming</i>	34
5.	Art. 5: Openbaar groen	34
5.1	<i>Voorschriften bestemming</i>	34
6.	BIJLAGEN	35
6.1	<i>Legende verkavelingsplan</i>	35
6.2	<i>Verkavelingsplan (verschaald)</i>	36

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	<p>Stedenbouwkundige voorschriften</p> <p><u>Referentiepeil voor hoogtematen</u> Het referentiepeil voor de hoogtematen binnen deze verkaveling is dit van het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag.</p> <p>Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag dient zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg te bevinden, gemeten ter hoogte van het midden van het perceel.</p> <p>Alle hoogtes op de plannen van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag dienen dit als referentiepeil te hanteren.</p> <p>Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p>

1. Art. 1 Gekoppelde woningen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor gekoppelde woningen op individuele bouwkavels zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 2 percelen met de nummers 11 en 12.</i></p> <p><i>De percelen voor gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel.</i></p> <p><i>Dit resulteert in één paar tweegevelwoningen.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone is bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan een deelzones aangegeven binnen elk perceel. Dit betreft de bouwzone voor de woning bestaande uit hoofdgebouw en eventuele uitbouwen.</p> <p>Ook is met een symboolaanduiding aangegeven op elk perceel onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden.</p> <p>De woningen in deze zone zullen door individuele kopers van de bouwpercelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

1.1 Voorschriften bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze twee loten palen met de noordelijke achterzijde aan de Parkstraat.</i></p> <p><i>Deze zone sluit ruimtelijk aan op de 5 paar loten voor gekoppelde woningen in de naastliggende verkaveling Bloemendalestraat Fase 1 goedgekeurd door Ruimte Vlaanderen d.d. 17-08-2015 onder nummer 5.00/31003/1376.1.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i></p>	<p>De 2 loten voor gekoppelde woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

1.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kantoor;- Ruimten voor dienstverlening;- Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

1.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De mogelijke verruiming van de zijtuin kan maximaal tot de 6^{de} meter reiken van de vrije zijperceelsgrens.</i></p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><u>VERPLICHTE OPRIT</u> Door middel van een symboolaanduiding op het verkavelingsplan onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven aan welke zijde van het perceel de verplichte oprit dient gesitueerd te zijn. Deze verplichte oprit is maximaal 6 meter breed.</p> <p>Aansluitend op deze verplichte oprit kunnen nog bijkomende private autostelplaatsen op het betrokken perceel worden ingericht. Maar alle bijkomende private autostelplaatsen dienen via de verplichte oprit ontsloten te worden naar de voorliggende openbare weg.</p> <p><u>BIJKOMENDE PRIVATE AUTOSTELPLAATSEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk in de vrije zijtuinstrook aansluitend op de verplichte oprit. - De minimum 3,5 meter brede zijtuin tussen zijperceelsgrens en de bouwzone kan verbreed worden tot maximaal 6 meter ten voordele van open autostelplaatsen, al dan niet deels overdekt of in pandig in de woning. In de bouwzone mag echter geen garagepoort voorzien worden in de voorgevel van de woning. - Een carport is toegelaten in de vrije zijtuinstrook conform de bepalingen van 1.2.5 Bijgebouwen: CARPORTS. <p>In de bouwzones mogen geen garagepoorten voorzien worden in de voorgevel van de woning.</p>

1.2 Voorschriften bebouwing

1.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling is gelegen in een zone van het BPA Bloemendale (M.B. 28-01-2004).</i></p> <p><i>Deze 2 bouwloten omvatten één paar koppelwoningen, conform het BPA.</i></p>	<p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p> <p>Deze koppeling dient te gebeuren volgens een verplicht minimaal scheidsmuurprofiel. Deze verplichte minimale te realiseren scheidsmuur is bepaald als een profiel van een symmetrisch zadeldak met bouwdiepte van 9 meter en met kroonlijsthoogtes van 4 meter voor- en achteraan en met gelijke dakhellingen voor- en achteraan van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter.</p> <p>Deze verplichte minimale scheidsmuur is gelegen op de verplichte voorbouwlijn die voor alle percelen is gelegen op</p>

	<p>6,5 meter achter de voorliggende rooilijn.</p> <p>Architecturale verspringingen zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de eerste 12 meter vanaf de voorliggende bouwzonegrens tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale volumebeëindiging van 9 meter boven het pas gelijkvloers. - Vanaf de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn tot de achterliggende grens van de bouwzone tot een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter en een maximale volumebeëindiging van 4 meter boven het pas gelijkvloers.
--	--

1.2.2 Inplanting hoofdbebouw

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De 1,5 meter tussen de verplichte voorbouwlijn van de woning en de voorliggende grens van de bouwzone geldt als een al dan niet te benutten uitbreidingszone voor de woning richting openbare weg.</i></p> <p><i>De bouwzone aangeduid per perceel op het verkavelingsplan is telkens 20 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</i></p>	<p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan.</p> <p>Beide kavels zijn bedoeld voor gekoppelde woningen. Dit betekent dat de woning tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens dient ingeplant te worden en zo gekoppeld met de woning op de aangrenzende bouwzone.</p> <p><u>Verplichte voorbouwlijn</u> ligt op 1,5 meter van de voorliggende bouwzonegrens. Zie verkavelingsplan voor de ligging van deze bouwzonegrens t.o.v. de voorliggende rooilijn = de respectievelijke diepte van de voortuinstrook. Dit is 5 meter.</p> <p><u>Zijkavelgrens</u>: zie verkavelingsplan: ofwel min. 3,5 meter ofwel verplichte inplanting van de woning tot tegen de zijperceelsgrens met verplichte koppeling met het hoofdgebouw op het aanpalende perceel.</p> <p><u>Achterkavelgrens</u>: zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte op het gelijkvloers</u> is maximaal 20 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping</u> is maximaal 12 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p>

1.2.3 Bouwvolume hoofdgebouw

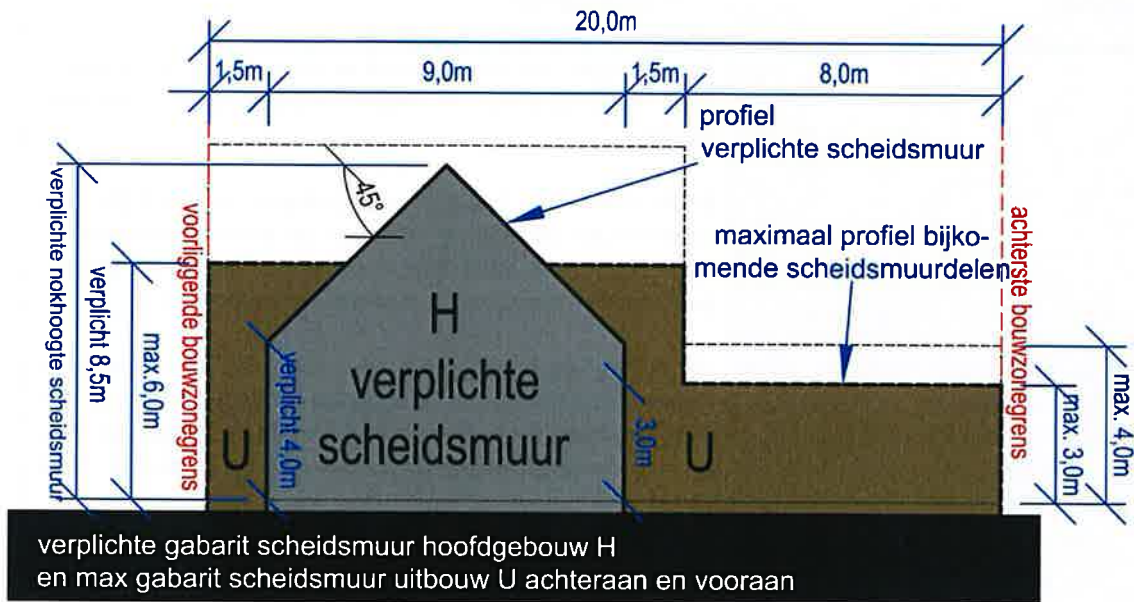
TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>GABARIT</p> <p>Ten einde een harmonische koppeling te realiseren tussen alle aan elkaar te koppelen woningen is een verplicht na te volgen minimaal gabarit bepaald van de scheidsmuur langs dergelijke gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting tussen de aangrenzende bouwzones.</p>

Dit gabarit is dat van een symmetrisch zadeldakvolume met kroonlijsthoogtes van 4 meter aan voor- en achterzijde en een hellend zadeldak van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter, gelegen tussen de 1,5^{de} meter en de 10,5^{de} meter van de voorliggende bouwzonegrens. Zie profielschema hieronder.

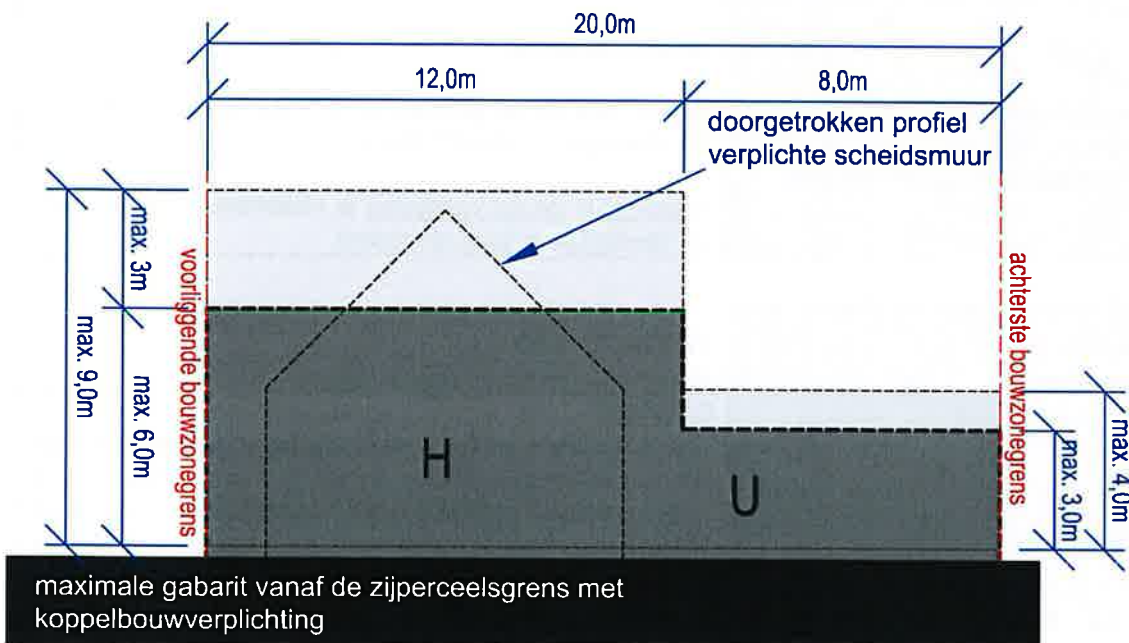
HOOFDVOLUME

Het hoofdvolume van de woning wordt bepaald als het doorgetrokken profiel van deze minimale scheidsmuur over de breedte van de bouwzone op het perceel

Profielschema verplichte minimale scheidsmuur H en maximale gabarit scheidsmuur bij uitbreiding U vooraan en achteraan:

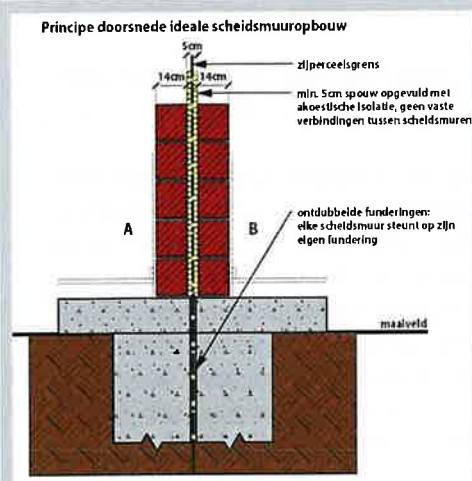


Profiel van de maximale uitbreiding van de woning in de bouwzone vanaf de zijperceelsgrens met koppellbouwverplichting:



TOELICHTEND

Toelichting en visie



Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidingsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen en voorkomt problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.

Dit betekent dat het volledige verplichte scheidingsmuurprofiel van het symmetrisch zadeldak-profiel zal bedekt worden door de scheidingsmuur van de buur.

In geen geval mag men delen scheidingsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand

VERORDENEND

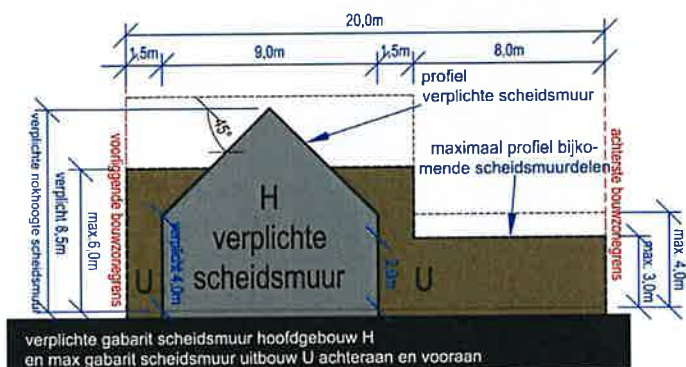
Stedenbouwkundige voorschriften

OPBOUW SCHEIDSMUUR

Elke scheidingsmuur tussen de hoofdgebouwen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden dient als volgt te worden opgebouwd:

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidingsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME



Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte scheidingsmuurprofiel langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelpbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen hoofdgebouw binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert dan het verplichte minimale scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparapet of toegestane voorgevelmaterialen.

Deze afwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparapet mag op het aanpalende perceel opgericht

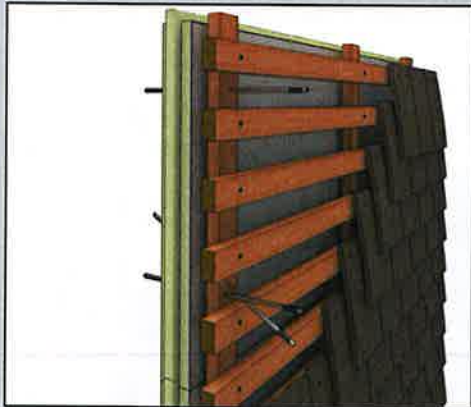
akkoord van de buur.

In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie als alternatief voor paramentafwerking staand op aanpalende perceel.



Voorbeeld van afwerking bijkomende scheids-

worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

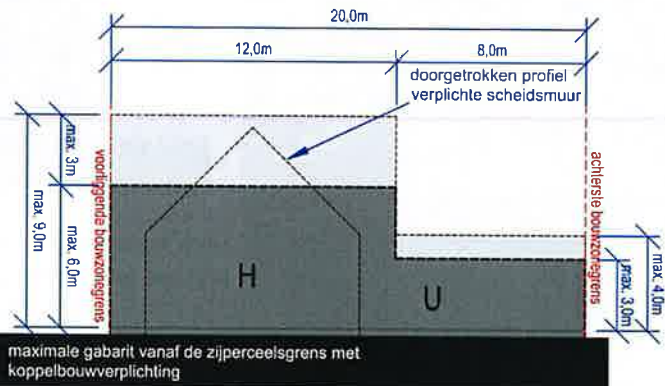
Indien er geen akkoord is met de buur om een buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

Dit verplichte gabarit voor de minimale scheidsmuur voor het hoofdgebouw H kan over de gehele breedte van de bouwzone doorgetrokken worden.

ARCHITECTURALE VERSPRINGINGEN T.A.V. DOORGETROKKEN VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL



Binnen de bouwzone vanaf de zijperceelsgrens zijn architecturale verspruingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte scheidsmuurprofiel van een symmetrisch zadeldakprofiel tot de 12^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6 meter;
- Maximale nokhoogte is 9 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het

<p><i>muurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor parametafwerking staand op aanpalende perceel.</i></p> <p><i>Achter de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn zijn enkel gelijkvloerse gebouwdelen toegelaten als uitbreiding aan het hoofdvolume van de woning.</i></p>	<p>geen platte daken betreffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Platte dakdelen zijn enkel toegelaten voor uitbouwen aan het hoofdvolume. <p>Bouwhoogte binnen de bouwzone tussen de 12^{de} en 20^{ste} meter achter de voorliggende bouwzonegrens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter, plat dak kan; - Maximale nokhoogte is 4 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden tot minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting <p><u>ALGEMENE BEPALINGEN</u></p> <p>Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen.</p> <p>Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag tot maximaal 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit van de bouwzone zou reiken.</p> <p>Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.</p> <p>Een spel van splitlevel is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning binnen de bouwzone.</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten binnen de bouwzone tot maximaal de 12^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens en tot maximaal peil van 3 meter hoogte.</p>
--	--

1.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpalet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te</i></p>	<p><u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</u></p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembramen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of

<p>zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</p>	<p>zwarte kleur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. Maar deze zijn enkel toegelaten op hellende dakvlakken.
<p><i>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doodlopende maar voor voetgangers en fietsers doorgaande woonstraat van deze verkaveling.</i></p>	<p><u>VOORGEVEL</u> De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een nagevoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p>

1.2.5 Bijgebouwen

<p>TOELICHTEND Toelichting en visie</p>	<p>VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften</p>
<p><i>De afstand van minimum 5 meter van de achterperceelsgrens voor de loten langs de Parkstraat is ingegeven voor het te onderhouden en vrijwaren groenscherm van 3 meter diep langs deze achterperceelsgrens. Zie ook onder 1.3.4 Erfscheidings – Afsluitingen.</i></p>	<p><u>TUINZONE</u> Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 21 m² in totaal; - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Gelegen achter de achterbouwlijn van de woning; - Op minimum 5 meter van de achterperceelsgrens. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres).
<p><i>Deze maximum 30 m² grote carport is mogelijk bovenop de maximum 21 m² aan bijgebouwen in de tuinzone.</i></p>	<p><u>CARPORTS</u> Het plaatsen van carports in de minstens 3,5 meter brede zijtuinstroken is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens of tot tegen de zijperceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende buur; - De voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 5 meter van de voorliggende rooilijn; - Maximum oppervlakte van 30 m²; - Maximum hoogte van 3 m; - Volledig in hout hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende met een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting in hout of steen.

1.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

1.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none">- Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.- Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

1.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN</p> <p>De grond die gelegen is tussen de voorgevel en de rooilijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p>TUIN</p> <p>Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

1.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.</i></p>	<p>VOORTUIN</p> <p>Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de bouwzone. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.</p>



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

De inrichting en het onderhoud van dit in het BPA nr. 14 "Bloemendale" opgelegde groenscherm op de private bouwpercelen langs de Parkstraat wordt in de koopakten van de percelen geregeld.

TUIN

De delen van het bouwperceel achter de achtergevel en naast de vrije zijgevel van de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 1.2.5 bijgebouwen.

Langs de perceelsgrenzen aan de noordelijke grens van de verkaveling met de Parkstraat wordt door de verkavelaar een groenscherm van minstens 3 meter breed en beplant met streekeigen functioneel groen ingericht voorafgaand aan de verkoop van de bouwloten aan de uiteindelijke bouwers van de woningen. Dit dient door de uiteindelijke eigenaars van de respectievelijke percelen verder onderhouden en in stand gehouden worden.

1.3.4 Afsluitingen - Erscheidingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De 2 bouwloten van deze verkaveling zijn gelegen in de zone 11 voor sociale verkaveling volgens het BPA Bloemendale (M.B. 28-01-2004). Dit BPA bepaalde reeds dat er geen voortuinafsluitingen en poorten mogen voorzien worden in de voortuinstrook.



Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen noch poorten toegelaten.

TUIN

Afsluitingen tussen de private perceelsgrenzen gelegen achter de bouwzone en niet gelegen langs de noordelijke grens van de verkaveling met de Parkstraat dienen te bestaan uit:

- Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
- Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

Loten nrs. 11 en 12:

Afsluitingen langs de perceelsgrenzen aan de noordelijke grens van de verkaveling met de Parkstraat worden door de verkavelaar uitgevoerd voorafgaand aan de verkoop van de bouwloten aan de uiteindelijke bouwers van de woningen. Deze bestaat uit groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis.

2. Art. 2 Aaneengeschakelde woningen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De zones voor aaneengeschakelde woningen op individuele bouwkavels zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>Deze zone is van toepassing op de 8 percelen met de nummers 13 tot en met 20.</i></p> <p><i>De percelen voor aaneengeschakelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel.</i></p> <p><i>Dit resulteert in 4 twee-gevelwoningen op de percelen nrs. 14-15 en 18-19 en in 4 drie-gevelwoningen op de percelen nrs. 13, 16, 17 en 20.</i></p>	<p>In deze bestemmingszone is bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan een deelzones aangegeven binnen elk perceel. Dit betreft de bouwzone voor de woning bestaande uit hoofdgebouw en eventuele uitbouwen.</p> <p>Ook is met een symboolaanduiding aangegeven op elk perceel onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) waar de verplichte oprit dient gerealiseerd te worden.</p> <p>De woningen in deze zone zullen door individuele kopers van de bouwpercelen kavelsgewijs worden gerealiseerd.</p>

2.1 Voorschriften bestemming

2.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze loten palen met de noordelijke achterzijde aan de Parkstraat.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i></p>	<p>De 8 loten voor aaneengeschakelde woningen in deze verkaveling zijn bestemd voor het oprichten van woningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

2.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantoor; - Ruimten voor dienstverlening; - Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bredere garagepoorten in de voorgevel zouden de gevraagde openheid van de voorgevel ondermijnen. Zie ook onder 2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing, Voorgevel.</p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><u>VERPLICHTE OPRIT</u> Door middel van een symboolaanduiding op het verkavelingsplan onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven aan welke zijde van het perceel de verplichte oprit dient gesitueerd te zijn. Deze verplichte oprit is maximaal 6 meter breed. Behalve voor lot 20 waar de verplichte oprit beperkt is tot 3,5 meter breedte.</p> <p>Aansluitend op deze verplichte oprit kunnen nog bijkomende private autostelplaatsen op het betrokken perceel worden ingericht. Maar alle bijkomende private autostelplaatsen dienen via de verplichte oprit ontsloten te worden naar de voorliggende openbare wegenis.</p> <p><u>BIJKOMENDE PRIVATE AUTOSTELPLAATSEN</u> Voor de percelen met de nummers 14, 15, 18,19 en 20:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk binnen de bouwzone indien ontsloten naar de openbare weg via de verplichte oprit gelegen tussen voorliggende rooilijn en voorbouwlijn. - Deze autostelplaatsen in de bouwzone kunnen onder de vorm van een garage of inpandige open carport. - In de bouwzone mag maximaal 1 garagepoort van maximaal 2,5 meter breed voorzien worden in de voorgevel. <p>Voor de percelen met de nummers 13, 16 en 17:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk in de vrije zijtuinstrook aansluitend op de verplichte oprit. - De minimum 3,5 meter brede zijtuin tussen zijperceelsgrens en de bouwzone kan verbreed worden tot maximaal 6 meter ten voordele van open autostelplaatsen, al dan niet deels overdekt of inpandig in de woning. In de bouwzone mag echter geen garagepoort voorzien worden in de voorgevel van de woning. - Een carport is toegelaten in de vrije zijtuinstrook conform de bepalingen van 3.2.4 Bijgebouwen: CARPORTS.

2.2 Voorschriften bebouwing

2.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De bouwzone op de loten nrs. 16-17 is gelegen op 8 meter van de voorliggende rooilijn. De voorliggende bouwzonegrens op deze percelen is meteen ook de verplichte voorbouwlijn voor de verplichte minimale scheidsmuur.</i></p> <p><i>De bouwzone op de loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20 is gelegen op 6,5 meter van de voorliggende rooilijn. De verplichte voorbouwlijn voor de verplichte minimale scheidsmuur op deze percelen is gelegen op 8 meter van de voorliggende rooilijn.</i></p> <p><i>De loten nrs. 16-17 hebben geen mogelijkheid tot architecturale verspruingen ten aanzien van de verplichte voorbouwlijn daar deze samenvalt met de voorliggende bouwzonegrens. Dit is gevolg van de bepalingen van het BPA nr. 14 "Bloemendale" die hier een voortuinstrook van 8 meter diep vastlegt.</i></p>	<p>Aaneengeschakelde bebouwing op de 8 loten nrs. 13-20.</p> <p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p> <p>Deze koppeling dient te gebeuren volgens een verplicht minimaal scheidsmuurprofiel. Deze verplichte minimale te realiseren scheidsmuur is bepaald als een profiel van een symmetrisch zadeldak met bouwdiepte van 9 meter en met kroonlijsthoogtes van 4 meter voor- en achteraan en met gelijke dakhellingen voor- en achteraan van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter.</p> <p>Deze verplichte minimale scheidsmuur is gelegen op de verplichte voorbouwlijn die voor alle percelen is gelegen op 8 meter achter de voorliggende rooilijn.</p> <p>Architecturale verspruingen zijn mogelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen de eerste 10,5 meter vanaf de verplichte voorbouwlijn tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale volumebeëindiging van 9 meter boven het pas gelijkvloers. - Vanaf de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn tot de achterliggende grens van de bouwzone tot een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter en een maximale volumebeëindiging van 4 meter boven het pas gelijkvloers. - Enkel voor de loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20 kan er in de bouwzone tussen de verplichte voorbouwlijn en de voorliggende bouwzonegrens een architecturale verspruing gerealiseerd worden tot een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale volumebeëindiging van 9 meter boven het pas gelijkvloers.

2.2.2 Inplanting hoofdbebouwing

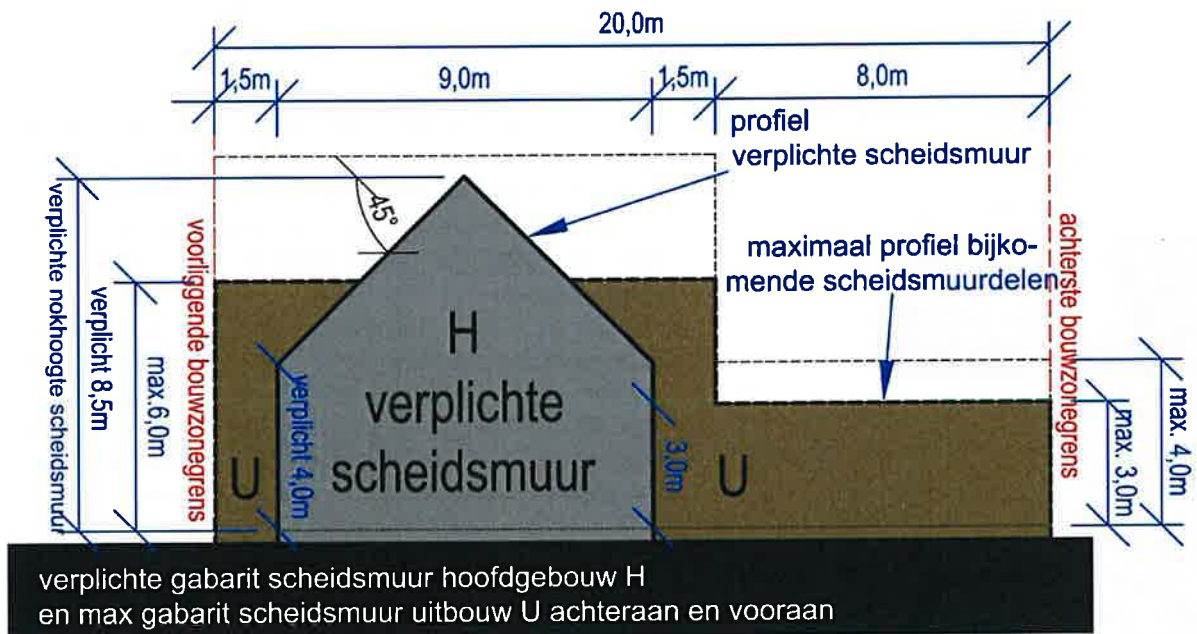
TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Dit is een gevolg van het B.P.A. Bloemendale (M.B. 28-01-2004) waar de bestemmingszone 4a de voortuinstroken plaatselijk verbreed van 5 meter tot 8 meter. Deze verbreding valt op de percelen met nrs. 16-17;</i></p>	<p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan.</p> <p>De bouwzone op de loten nrs. 13-14-15 en nrs. 18-19-20 is gelegen op 6,5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De bouwzone op de loten nrs. 16-17 is gelegen op 8 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>Alle kavels zijn bedoeld voor aaneengeschakelde woningen. Dit betekent dat de woning in de bouwzone dient opgericht te worden tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens en zo gekoppeld met de woning in de bouwzone op</p>

<p><i>De 1,5 meter tussen de verplichte voorbouwlijn van de woning en de grens van de bouwzone geldt als een al dan niet te benutten uitbreidingszone voor de woning richting openbare weg. Deze mogelijke uitbreidingszone is enkel van toepassing op de loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20.</i></p>	<p>het aangrenzende perceel. Enkel de percelen nrs. 13 en 21 hebben slechts langs één zijde een verplichting tot koppeling met de zijgevel tegen het aanpalende perceel. De andere zijgevel is vrij daar er nog een zijtuinstrook op eigen perceel is gesitueerd naast de bouwzone.</p> <p><u>Verplichte voorbouwlijn loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20</u> ligt op 1,5 meter van de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p><u>Verplichte voorbouwlijn loten nrs. 16-17</u> valt samen met de voorliggende bouwzonegrens die gelegen is op 8 meter van de voorliggende rooilijn..</p> <p><u>Zijkavelgrens:</u> Zie verkavelingsplan. Indien de bouwzone reikt tot een zijperceelsgrens dan is koppeling met de woning op dit aanpalende perceel verplicht..</p> <p><u>Achterkavelgrens:</u> zie verkavelingsplan.</p> <p><u>Bouwdiepte op het gelijkvloers loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20</u> is maximaal 20 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p><u>Bouwdiepte op het gelijkvloers loten nrs. 16-17</u> is maximaal 18,5 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping loten nrs. 13-14-15 en 18-19-20</u> is maximaal 12 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping loten nrs. 16-17</u> is maximaal 10,5 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p>
--	---

2.2.3 Bouwvolume hoofdgebouw

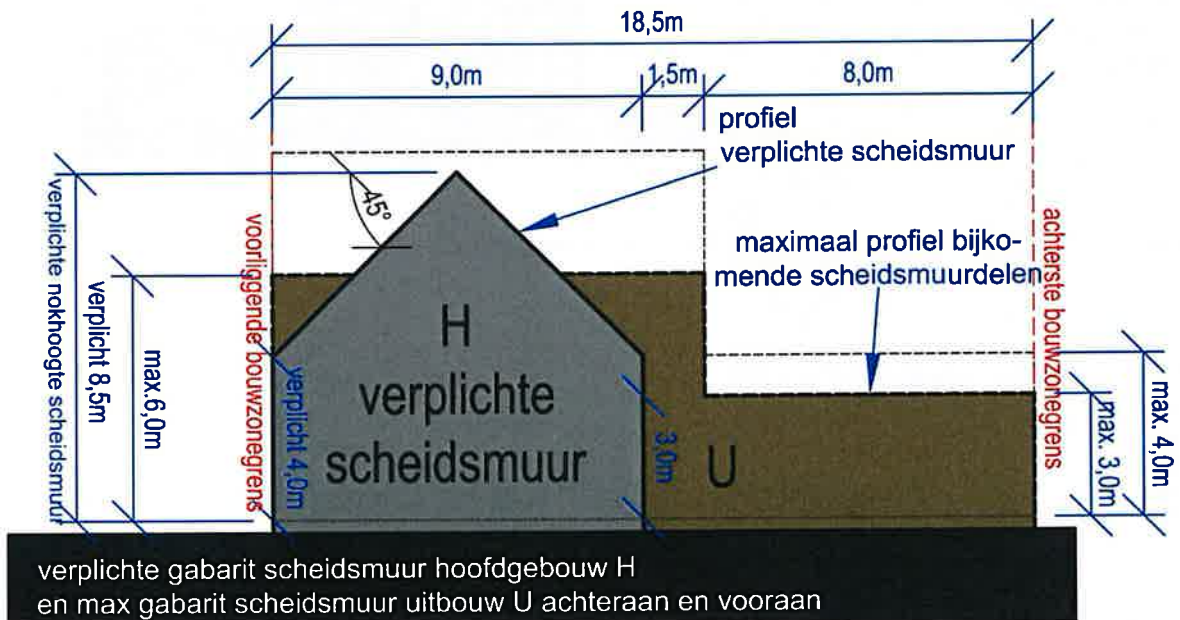
TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p><u>GABARIT</u></p> <p>Ten einde een harmonische koppeling te realiseren tussen alle aan elkaar te koppelen woningen is een verplicht na te volgen minimaal gabarit bepaald van de scheidsmuur langs dergelijke gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting tussen de aangrenzende bouwzones.</p> <p>Dit gabarit is dat van een symmetrisch zadeldakvolume met kroonlijsthoogtes van 4 meter aan voor- en achterzijde en een hellend zadeldak van 45° tot de verplichte nokhoogte van 8,5 meter, gelegen tussen de verplichte voorbouwlijn en de 9^{de} meter achter de verplichte voorbouwlijn. Zie profielschema's hieronder.</p> <p><u>HOOFDVOLUME</u></p> <p>Het hoofdvolume van de woning wordt bepaald als het doorgetrokken profiel van deze minimale scheidsmuur over de breedte van de bouwzone op het perceel.</p>

Profielschema verplichte minimale scheidsmuur H en maximale bijkomende scheidsmuurdelen, van toepassing voor de percelen nrs. 13-14-15 en 18-19-20.



Percelen nrs. 13-14-15 en 18-19-20 hebben bouwzone van 20 meter diep en kunnen op de verdieping tot maximaal 12 meter diep bouwen.

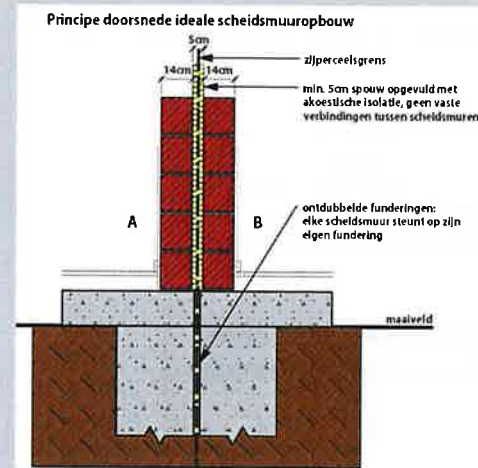
Profielschema verplichte minimale scheidsmuur H en maximale bijkomende scheidsmuurdelen, van toepassing voor de percelen nrs. 16-17-18.



Percelen nrs. 16-17 hebben bouwzone van 18,5 meter diep en kunnen op de verdieping tot maximaal 10,5 meter diep bouwen.

TOELICHTEND

Toelichting en visie



Deze verplichte opbouw van de scheidsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de "ideale scheidsmuur" maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen en voorkomt problemen betreffende de scheidsmuren betreffende overnames daar er geen gemeenschap van eigendom ontstaat door deze ontdubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.

Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5 cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien worden bij ontsteltenis van akkoord van de buur om dit anders uit te voeren.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

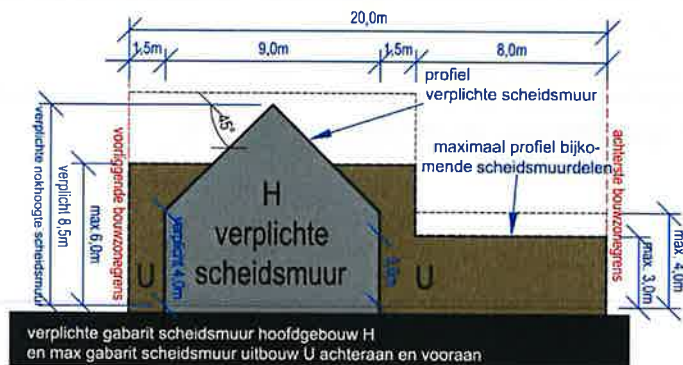
OPBOUW SCHEIDSMUUR

Elke scheidsmuur tussen de hoofdgebouwen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden dient als volgt te worden opgebouwd:

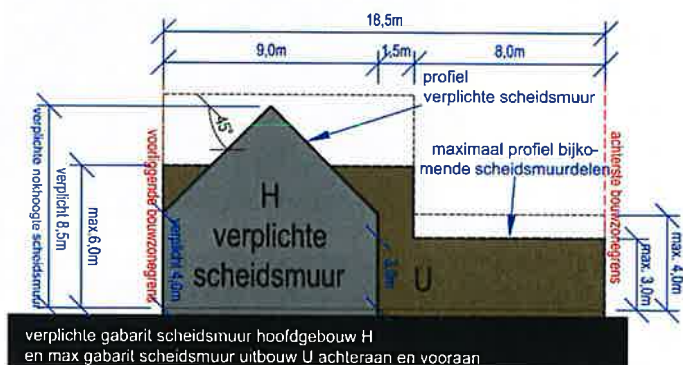
- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen.

VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL HOOFDVOLUME

Voor de percelen nrs. 13-14-15 en 18-19-20:



Voor de percelen nrs. 16-17:



Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het symmetrisch zadeldak-profiel zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur.

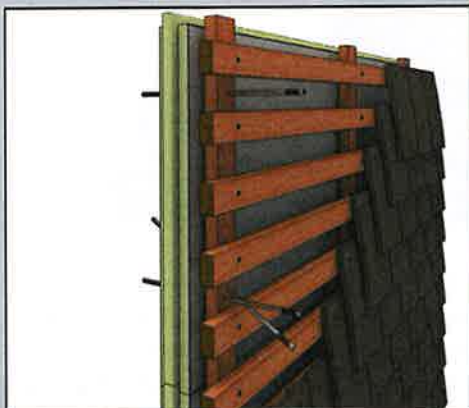
Dit verplichte gabarit voor de minimale scheidsmuur voor het hoofdgebouw kan over de gehele bouwzone doorgetrokken worden.

In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.

Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief en niet-utilitair voorkomen zijn:

- Gevelpleister;
- Gevelpannen;
- Sidings;
- Gevelplanken;
- Steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.

Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.



Voorbeeld van voorgevelafwerking scheidsmuur bevestigd op de eigen geïsoleerde draagconstructie.

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het 9 meter diepe verplichte scheidsmuurprofiel langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen hoofdgebouw binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.

BIJKOMENDE SCHEIDSMUURDELEN

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert dan het verplichte minimale scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane voorgevelmaterialen.

Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.

Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:

- o Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;
- o Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dagzomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur.

In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden.

tie als alternatief voor parametafwerking staand op aanpalende perceel.

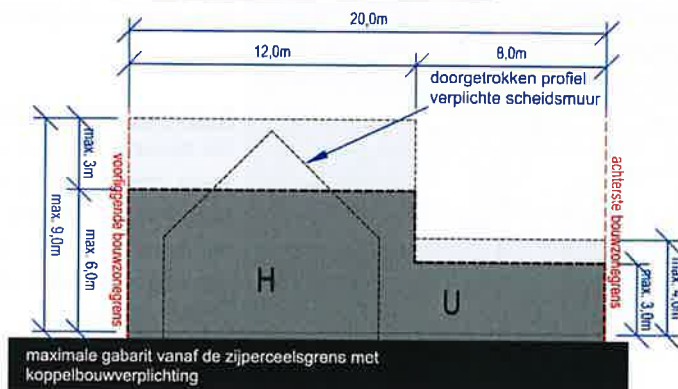


Voorbeeld van afwerking bijkomende scheidsmuurdelen door gebruik van steenstrips op isolatieplaten als alternatief voor parametafwerking staand op aanpalende perceel.

Achter de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn zijn enkel gelijkvloerse gebouwdelen toegelaten als uitbreiding aan het hoofdvolume van de woning.

ARCHITECTURALE VERSPRINGINGEN T.A.V. DOORGETROKKEN VERPLICHTE MINIMALE SCHEIDSMUURPROFIEL

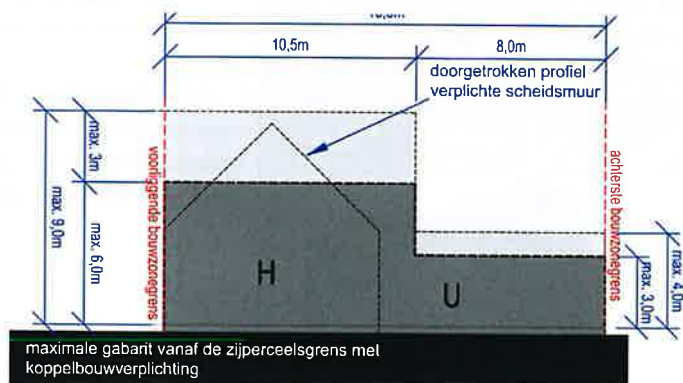
Voor de percelen nrs. 13-14-15 en 18-19-20:



Binnen de bouwzone vanaf de zijperceelsgrens zijn architecturale verspruingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte scheidsmuurprofiel van een symmetrisch zadeldakprofiel tot de 12^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6 meter;
- Maximale nokhoogte is 9 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het geen platte daken betreffen.
- Platte dakdelen zijn enkel toegelaten voor uitbouwen aan het hoofdvolume.

Voor de percelen nrs. 16-17:



Binnen de bouwzone vanaf de zijperceelsgrens zijn architecturale verspruingen mogelijk ten aanzien van dit verplichte scheidsmuurprofiel van een symmetrisch zadeldakprofiel tot de 10,5^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens = verplichte voorbouwlijn:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6 meter;

Achter de 10,5^{de} meter van de verplichte voorbouwlijn zijn enkel gelijkvloerse gebouwdelen toegelaten als uitbreiding aan het hoofdvolume van de woning.

- Maximale nokhoogte is 9 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Boven de maximale kroonlijsthoogte zijn enkel hellende vlakken toegelaten met een maximale helling van 55° t.o.v. het horizontale vlak of gebogen daken indien het geen platte daken betreffen.
- Platte dakdelen zijn enkel toegelaten voor uitbouwen aan het hoofdvolume.

ALGEMENE BEPALINGEN

Bouwhoogte en dakvorm binnen de bouwzone tussen de 10,5^{de} en 18,5^{ste} meter achter de verplichte voorbouwlijn:

- Maximale kroonlijsthoogte is 3 meter, plat dak kan.
- Maximale nokhoogte is 4 meter. Deze kan maar gerealiseerd worden op minstens 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.
- Dakvorm is vrij.

Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoversteken, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen.

Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag tot maximaal 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit van de bouwzone zou reiken.

Binnen de bouwzone zijn ondergrondse of half-ondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.

Een spel van splitlevel is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning binnen de bouwzone.

Dakterrassen zijn toegelaten binnen de bouwzone tot maximaal de 10,5^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens en tot maximaal peil van 3 meter hoogte.

2.2.4 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>Toelichting en visie</i>	Stedenbouwkundige voorschriften
	<u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</u> De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen. Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken. Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:
<i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk</i>	

<p>kleuren pallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</p> <p>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doordlopende maar voor voetgangers en fietsers doorgaande woonstraat van deze verkaveling</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur. - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. Maar deze zijn enkel toegelaten op hellende dakvlakken. <p>VOORGEVEL</p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p>
--	--

2.2.5 Bijgebouwen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De afstand van minimum 5 meter van de achterperceelsgrens voor de loten langs de Parkstraat is ingegeven voor het te onderhouden en vrijwaren groenscherm van 3 meter diep langs deze achterperceelsgrens. Zie ook onder 2.3.4 Erfscheidingsen – Afsluitingen.</p> <p>Deze carports zijn enkel mogelijk op de loten met halfopen bebouwing in de zijtuinstrook van minstens 4 meter breedte.</p> <p>Deze maximum 30 m² grote carport is mogelijk bovenop de maximum 21 m² aan bijgebouwen in de tuinzone.</p>	<p>TUINZONE</p> <p>Vrijstaande bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 21 m² in totaal; - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Gelegen achter de achterbouwlijn van de woning; - Op minimum 5 meter van de achterperceelsgrens. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres). <p>CARPORTS enkel mogelijk op percelen nrs. 13, 16 en 17</p> <p>Het plaatsen van carports in de minstens 3,5 meter brede zijtuinstrook is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens of tot tegen de zijperceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende buur; - De voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 10 meter van de voorliggende rooilijn; - Maximum oppervlakte van 30 m²; - Maximum hoogte van 3 m;

	<ul style="list-style-type: none"> - Volledig in hout hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende met een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting in hout of steen.
--	--

2.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

2.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

2.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN De grond die gelegen is tussen de voorgevel en de rooilijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p>TUIN Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

2.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Deze mogelijke constructie in de voortuin dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch</i></p>	<p>VOORTUIN Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de bouwzone. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en</p>

geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

De inrichting en het onderhoud van dit in het BPA nr. 14 "Bloemendale" opgelegde groenscherm op de private bouwpercelen langs de Parkstraat wordt in de koopakten van de percelen geregeld.

constructies in de voortuin.

TUIN

De delen van het bouwperceel achter de achtergevel en eventueel ook naast de vrije zijgevel van de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.2.5 bijgebouwen.

Langs de perceelsgrenzen aan de noordelijke grens van de verkaveling met de Parkstraat wordt door de verkavelaar een groenscherm van minstens 3 meter breed en geplant met streekeigen functioneel groen ingericht voorafgaand aan de verkoop van de bouwloten aan de uiteindelijke bouwers van de woningen. Dit dient door de uiteindelijke eigenaars van de respectievelijke percelen verder onderhouden en in stand gehouden worden.

2.3.4 Afsluitingen - Efscheidingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De bouwloten van deze verkaveling zijn gelegen in de zone 11 voor sociale verkaveling volgens het BPA Bloemendale (M.B. 28-01-2004). Dit BPA bepaalde reeds dat er geen voortuinafsluitingen en poorten mogen voorzien worden in de voortuinstrook.



Klimop groeiend in groene erfscheidingsdraad en verstevigd met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad verstevigd met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen noch poorten toegelaten.

TUIN

Afsluitingen tussen de private perceelsgrenzen gelegen achter de bouwzone en niet gelegen langs de noordelijke grens van de verkaveling met de Parkstraat dienen te bestaan uit:

- Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
- Ofwel groene metalen palen en draad verstevigd met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

3. Art. 3 Aaneengesochakelde sociale huurwoningen

3.1 Voorschriften bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De 9 loten voor aaneengesochakelde sociale huurwoningen zijn de loten met nummers 21 tot en met 29. Deze zullen door de sociale huisvestingsmaatschappij <i>Vivendo</i> als groepswoningbouwproject gerealiseerd worden.</p> <p>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</p>	<p>De 9 loten voor aaneengesochakelde sociale huurwoningen in deze verkaveling met sociaal doeleind zijn bestemd voor het oprichten van sociale huurwoningen en daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn binnen de bouwzone.</p> <p>De hoofdbestemming is dus wonen.</p>

3.1.2 Nevenbestemming

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Maximaal 50% van de oppervlakte van het gelijkvloers van het woongebouw binnen de bouwzone mag als bestemming hebben:</p> <ul style="list-style-type: none">- Kantoor;- Ruimten voor dienstverlening;- Vrije beroepen. <p>Er mag steeds minimaal 50 m² van het gelijkvloers ingenomen worden door deze nevenfuncties.</p> <p>Kleinhandel en nijverheid zijn uitgesloten.</p>

3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Uitzondering voor perceel nr. 29 waar een bijkomende toerit naar de zijdelingse openbare weg kan gerealiseerd worden, zie verder</i></p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden.</p> <p><u>VERPLICHTE OPRIT</u></p> <p>Door middel van een symboolaanduiding op het verkavelingsplan onder de vorm van een zwarte driehoek (▲) wordt aangegeven aan welke zijde van het perceel de verplichte oprit dient gesitueerd te zijn.</p> <p>Deze verplichte oprit is maximaal 6 meter breed.</p> <p>Aansluitend op deze verplichte oprit kunnen nog bijkomende private autostelplaatsen op het betrokken perceel worden ingericht. Maar alle bijkomende private autostelplaatsen in de deelzone H dienen via de verplichte oprit ontsloten te worden naar de voorliggende openbare wegenis.</p>

<p>Bredere garagepoorten in de voorgevel zouden de gevraagde openheid van de voorgevel ondermijnen. Zie ook onder 3.2.3 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing, Voorgevel.</p>	<p><u>BIJKOMENDE PRIVATE AUTOSTELPLAATSEN</u></p> <p>Voor de percelen met de nummers 22, 25 en 27:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk binnen de bouwzone indien ontsloten naar de openbare weg via de verplichte oprit gelegen tussen voorliggende rooilijn en voorbouwlijn. - Deze autostelplaatsen in de bouwzone kunnen onder de vorm van een garage, inpandige open carport, overdekte of niet-overdekte autostelplaats. - In de bouwzone mag maximaal 1 garagepoort van maximaal 2,5 meter breed voorzien worden in de voorgevel. <p>Voor percelen met nummers 21, 23, 24, 26, 27 en 29:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bijkomende private autostelplaatsen zijn mogelijk in de vrije zijtuinstrook aansluitend op de verplichte oprit. - De minimum 3 meter brede zijtuin tussen zijperceelsgrens en de bouwzone kan verbreed worden tot maximaal 6 meter ten voordele van open autostelplaatsen, al dan niet deels overdekt of inpandig in de woning. In de bouwzone mag echter geen garagepoort voorzien worden in de voorgevel van de woning. - Een carport is toegelaten in de vrije zijtuinstrook conform de bepalingen van 3.2.4 Bijgebouwen: CARPORTS. <p>Bijkomend voor perceel met nummer 29:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Langs de oostelijke vrije zijperceelsgrens palend aan de openbare weg kan een bijkomende oprit gerealiseerd worden van maximaal 3,5 meter breed.
--	--

3.2 Voorschriften bebouwing

3.2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Deze zone voor aaneengeschakelde sociale huurwoningen bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 tweegevel-woningen op de tussenliggende kavels met nummers 22, 25 en 27; - 6 driegevel-woningen op de uiteinden van deze telkens per drie geschakelde woningen, met name op de kavels met de nrs. 21, 23, 24, 26, 27 en 29. <p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p>

3.2.2 Inplanting en bouwvolume hoofdbebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het BPA Bloemendale bepaalde reeds de diepte van de voortuinstroken. Deze is ofwel 0 m of 5 m t.o.v. de voorliggende rooilijn in dit geval. Voor het lot nr. 22 valt de uiterste grens van de bouwzone samen met de voorliggende rooilijn. Voor de overige loten ligt de bouwzone op 5 meter van de voorliggende rooilijn.</p> <p>De bouwzone aangeduid per perceel op het verkavelingsplan is telkens 20 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p>	<p>De woningen dienen ingeplant te worden binnen de bouwzone aangeduid op het respectievelijke lot, zie verkavelingsplan.</p> <p>De kavels zijn bedoeld voor aaneengeschakelde woningen. Dit betekent dat de woning tot tegen de gemeenschappelijke zijperceelsgrens dient ingeplant te worden en zo gekoppeld met de woning op de aangrenzende bouwzone.</p> <p><u>De maximale achteruitbouw t.o.v. de rooilijn</u> bedraagt 10 meter.</p> <p>Bij schakelbouw is een variatie in de voorbouwlijn van de betrokken gebouwen toegestaan mits rekening gehouden wordt met de aansluitingsaspecten en het afwerken van de vrijstaande zijgeveldelen.</p> <p><u>Bouwdiepte op de verdieping</u> is maximaal 14 meter.</p> <p><u>Bouwhoogte</u> is maximum 2 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en maximale nokhoogte van 12 meter boven het pas gelijkvloers.</p> <p><u>Daken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Enkel hellende daken met hellingen tussen 25° en 55° t.o.v. het horizontale vlak van hoofdgebouw. - Dakvorm is vrij voor aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw.

3.2.3 Verschijningsvorm – Welstand bebouwing

TOELICHTEND Toelichting en visie	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet voor de zichtbare dakdelen te bepalen: natuurlijke metaalkleuren en donker grijze tot zwarte kleur. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals</p>	<p>De aaneengeschakelde woningen dienen harmonisch op elkaar aan te sluiten.</p> <p>Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen in passende bouwmaterialen te worden uitgewerkt.</p> <p><u>GEVEL- en DAKMATERIALEN</u></p> <p>De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.</p> <p>Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p>

<p>rood of oranje tot bruin niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</p> <p>Een modieuze trend om zo gesloten mogelijke voorgevels te realiseren die gericht zijn naar voorliggende openbaar domein met een residentieel karakter is niet aangewezen in de voor auto's doodlopende maar voor voetgangers en fietsers doorgaande woonstraat van deze verkaveling</p>	<p>Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken; - Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag; - Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur; - Keramische dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur. - Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen; - Zonnepanelen. <p><u>VOORGEVEL</u></p> <p>De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of voldoende mate van raamopening voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.</p>
---	--

3.2.4 Bijgebouwen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Deze carports zijn enkel mogelijk op de loten met woningen met 3 vrije gevels.</p> <p>Deze maximum 30 m² grote carport is mogelijk bovenop de maximum 21 m² aan bijgebouwen in de tuinzone.</p>	<p><u>TUINZONE</u></p> <p>Bijgebouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximum oppervlakte 21 m² in totaal; - Dakvorm is vrij; - Maximum kroonlijsthoogte is 3 m; - Bij hellende daken: maximum nokhoogte is 4 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Gelegen achter de achtergevel; - Op minimum 5 meter van de achterperceelsgrens. <p>Materialen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw; - Ofwel houten wanden en dak in zwarte materialen; - Ofwel in beglaasde structuur (serres). <p><u>CARPORTS</u></p> <p>Het plaatsen van carports in een minstens 3 meter brede zijtuinstrook is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plaatsing tot op 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens of tot tegen de zijperceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende buur; - De voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 5 meter achter de voorbouwlijn van de woning; - Maximum oppervlakte van 30 m²;

	<ul style="list-style-type: none"> - Maximum hoogte van 3 m; - Volledig in hout hetzij in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende met een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting in hout of steen.
--	---

3.3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht een regenwaterput – met effectief hergebruik van het regenwater – geplaatst te worden. Dit geldt ook voor de percelen kleiner dan 3 aren.</p> <p>Het volume van de verplicht te plaatsen regenwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is. - Een hemelwaterput van minimum 15.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte van meer dan 125 m². De bovenste 5.000 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen naar de straatriolering als de infiltratievoorziening volledig gevuld is.

3.3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN</p> <p>De grond die gelegen is tussen de voorbouwlijn en de rooilijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p>TUIN</p> <p>Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

3.3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Deze mogelijke constructie in de voortuin</i>	VOORTUIN Constructies met een maximum hoogte van 1,2 meter zijn

dienen een integraal deel uit te maken van de architectuur van de woning in de bouwzone teneinde een passend harmonisch geheel te bekomen langs de straatzijde. Deze constructies kunnen omvatten: brievenbus, kastelement voor gasteller en/of vuilnisberging, fietsenstalling.



Referentiebeeld: kwalitatieve en functionele voortuinconstructie met ruimte voor twee huisvuilcontainers en fietsen, integraal ontworpen bij de architectuur van de woning.

toegelaten indien uitgevoerd in dezelfde materialen als van de woning in de bouwzone. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning en constructies in de voortuin.

TUIN

De delen van het bouwperceel achter de achtergevel en naast de vrije zijgevel van de woning dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.

In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 3.2.4 Bijgebouwen.

3.3.4 Afsluitingen - Eferscheidingen

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De bouwloten van deze verkaveling zijn gelegen in de zone 11 voor sociale verkaveling volgens het BPA Bloemendale (M.B. 28-01-2004). Dit BPA bepaalde reeds dat er geen voortuinafsluitingen en poorten mogen voorzien worden in de voortuin-



strook.

Klimop groeiend in groene erfafscheidingsdraad en versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfafscheiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

VOORTUIN

In de voortuin zijn geen afsluitingen noch poorten toegelaten.

TUIN

Afsluitingen tussen de private perceelsgrenzen gelegen achter de bouwzone dienen te bestaan uit:

- Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, waarover klimop (*Hedera helix* "Hibernica") dient te groeien,
- Ofwel groene metalen palen en draad versterkt met bovenbuis op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens, met op minstens 0,5 meter van deze zijperceelsgrens een streekeigen haag.

Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfafscheiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

4. Art. 4: Openbare wegenis

4.1 Voorschriften Bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbare wegen met verblijfs- en verkeersfunctie ter ontsluiting en bediening van de aanpalende private percelen met daarbij horende vrije ruimten voor openbare parkeerplaatsen, voetpaden, pleingeheel en openbare groeninrichtingen.</p> <p>Alle nodige nutsinfrastructuur voor een goed functioneren van het openbaar domein is toegelaten inclusief nutsgebouwen of –constructies alsook open langsrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipeerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p>

5. Art. 5: Openbaar groen

5.1 Voorschriften bestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Zone bestemd voor openbaar groenzone en recreatief gebruik met alle nodige openbare infrastructuur voor de buurtrecreatie zoals speeltoestellen, zitmeubilair en andere. Ook wandel- en fietspaden vormen onderdeel van het recreatief gebruik van deze zone.</p> <p>Nutsgebouwen en –constructies zijn toegelaten alsook open langsrachten of wadi's of andere types van waterbergingsvoorzieningen geconcipeerd in functie van de waterhuishouding van de verkaveling.</p> <p>Tijdelijke particuliere constructies in functie van de buurtrecreatie zijn mogelijks in te richten mits goedkeuring door het stadsbestuur.</p>

6. BIJLAGEN

6.1 Legende verkavelingsplan



contour **VK Bloemendalestraat-Eizenbosselke** (ggk 27-04-15 en 17-08-15)



contour **VK Bloemendalestraat-Biezemoerstraat** (aanvraag)



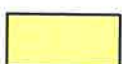
Art1: zone voor gekoppelde woningen



Art2: zone voor aaneengeschakelde woningen



Art3: zone voor aaneengeschakelde sociale huurwoningen



Art4: zone voor openbare wegenis



Art5: zone voor openbaar groen en zacht verkeer



percelen



bouwzone woning

H

hoofdgebouw

U

uitbreiding aan hoofdgebouw



rooilijn



private oprit



xxx m²

perceelnummer/
oppervlakte

