

Om gevoegd te worden bij het
goedgekeurd besluit van het
Schepencollege d.d.1.9.APR., 2018

Hooglede - Kleine Stadenstraat VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

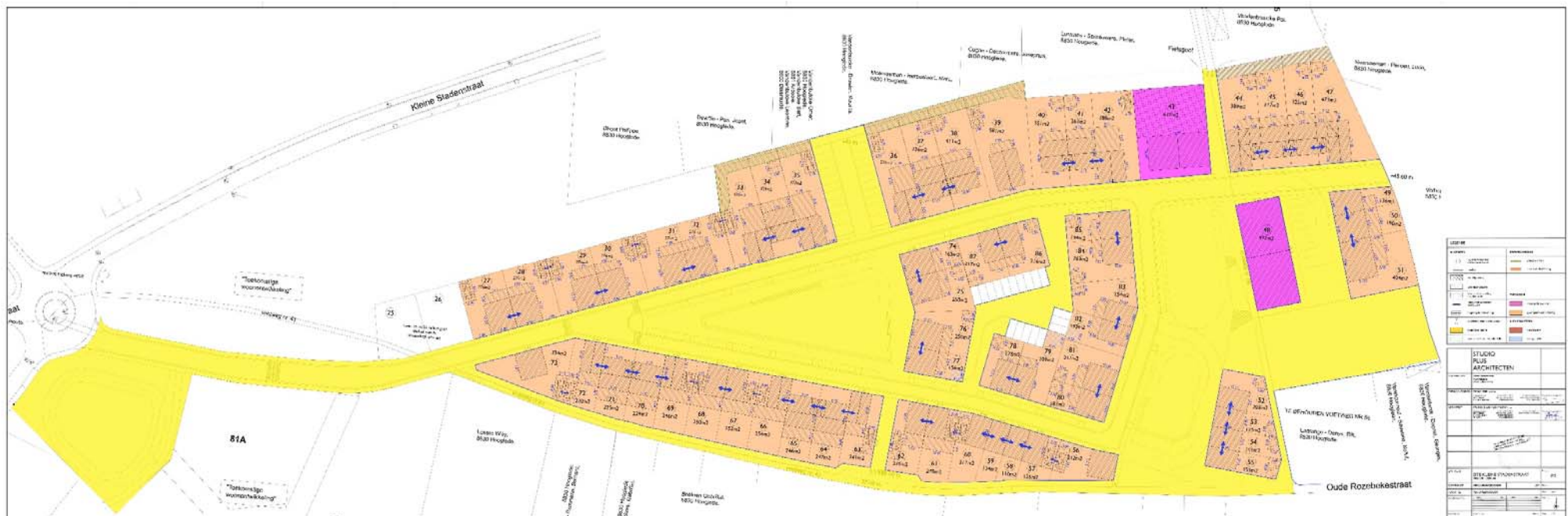


Datum: 18 december 2017

Aanvrager: Sociale Huisvestingsmaatschappij De Mandel cvba

Goedgekeurd door CBS Hooglede dd. 19-04-2018 onder nummer VK.2017/293.

Definitief goedgekeurd door Deputatie dd. 13-01-2020 onder nummer 36006/201/B/R2018/236.



Kleine Stadenstraat

Dhont Philippe,
8830 Hooglede.

Dewitte - Pas, Jozef,
8830 Hooglede.

Vandenbulte Omer,
8830 Hooglede.
Vandenbulte Bart,
8831 Ardooie.
Vandenbulte Leontine,
8800 Diksmuide.

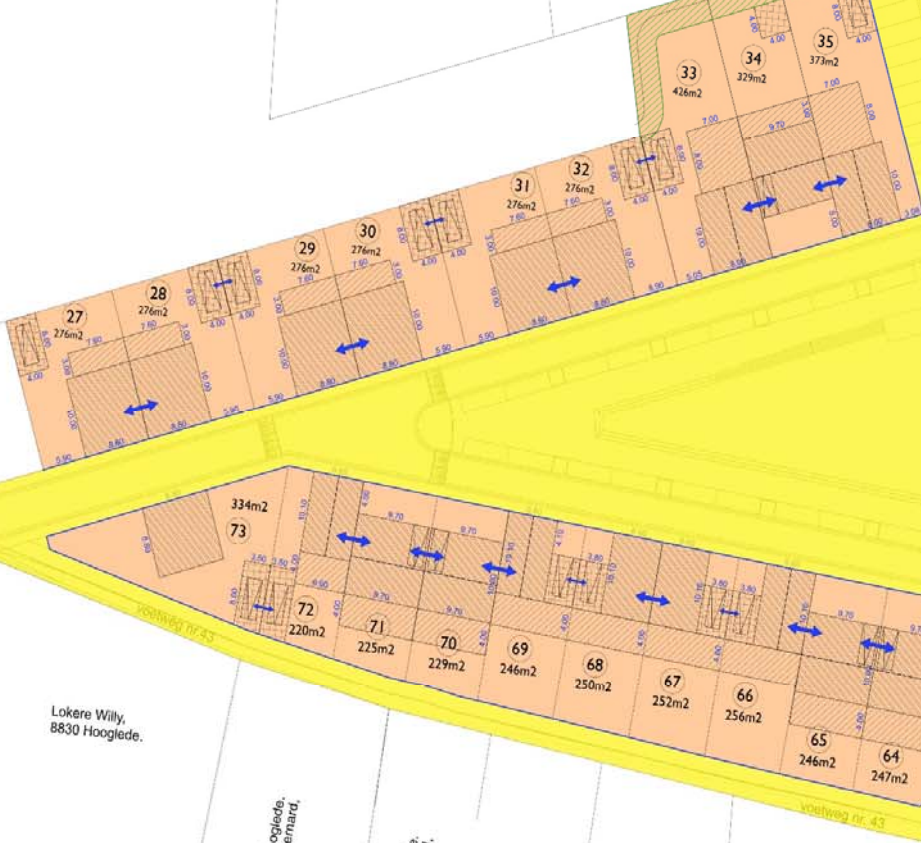
"Toekomstige
woonontwikkeling"

voetweg nr. 43

25

kavels 25 en 26 maken geen
deel uit van de
verkavelingsaanvraag

26



Lokere Willy,
8830 Hooglede.

8830 Hooglede,
Lokere, Bernard.

8830 Hooglede,
Lokere, Gabriël.

Bostoen Gabriël,
8830 Hooglede.

81A

"Toekomstige
woonontwikkeling"

















Nieuwe toplaag asfalt

aat
ffierstel



LEGENDE			
ALGEMEEN	ERFAACHIEDING		
○	bevoegdheid met openbare ruimte	geel	draai + groen
—	ocean	oranje	hard erfafscheiding
▨	huiskapitaal		
▨	uiterstegegras		
▨	vervalde ingang		
▨	vervalde toegang		
▨	overdekte parkeer		
▨	vervalde plaats voor wagen		
▨	openbare ruimte		
▨	Verkeers dem barrière 50m		
		TYPOLOGIE	
		▨	meergebouwing
		▨	grondgebouwenwoning
		KLEURALLETEN	
		▨	Kleurpalet A
		▨	Kleurpalet B

STUDIO PLUS ARCHITECTEN		
BOUWPLAAT	Erve Debeverend HOOGLEDE West - Vlaanderen	
OPDRACHTGEVER	DE MANDEL, Lukka Boulevard St. 8830 HOOGLEDE	Wat plan is gemaakt 10/10/2024
ARCHITECT	STUDIO PLUS ARCHITECTEN vzw Boulevard St. 8830 HOOGLEDE	Wat plan is gemaakt 10/10/2024
Dit plan is gemaakt door Studio Plus Architecten vzw Boulevard St. 8830 Hooglede		
ONTWERP	SITE KLEINE STADENSTRAAT VERKEERSPROEFPLAN	Bladz. 072
BAZE EN LOP	VERKEERSPROEFPLAN	LOP
PLANSTELLE	VERKEERSPROEFPLAN	Plan 1:00
WEDRVINGEN		
Plan 1:00	Plan 1:00	Plan 1:00

LEGENDE	
ALGEMEEN	ERFAFSCHEIDING
	 draad + groen
	 harde erfafscheiding
	
	
	TYPLOGIE
	 meergezinswoning
	 grondgebonden woning
	KLEURPALETTEN
	 kleurpalet A
	 kleurpalet B



VERKLARING VAN BEGRIPPEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

Bestemming, hoofdbestemming en nevenbestemming in de verkaveling:

Een bestemming is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van een perceel.

Een hoofdbestemming is een bestemming die in eerste orde de verplicht aanwezige functie of functies vastlegt. In de verkaveling is de hoofdbestemming deze voor minstens 70% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte op het perceel binnen de betrokken bestemmingszone.

Een nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. In de verkaveling kan de nevenbestemming maximaal 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte in beslag nemen.

Vloeroppervlakte

Is de oppervlakte van de bouwlagen in gebouwen op een perceel gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en die gelegen zijn boven het maaiveld.

Kroonlijst en kroonlijsthoogte

Is de hoogte van de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

In de verkavelingsvoorschriften wordt de kroonlijsthoogte gemeten tussen het pas gelijkvloers van de woning en de bovenkant van de kroonlijst.

Rooilijn

Een rooilijn geeft de begrenzing aan van de private eigendommen ten opzicht van het openbaar domein. Op het verkavelingsplan is dit aangegeven middels een dikke blauwe lijn.

Voorgevelbouwlijn

De bouwzones zijn per perceel aangeduid op het grafisch plan mits een arcering. De voorgevelbouwlijn is de begrenzing van deze arcering, het dichtst bij de straat gelegen en parallel aan de straat of het openbaar domein.

Bouwlaag

Een bouwlaag is een laag in een gebouw tussen 2 vloeren of tussen vloer en dak.

Halfopen bebouwing

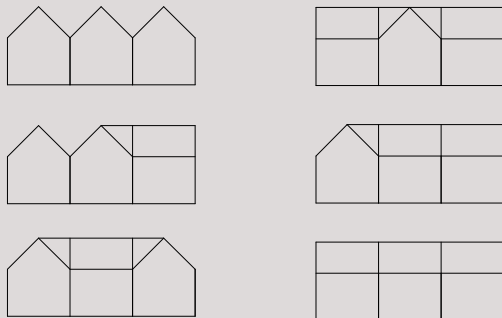
Perceel met maar aan één perceelsgrens een verplichte koppeling met het naburige gebouw

Gesloten bebouwing

Perceel met aan twee perceelsgrenzen een verplichte koppeling met de naburige gebouwen

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie



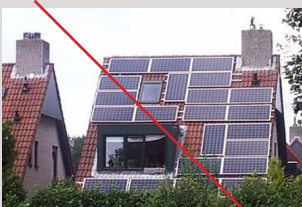
principeschema dakaansluiting
aanpalende woningen

Het voorschrift omtrent gevelmaterialen, wil minderwaardige toepassing van materialen uitsluiten van gebruik. Type schrijnwerk is evenwel vrij te kiezen (PVC schrijnwerk is dus mogelijk)

Zonnepanelen moeten geordend geplaatst worden. Dit wil zeggen dat volledige reeksen moeten geplaatst worden in een zo evenwichtig mogelijke opstelling op het dak. Dakramen, rookgasafvoeren en ventilatiemonden moeten zo gepositioneerd worden dat ze op een ordelijke manier deel uitmaken van de compositie van panelen.

Uitgesloten:

- eindigen of starten met een weggelaten paneel.



VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

1. Architectuur, materiaal- en kleurgebruik

1.1 Architectuur

De nieuwe wijk wil zich inschrijven in de huidige dorpskern van Hooglede. Om de wijk een zeker karakter te geven, en hiermee een zekere uniformiteit, worden de hoofdvolumes verplicht met hellend dak uitgewerkt. Dit maakt dat ook de meergezinswoningen qua maat en schaal zullen aansluiten bij de individuele woningen. Aanpalende woningen worden verplicht eenzelfde kroonlijsthoogte te hanteren. Waar de dakhelling verderloopt in de volgende woning, dient eveneens de nokhoogte aangehouden te worden. De richting van het dak is evenwel vrij te kiezen met uitzondering voor de groepswoningbouw.

1.2 Materiaalgebruik

Baksteen is het 'dragend' materiaal met betrekking tot de beeldvorming. De keuze voor één typerend gevelmateriaal versterkt de eenheid binnen de gehele planopzet, onderstreept de continuïteit van de openbare ruimte. Hiernaast kunnen de kleur-, textuur- en formaatverschillen, evenals de specifieke metselwerkverbanden of -detailering een genuanceerde differentiatie tussen de bouwvolumes bewerkstelligen.

Volgende bepalingen betreffende materiaalgebruik dienen nagevolgd te worden:

- Gevels: baksteen (eventueel geschilderd) of sierpleister
- Daken: keramisch gebakken materiaal (pannen), betonpannen leien, zink.
- Buitenschrijnwerk: hout, aluminium, kunststof, staal
- Volgende materialen kunnen aangewend worden voor verdere detaillering en/of accenten: blauwe hardsteen, natuursteen, zink, koper, lood, hout, glas, architectonisch beton, metaal.
- soepele dakbedekkingsmaterialen zijn enkel toegelaten voor de afwerking van platte dakvlakken.
- PVC is enkel toegelaten als materiaal voor kroonlijsten of als accent gevelmateriaal indien het oppervlak voldoende gedetailleerd is en een oppervlaktetextuur bevat, zoals een houtimitatie.
- Inkompartij van groepswoningbouw dient met zorg ontworpen en gedetailleerd te worden.
- Garagepoorten dienen integraal onderdeel van het geheel te zijn.
- PV-panelen: Zonnepanelen zijn niet toegelaten aan de voorgevelzijde, tenzij in een samenhangende compositie geïntegreerd in het dak. Zonnepannen of zonnelleien, geïntegreerd in de dakbedekking worden geprefereerd.
- Zonneboilers zijn toegelaten onder dezelfde voorwaarden als de PV-panelen.

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

Het kleurenpalet heeft als doel om een contrast tussen witte en rood-bruine volumes te bewerkstelligen. Het witte in de verkaveling leunt best aan bij hel wit. De benaderende kleurtint is RAL 9001. Deze tint is het makkelijkst te maken in gevelpleister of schilderwerk. Om onderhoudsvriendere gevelmaterialen toe te laten, wordt ook de mogelijkheid gegeven om in baksteen te werken. De kleurtint wit is daarin moeilijker te verkrijgen, maar desalniettemin wordt gevraagd hier zo nauw mogelijk bij aan te sluiten. Grijsnuances in de baksteen zijn daarbij wel toegelaten.

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

1.3 Kleurgebruik

Er wordt uitgegaan van een harmonisch kleurpalet tussen alle woningen. Er zijn 2 types opgenomen en aangeduid op een afzonderlijk plan. De beiden paletten worden als volgt opgevat:

Kleurpalet A:

Gevelsteen: rood genuanceerde baksteen (nuances van bruin en oranje toegelaten)
dakbedekking hellend dak: antraciet (donkergrijs) of zwart



Kleurpalet B:

Gevelsteen: helder wit (geschilderd, kaleiwerk, crepi of witte baksteen) - grijze nuance toegelaten - De betrachting is om met het materiaal een helder witte kleur te bekomen. Crèmewit wordt best vermeden.
Dakbedekking hellend dak: antraciet (donkergrijs) of zwart



1.4 Parkeren

Garage:

De wagen wordt gestald in een inpandige garage, of een garagevolume aansluitend op of afzonderlijk van de woning. Het materiaal van deze garagevolumes is analoog aan deze van de woning en is eveneens gelijkaardig qua kleur. Het is toegestaan maximaal 1 garagepoort met een maximale breedte van 3m in de voorgevel te voorzien, zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De garages hebben een flauw hellend dak van min. 15°. Gekoppelde garages worden verplicht dezelfde breedte en diepte aan te houden en worden onder een gemeenschappelijk dak geïntegreerd.

Indien de stallingsplaats voor de wagen zich achter de woning bevindt, kan dit uitgevoerd worden als een carport waarin een tuinberging wordt geïntegreerd. In dit geval is de materiaalkeuze vrij.

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

De sterke beperking van mogelijkheid tot verharding in de voortuin strook is bepaald

- omwille van de aanleg van het publieke domein, waar voldoende parkeerplaatsen in de straatinrichting worden opgenomen.
- omwille van het voorzien van parkeerhoven en door deze clustering van wagens deze te onttrekken van het zicht vanop het openbaar domein.
- omwille van de groene uitstraling van de verkaveling waarbij gewoond wordt aan groene pleinen en de voetgangers en fietsers voorrang krijgen in het gebied.

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

2. Inrichting van de niet-bebouwde perceelsdelen

Het deel van het perceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de woning dient als kwalitatieve overgangszone tussen de private woning en het openbaar domein.

Er kan een strook met een maximale breedte van 3m verhard worden voor het stallen van een personenwagen of als oprit naar een eventuele garage of stelplaats binnen het volume.

Overige verhardingen kunnen tuinpaden zijn, evenals een verharde strook langs de gevel, met een breedte van maximaal 1,5 meter.

Verharding van de achtertuin: toegelaten minimaal 20m² en maximaal 20% van de oppervlakte van het onbebouwde deel van het perceel.

Gebruik van natuurlijke materialen (grind, baksteen- of betonklinkers) in een warm kleurenpalet (beige - grijs - rood - bruin), passend bij de aanleg van de openbare ruimte.

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

3. Efscheidingen

De verschillende types efscheidingen worden aangeduid op het verkavelingsplan:



1. Palen met gaasdraad en begroeiing

Efscheidingen volgens plan bestaande uit metalen palen en grofmazige en transparante gaasdraad, al dan niet voorzien van haagbeuk of andere kwalitatief groen. De hoogte bedraagt max. 2,00m.

Het is toegestaan om haagbeuken te plaatsen ter vervanging van bovenstaande efscheiding.



2. Harde efscheidingen

Efscheidingen op de perceelsgrenzen tussen privaat en openbaar domein, opgetrokken uit een ander materiaal dan gaasdraad. De hoogte bedraagt max. 2,00m.

Qua materiaal wordt gedacht aan baksteen, hout, staal, aluminium.

Het gekozen materiaal dient voor de volledige zone (kavel 74 tot en met 87) te worden toegepast en op voorhand voorgelegd te worden aan de gemeente.

3. Algemeen

Betonnen keermuren ter opvang van een hoogteverschil tussentuinzones, zijn evenwel toegelaten voor de hoogte van de grondkering inclusief 15 cm opstand ten opzicht van het hoogste aansluitende niveau

Betonnen of kunststof panelen, riet, kokos of enige andere type efscheiding dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

De verplichting om een regenwaterput te installeren komt voort uit de gewestelijke hemelwaterverordening, waaraan elk bouwproject binnen de verkaveling dient te beantwoorden.

Omwille van de extra belasting op het rioleringsnetwerk van de omliggende bestaande straten, wordt gevraagd om maximaal te bufferen en water zo lang mogelijk op eigen terrein vast te houden.

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

4. Verplichte opslag en hergebruik regenwater

In de volledige verkaveling geldt de verplichting om per wooneenheid een minimale opslag van regenwater te voorzien, in de vorm van regenwaterputten of buffertanks, à rato van 10.000l per grondgebonden ééngezinswoning. Per woning zal minstens de toiletspoeling en 1 dienstkraan van deze regenwatervoorraad gebruik maken. Voor de groepswoningbouw met niet-grondgebonden woningen gelden deze verplichtingen niet. De gewestelijke verordening blijft evenwel van kracht.

SPECIFIEKE BEPALINGEN - GRONDGEBONDEN WONINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

Halfopen en gesloten woningbouw
De zones voor deze woningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

De percelen voor halfopen en gesloten woningbouw worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over één of twee gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met het hoofdgebouw op het naastliggend perceel. Deze zijperceelsgrenzen zijn op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl.

Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is een verplicht minimaal basisvolume. Dit volume heeft een vast profiel zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd.

Afwijking in bouwhoogte ten opzichte van het vastgestelde gabarit enkel mogelijk mits voorleggen van akkoord met aanpalende eigenaars. In voorkomend geval dienen alle woningen van eenzelfde cluster exact dezelfde bouwhoogte te hebben.

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming

1.1 Hoofdbestemming

De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen, met uitzondering van de loten nrs. 33, 35, 36, 39, 42, 44, 47 en 51: hoofdbestemming is eengezinswoning met mogelijkheid tot realiseren van zorgwonen, conform artikel 4.1.1 18° VCRO. Mogelijkheid tot nabestemming van vergunde zorgwoningen na wegvallen zorgrelatie tot duo-woning of tweegezinswoning. Dit laatste is onderwerp van nieuwe vergunningsaanvraag en mits er minstens 3 autostelplaatsen op het perceel gerealiseerd worden. In het geval van kangoeroewoningen hebben deze maximaal 1 voordeur.

1.2 Nevenbestemming

Als nevenbestemming zijn mogelijk: kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen.

2. Inplanting van de gebouwen

2.1 Inplanting en verplicht basisvolume van het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone binnen het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn. Het hoofdgebouw dient verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw, aangeduid op het verkavelingsplan met een tweezijdige pijl.

Het verplicht te koppelen hoofdgebouw dient te bestaan uit een basisvolume met een diepte aangegeven volgens het verkavelingsplan. Dit verplicht gabarit dient voor woningen die aan beide zijden gekoppeld worden over het volledige hoofdgebouw aangehouden te worden.

Woningen die éézijdig koppelen, kunnen aan de vrije zijde de bebouwbare zone gedeeltelijk onbenut laten.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

1 ondergrondse laag (kelder) onder het hoofdvolume wordt toegelaten.

2.2 Inplanting van volumes in de uitbreidingszone

Eventuele uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen binnen de uitbreidingszone zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Deze zone mag volledig bebouwd worden. Het is evenwel niet toegelaten dakterrassen in deze uitbreidingszone te voorzien. De bouwhoogte van volumes in de uitbreidingszone bedraagt maximaal 3m60. Het gebruik van hellend of plat dak is vrij.

2.3 Inplanting van bijgebouwen

Buiten de deelzones mogen bijgebouwen opgericht worden volgens inplanting op het verkavelingsplan. Waar aangegeven wordt de zone eveneens gebruikt als garage.

De kroonlijsthoogte bedraagt 3m20, de dakhelling minimaal 15°. Maximale dakhelling is 45°.

SPECIFIEKE BEPALINGEN - HALFOPEN EN GESLOTEN WONINGBOUW

TOELICHTEND - toelichting en visie

Doordat elk zijn verplicht scheidsmuur op eigen perceel opricht, dient er geen gemeenheid van eigendom te ontstaan.

Bij het navolgend van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men voor het basisvolume telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de perceelsgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijperceelsgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.

De geformuleerde 25 cm laat toe om de binnenmuur van 14 cm te laten doorlopen en af te werken met volwaardig metselwerk, natuursteen, architectonisch beton, of andere toegelaten gevelmaterialen.
Het doel is het hoofdvolume ook herkenbaar te maken op de zijkanten.

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

3. Scheidsmurenbepalings

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens of -grenzen en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14cm dik) als scheidingsmuur opgericht te worden op eigen perceel.
- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van ongeveer 5cm gelaten te worden alwaar een akoestische isolatie wordt voorzien. Er mogen geen elementen beide muren verbinden, die een akoestisch lek kunnen vormen.

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren.
Het is toegestaan een voorlopige bescherming van de scheidsmuur met isolatie en een waterwerende folie of plaatmateriaal te voorzien, in afwachting van de koppeling met een naburig bouwvolume. De eigenaar van het naburige perceel dient deze voorlopige bescherming, in uitkraging over zijn eigendom, te gedogen.

De bouwer die delen scheidsmuur realiseert die niet bedekt worden door scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of andere in de voorgevel gebruikte gevelmaterialen.

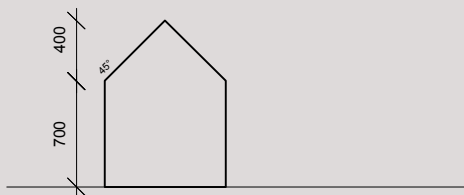
Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden, mits de inname niet meer dan 25 cm voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens bedraagt. Het is toegestaan binnen deze zone van 25 cm het gevelmateriaal te funderen.

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 uitmoden.

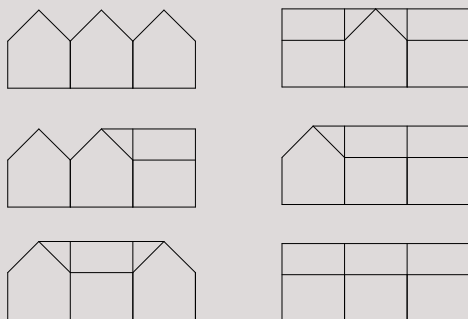
SPECIFIEKE BEPALINGEN - HALFOPEN EN GESLOTEN WONINGBOUW

TOELICHTEND - toelichting en visie

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften



De kroonlijst van het basisvolume is aan de voorzijde verplicht te detailleren zonder oversteek. De hoogte van 7,00m boven referentiepeil wordt gemeten van de onderzijde van de kroonlijst (hanggoot).



principeschema dakaansluiting
aanpalende woningen

4. Profiel van de gebouwen

4.1 Referentiepunten en koppeling hoofdgebouwen

De vloerplas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0.30m boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de onderzijde van de kroonlijst ligt op 7m boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding. Deze aanduiding geldt minimaal voor de woningen binnen éénzelfde rij en zal worden vastgelegd bij verkoop van het perceel.

In het geval van de verplichte koppeling van de hoofdgebouwen volgens het verplichte zadeldakprofiel dienen de kroonlijst, de nok en de beide dakvlakken van het basisvolume van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten, tenzij er over de hele lengte van de te koppelen gebouwen een hoogteverschil van meer dan 30 cm in het aansluitende openbaar domein is.

4.2 Verplicht profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw

Dit basisvolume volgt een profiel van een symmetrisch zadeldak met nok evenwijdig aan de voorbouwlijn of loodrecht op de voorbouwlijn. De aanduiding van de dakrichting wordt weergegeven op het verkavelingsplan.

De bouwhoogte wordt vastgelegd op maximaal 2 lagen en een dak met een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 11m. De dakhelling is afhankelijk van bouwbreedte en/of diepte. Deze bedraagt minimaal 15° en maximaal 45°. Enkel bij smallere percelen worden een helling van maximaal 50° toegelaten om de gewenste nokhoogte van 11 meter te behalen. Bij gekoppelde bebouwing kan van deze hoogte enkel afgeweken worden (enkel lager dan 7m, respectievelijk 11m), indien alle woningen, deel uitmakend van deze aangeschakelde groep, op exact dezelfde bouwhoogte worden uitgevoerd.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.

Verplichte kroonlijsthoogte van 7m boven het referentiepeil.

Oversteek van dak is niet toegestaan.

Dakuitbouwen zoals dakkapellen zijn toegelaten voor zover deze:

- in aantal beperkt blijven (maximaal 2)
- gezamenlijk niet meer dan 25% van de gehele gevelbreedte van het hoofdgebouw innemen.
- starten op hoogte van de kroonlijst en de volumebeëindiging zich op maximaal 3,30m boven de kroonlijst bevindt.

SPECIFIEKE BEPALINGEN - HALFOPEN EN GESLOTEN WONINGBOUW

TOELICHTEND - toelichting en visie

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

4.3 Maximaal profiel van uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw

De maximale bouwdiepte van de uitbreiding staat aangegeven op het verkavelingsplan.

De maximale hoogte van het profiel is 3,60m langs de zijperceelgerzen met een maximale hoogte van 4,2 meter vanaf 1 meter van de zijperceelsgrenzen binnen de deelzones voor uitbreidingen aan het hoofdgebouw, gemeten t.o.v. het referentiepeil.

De dakvorm is steeds (licht) hellend, minimaal 15°.

Dakterrassen zijn dan ook niet toegelaten op de daken van deze uitbreidingen.

SPECIFIEKE BEPALINGEN - ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND - toelichting en visie

VERORDENEND - stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inplanting van een project voor groepswoningbouw met niet-grondgebonden woningen. Een gelijkvloerse laag kan ingenomen worden door kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen. Voor lot 43 geldt dat hierbij private parkeerplaatsen worden gerealiseerd, visueel afgeschermd van het openbaar domein.

2. Inplanting van de gebouwen

Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone binnen het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.

3. Profiel van de gebouwen

3.1 Referentiepunt

De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0.30m boven het peil van de boordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

De hoogte van de onderzijde van de kroonlijst ligt op maximaal 10m boven het referentiepeil dat aangeduid is met een klinknagel in de wegverharding.

3.2 Verplicht profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw

Dit basisvolume volgt een profiel van een symmetrisch zadeldak met nok loodrecht op de voorbouwlijn.

De zadeldaken dienen hellingen te hebben van maximaal 15° voor lot 48 en maximaal 20° voor lot 43.

Architecturale insprongen of uitsparingen zoals een inkomportaal, dieperliggende raampartijen e.d. zijn toegelaten, voor zover het profiel op de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen integraal behouden blijft.