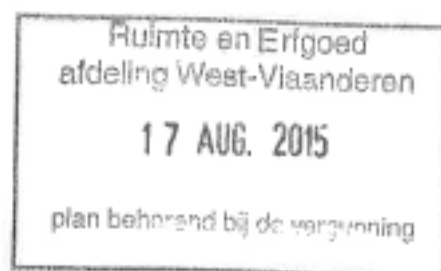




GEMEENTE BEERNEM
WVI-VERKAVELING BLOEMENDALESTRAAT FASE 1

FEBRUARI 2015

Stedenbouwkundige voorschriften



INHOUD

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities	4
1. Art. 1 Voorschriften bestemming	5
1.1 Hoofdbestemming	5
1.2 Nevenbestemming	5
1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften	5
2. Art. 2 Voorschriften bebouwing	6
2.1 Typologie hoofdbebouwing	6
2.2 Inplanting hoofdbebouwing	6
2.3 Bouwvolume hoofdgebouw	7
2.4 Verschijningsvorm – Welstand hoofdbebouwing	10
2.5 Bijgebouwen	11
3. Art. 3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen	11
3.1 Regenwaterreservoir	11
3.2 Verhardingen	12
3.3 Inrichtingen	12
3.4 Afsluitingen - Erfscheidings	13

0. Art. 0 Algemene bepalingen en definities

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Zodoende sluiten de aan elkaar te koppelen woningen met het verplichte gabarit van de scheidsmuur op dezelfde hoogte op elkaar aan. Zie verder onder Bouwvolume, GABARIT.</i></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 hantieren.</p> <p>Alle hoogtes in deze voorschriften zijn bepaald t.o.v. het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag, tenzij anders vermeldt.</p> <p>Bij aanbouw van woningen aan elkaar dient de kroonlijst aangesloten te worden op dezelfde hoogte ter hoogte van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.</p>

1. Art. 1 Voorschriften bestemming

1.1 Hoofdbestemming

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone.</i>	<p>De 10 loten in deze Wvi-verkaveling met sociaal doeleind 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>

1.2 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>

1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	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><i>Het ruimtelijk ordenen van de inplantingsmogelijkheden van de opritten is nodig om voldoende vrije langspaarkeerstroken op de voorliggende openbare weg te vrijwaren, die niet voor een oprit zijn gelegen.</i> <i>Zie verder onder 2.5 Bijgebouwen, CARPORTS.</i></p>	<p>Per lot dienen er minstens 2 auto's op eigen terrein kunnen gestald worden. Deze dienen voorzien te worden in de voor- en zijtuin (zone voor tuinen).</p> <p>In de bouwzones mogen geen inbandige autostalplaatsen worden voorzien in de woning.</p> <p>Wel is het toegelaten om de zijtuin-strook tot maximaal 6 meter breedte te verruimen ten voordelen van autostalplaatsen, al dan niet overdekt = carport.</p>

2. Art. 2 Voorschriften bebouwing

2.1 Typologie hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De verkaveling is gelegen in een zone van het BPA Bloemendale (M.B. 28-01-2004) waar enkel koppelwoningen (2 woningen aan elkaar) en schakelwoningen (3 à 4 woningen aan elkaar) mogelijk zijn.</i></p> <p><i>Deze 10 bouwloten bestaan uit 5 paar koppelwoningen, conform het BPA.</i></p>	<p>Halfopen bebouwing op de 10 loten nrs. 1-10 onder de vorm van 5 paar gekoppelde woningen.</p> <p>Er geldt een koppelbouwverplichting voor de woningen op aangrenzende bouwzones.</p>

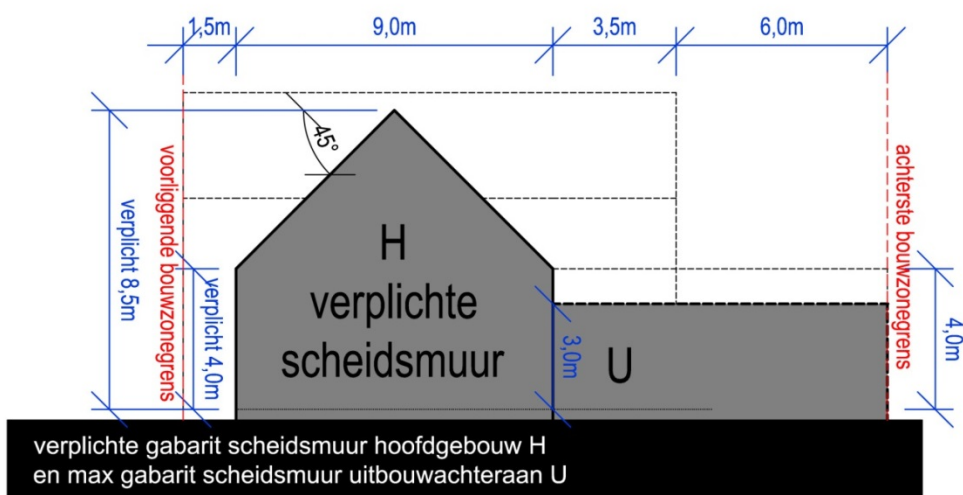
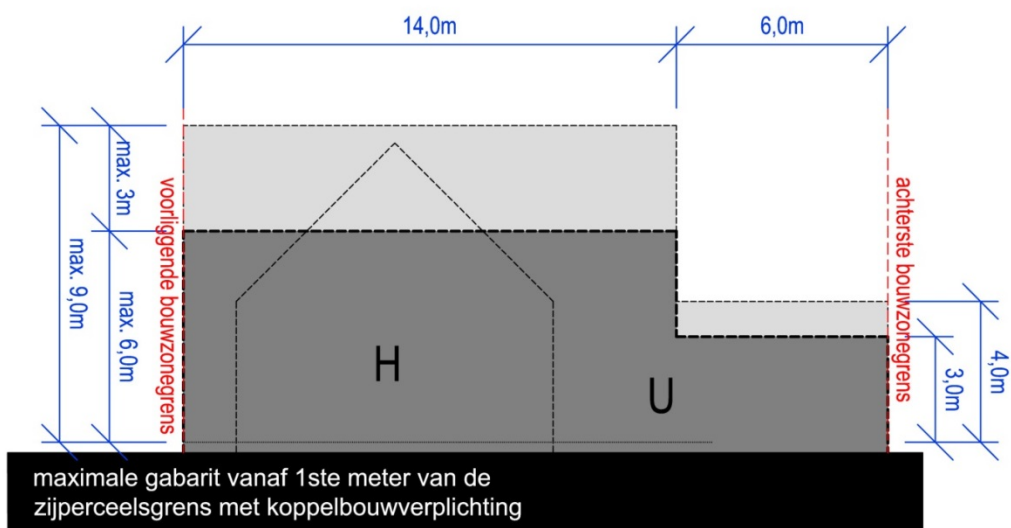
2.2 Inplanting hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Het BPA Bloemendale bepaalde reeds de diepte van de voortuinstroken. Deze is ofwel 0 m, 5 m of 8 m t.o.v. de voorliggende rooilijn.</i></p> <p><i>De 1,5 meter tussen de verplichte voorbouwlijn van de woning en de grens van de bouwzone met de voortuinstrook geldt als een al dan niet te benutten uitbreidingszone voor de woning richting openbare weg.</i></p> <p><i>Specifieke situatie Lot 9: gezien de gescheiden riolering van de verkaveling onder het lot 9 doorloopt in de private zijtuinstrook naar de riolering en langsgracht in de Parkstraat is het aangewezen dat de funderingen van de woning deze ondergrondse inname van de riolering niet overbouwen of hinderen.</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>Alle 10 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>Verplichte voorbouwlijn 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.</p> <p>Zijkavelgrens: zie verkavelingsplan: ofwel min. 4 meter ofwel verplichte inplanting van de woning tot tegen de zijperceelsgrens met verplichte koppeling met het hoofdbouw op het aanpalende perceel.</p> <p>Specifieke situatie voor lot 9: de inplanting van de woning binnen de bouwzone dient minstens 5,5 meter van de zijperceelsgrens met lot 8 verwijderd te blijven voor het gelijkvloerse deel. Op de verdieping mag tot de 4^{de} meter van deze zijperceelsgrens gebouwd worden in overkraging.</p> <p>Achterkavelgrens: zie verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte op het gelijkvloers is maximaal 20 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens.</p> <p>Bouwdiepte op de verdieping is maximaal 14 meter t.o.v. de voorliggende bouwzonegrens. Dit is enkel mogelijk vanaf de 1^{ste} meter van de zijperceelsgrens met verplichte koppeling van de woning met het buurlot.</p>

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 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 1,5^{de} meter en de 10,5^{de} meter van de voorliggende bouwzonegrens. Zie profielschema hieronder.</p>

Profielschema binnen bouwzone vanaf 1 meter van zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Profielschema verplichte scheidsmuur H en maximale scheidsmuur uitbreiding U achteraan:



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 ontstentenis 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.

Het maximum aan bijkomende scheidingsmuur is een 3 meters hoge en max. 4,5 meter lange muur achteraan, zie GABA-RIT-schema.

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

In de koopakten van de bouwlotten wordt een regeling getroffen dat bij langdurig uitblijven van aanbouw op het buurlot tegen de scheidingsmuur dat een tijdelijke afwerking mag voorzien worden hangend aan de eigen scheidingsmuur (vb. leien). Zodoende wordt een tijdelijke duurzame oplossing geboden en worden de kosten voor het verwijderen van deze tijdelijke scheidingsmuurafwerking ten laste gelegd van de later aanbouwende buur.

Doel van deze afstand van 1 meter voor het dakvolume tussen de 10,5^{de} en 20^{ste} meter achter de voorliggende bouwzone is

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

OPBOUW SCHEIDSMUUR

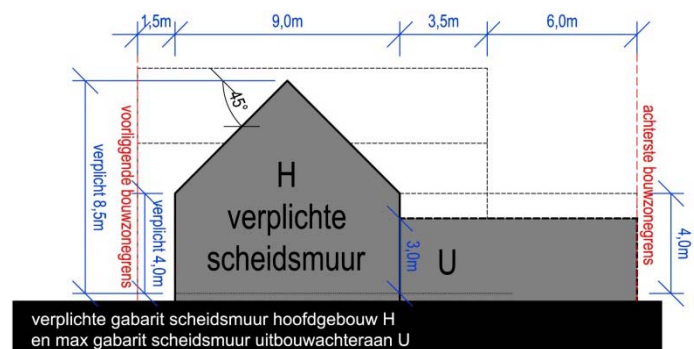
Elke scheidingsmuur tussen de hoofdgebouwen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden dient als volgt te worden opgebouwd:

- 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.

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte scheidingsmuurprofiel 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.

De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidingsmuur realiseert achter het verplichte scheidingsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidingsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidingsmuurdelen in voorgevelparameter.

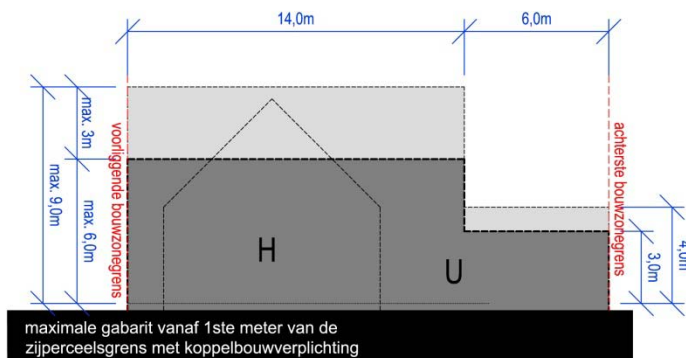
Deze afwerking, dit buitenspouwblad in voorgevelparameter, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.



om geen hoge scheidsmuren te realiseren (max. 3 meter hoogte) tussen aanpalende percelen met koppelbouwverplichting. Dit voorkomt overdreven slagschaduw en te hoge muren qua omslotenheid van delen van de private tuin.

Platte daken zijn enkel toegelaten op de uitbouwen aan het hoofdvolume. Dit is aan mogelijke uitbouwen in de bouwzone tussen de voorliggende bouwzonegrens en de 1,5^{de} meter erachter en tussen de 10,5^{de} meter van de voorliggende bouwzonegrens en de 20^{ste} of achterste bouwzonegrens. Het hoofdvolume dient met hellende dakdelen afgewerkt te worden binnen het toegelaten gabarit.

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



Vanaf de eerste meter van deze zijperceelsgrens zijn architecturale verspringingen mogelijk ten aanzien van dit symmetrisch zadeldakprofiel tot de 14de meter achter de grens tussen bouwzone en voortuinstrook:

- Maximale kroonlijsthoogte is 6 meter;
- Maximale nokhoogte is 9 meter.
- Tussen de 6^{de} meter en de 9^{de} meter boven het pas gelijkvloers 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. Het hoofdvolume is gesitueerd tussen de 1,5^{de} meter en de 10,5^{de} meter van de voorliggende bouwzonegrens.

Bouwhoogte binnen de bouwzone tussen de 14^{de} en 20^{ste} meter achter de voorliggende bouwzonegrens:

- 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.

Uitbouwen buiten de bouwzone zijn niet toegelaten met uitzondering van dakoverstekten, kroonlijstdetailleringen en luifels tot maximaal 0,6 meter buiten de bouwzonegrenzen. Dit is evenwel niet toegelaten binnen de meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.

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 halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) mogelijk voor zover voorzien binnen het volume van de woning.

Een spel van splitlevel is mogelijk binnen het toegelaten

	<p>gabarit van de woning binnen de bouwzone.</p> <p>Dakterrassen zijn toegelaten binnen de bouwzone tot maximaal de 14^{de} meter achter de voorliggende bouwzonegrens en tot maximaal peil van 3 meter hoogte en op minstens 2 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p>
--	---

2.4 Verschijningsvorm – Welstand hoofdbebouwing

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>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 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.</i></p> <p><i>Platte daken zijn enkel toegelaten op de uitbouwen aan het hoofdvolume. Dit is aan mogelijke uitbouwen in de bouwzone tussen de voorliggende bouwzonegrens en de 1,5^{de} meter erachter en tussen de 10,5^{de} meter van de voorliggende bouwzonegrens en de 20^{ste} of achterste bouwzonegrens. Het hoofdvolume dient met hellende dakdelen afgewerkt te worden binnen het toegelaten gabarit.</i></p>	<p>GEVEL- en DAKMATERIALEN</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>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>DAKVORM</p> <p>Het verplichte gabarit van de scheidsmuur (symmetrisch zadeldak-profiel) dient minstens tot 1 meter van een zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting aangehouden te worden. Vanaf dan zijn alle hellende dakvormen toegelaten zolang deze binnen het maximale gabarit blijven. In ondergeschikte mate kunnen ook platdakdelen gerealiseerd worden als afwerking van uitbouwen aan het hoofdvolume met hellend dak.</p> <p>Zie ook onder 2.3 bouwvolume hoofdgebouw.</p>

2.5 Bijgebouwen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>De afstand van min. 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 3.4 Erfscheidingsen – Afsluitingen.</i></p> <p><i>Deze carports zijn enkel mogelijk op de loten met halfopen bebouwing in de zijtuinstrook van minstens 4 meter breedte.</i></p> <p><i>Deze maximum 30 m² grote carport is mogelijk bovenop de maximum 21 m² aan bijgebouwen in de tuinzone.</i></p> <p><i>In geval van een verruiming van de zijtuinstrook tot 6 meter kan er dus een dubbele carport ingericht worden van 6 x 5 meter = 30 m².</i></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 5 m; - Op minimum 2 meter van de zijperceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens bij buur mogelijk is; - Op minimum 5 meter van de achterperceelsgrens. - Op minimum 5 m van het hoofdgebouw in de bouwzone. <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</p> <p>Het plaatsen van carports in de minstens 4 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 10 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.

3. Art. 3 Voorschriften niet-bebouwde perceelsdelen

3.1 Regenwaterreservoir

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>Op ieder bouwperceel dient er verplicht binnen de niet-bebouwde ruimte, ofwel in de voortuin ofwel in de tuinzone 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 dakopper-</p>

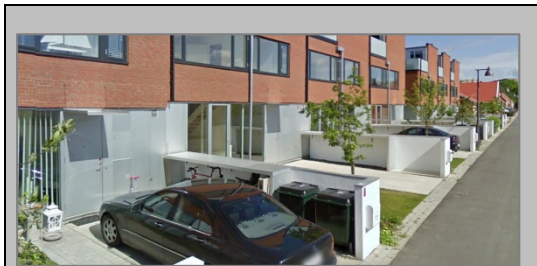
	<p>vlakke zoals hierna bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een hemelwaterput van minimum 10.000 liter voor een horizontale dakoppervlakte tot 125 m². De bovenste 2.500 liter van deze put dient te worden aangesloten op een infiltratievoorziening. Deze infiltratievoorziening mag pas overlopen 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.
--	---

3.2 Verhardingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>VOORTUIN</p> <p>De grond die gelegen is tussen de voorbouwlijn en de rooi-lijn mag niet verhard worden en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is</p> <p>Met het oog op een ander gebruik kan wel toelating gegeven worden voor het verharderen van deze zone mits de oppervlakte niet meer dan 1/3 van deze deelzone van het perceel omvat.</p> <p>TUIN</p> <p>Maximaal 30% van de niet bebouwde tuin mag verhard worden in niet-water-doorlatende verhardingen.</p>

3.3 Inrichtingen

TOELICHTEND <i>Toelichting en visie</i>	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 Bloemendalestraat 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 bouwzone voor 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 2.5 bijgebouwen en 3.1 regenwaterreservoir en 3.2 verhardingen.

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.

3.4 Afsluitingen - Erfscheidings

TOELICHTEND

Toelichting en visie

De 10 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 versterkt met bovenbuis zorgt ervoor dat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen, ook in wintertijd. Dit is een passende groene erfseiding die onderhoudsintensief is, die m.a.w. gering snoeiwerk vraagt.

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 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.

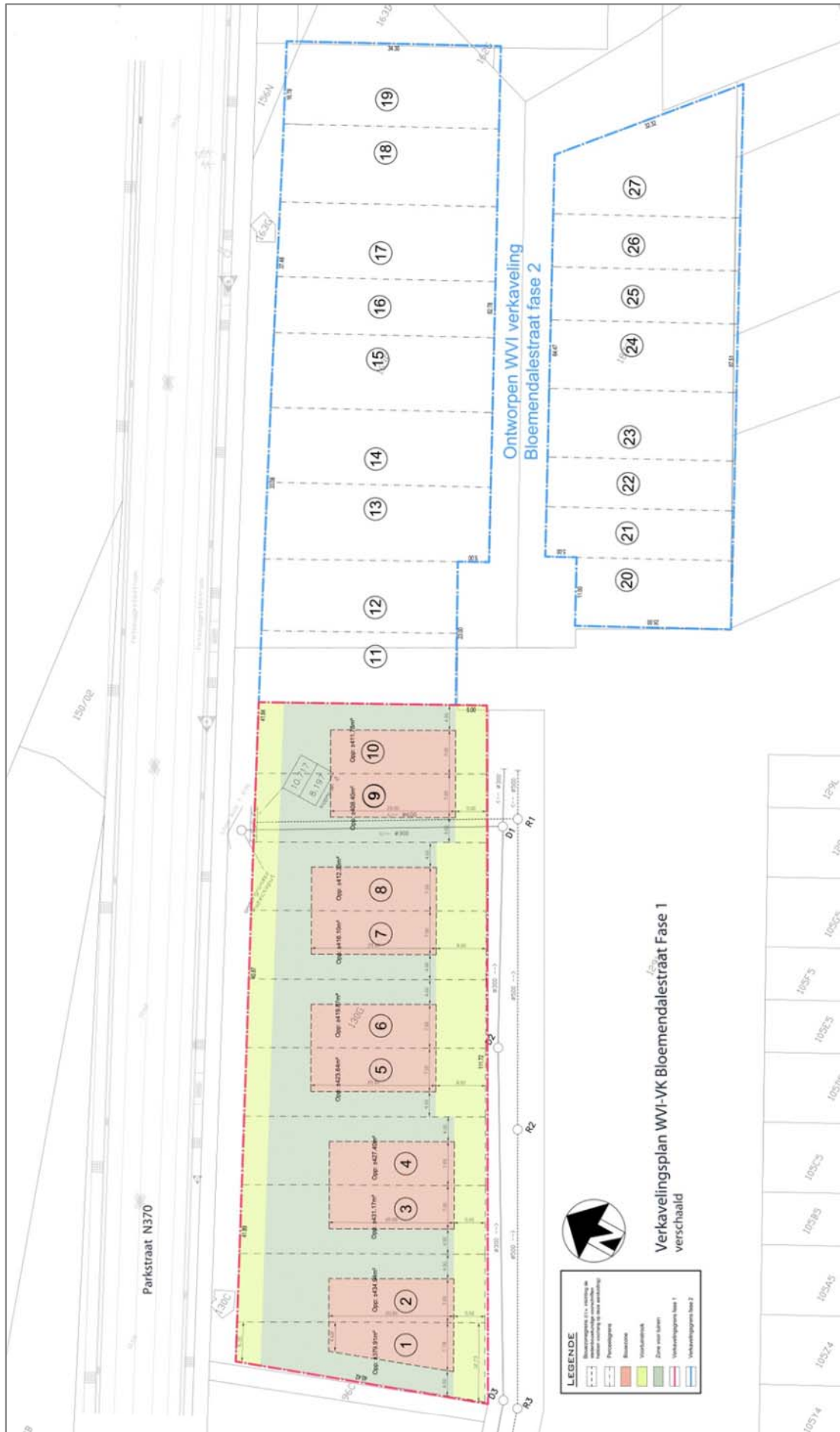
Houten, betonnen of kunststof panelen of enig ander type erfseiding of afsluiting dan hiervoor aangegeven zijn niet toegelaten.

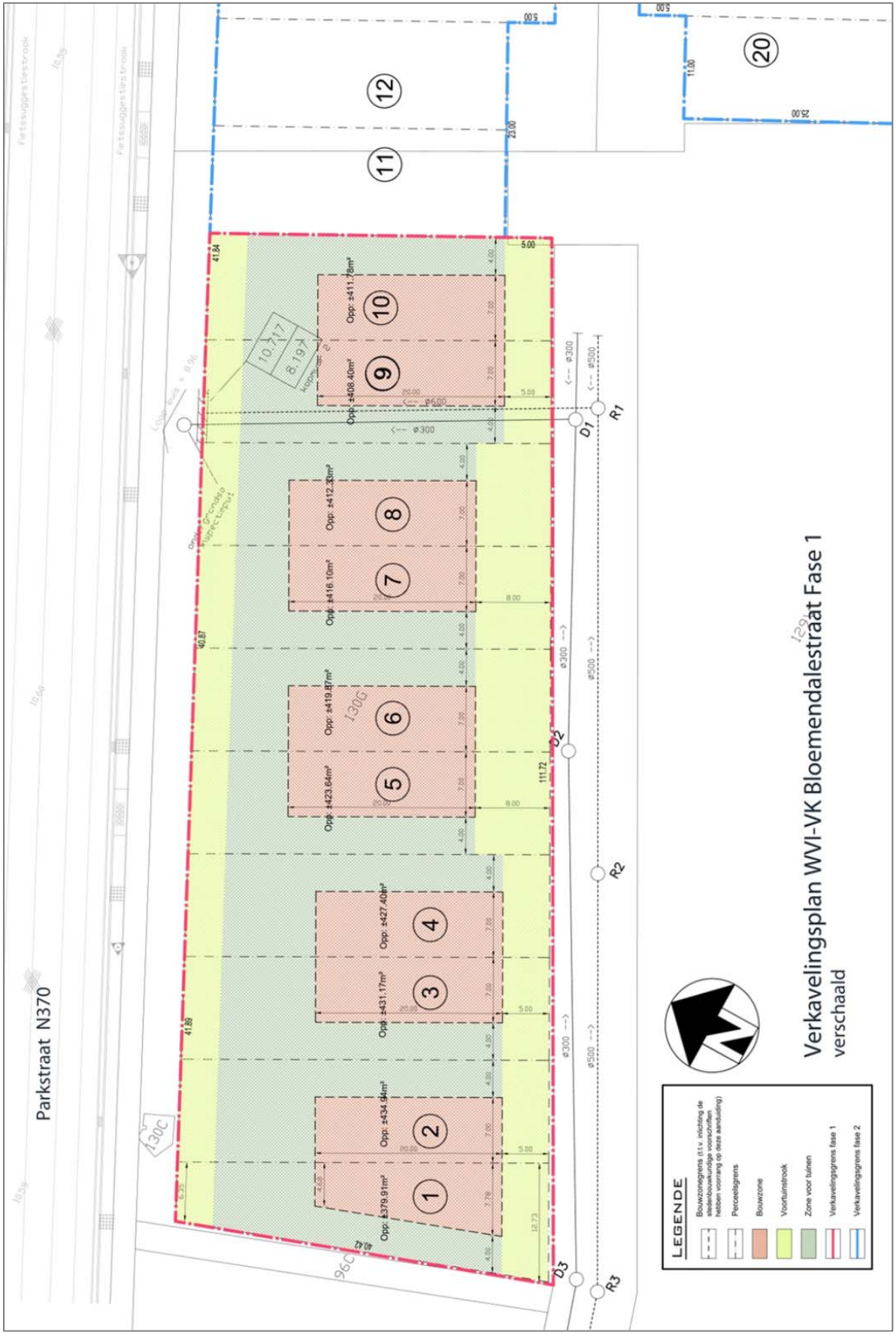
De verplichting van een gemeenschappelijke afsluiting bestaande uit groene palen en draad versterkt met bovenbuis wordt in de koopakten geregeld zodat elke bouwer dit effectief zo zal uitvoeren in samenspraak met de aanpalende buur..



Loten nrs. 1 t.e.m. 10:

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 versterkt met bovenbuis.





Verkavelingsplan WVI-VK Bloemendalestraat Fase 1
 verschaald



LEGENDE

	Bouwvoetlijns (t.t.v. helling de hebben voorrang op deze aansluiting)
	Perceelsgrens
	Bouwzone
	Vooruitstrook
	Zone voor tuinen
	Verkavelingsgrens fase 1
	Verkavelingsgrens fase 2