
MOTIVATIENOTA BETREFFENDE VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsvergunning voor:

53 kavels voor

woningbouw: waarvan:

5 kavels voor gegroepeerde bebouwing aan de Burchtsestraat (afwerking) (kavels 1a tem 5)

47 kavels voor gegroepeerde bebouwing rond een openbaar domein met woonef karakter aan de Torenstraat en binnengebied Torenstraat – Burchtsestraat en spoorweg Antwerpen – Gent (kavels 6 tem 52) inclusief 6 sociale koopwoningen (kavels 36 tem 41)

1 kavel voor gesloten bebouwing (afwerking) aan de Burchsestraat (kavel 53a)

2 kavels voor garages:

Bij kavels 1a en 53a hoort telkens een garage, respectievelijk 1b en 53b, die niet direct palen aan de woning zelf. De bedoeling is dat deze kavels één geheel blijven vormen bij de woning en dat deze niet afzonderlijk kunnen verkocht worden.

1 kavel voor een eventuele uitbreiding van het elektriciteitsnet:

Zolang deze kavel niet uitgevoerd wordt zal deze ingericht worden als buffergebied.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

Gewestplan Antwerpen KB 03.10.1979: woongebied

- Ruimtelijk uitvoeringsplan: GRUP: "Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen"

- BPA: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling realiseert uiteindelijk de bestemming zoals door het gewestplan voorzien, als woongebied en is de afwerking van een binnengebied aan de rand van de dorpskern van Zwijndrecht. Thans worden deze terreinen gebruikt (verhuurd) als magazijnen en berguimten. Zij zijn de overblijfselen van het voormalig bouwbedrijf "De Nieuwe Stad".

Er is een hoog voorzieningen niveau in de directe omgeving: Kruidenier Prima: (straal): 150m

Aldi: 270m
Lidl: 380m
Tuincentrum Intratuin: 650m
Hypermarkt Carrefour: 850m
Statiestraat met talrijke handelspanden (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, post, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...): tussen 800m en 1200m
Dorpscentrum Zwijndrecht met diverse handels- en horecapanden: 1200m

2 kleuterscholen en 2 lagere scholen in een straal van 750m.
Bejaardenhuizen (2): 850m.

Recreatie:
Gemeentelijke sporthal op 1.000m
Heath City: 550m
Galgenweel: 2.000m

Bossen:
Vlietbos: 900m
Neuzenbergbos: 1200m

Cultuur:
CC Waaigat: 1600m
Filmzalen: 880m (Statiestraat) en 1600m (Heirbaan)

Er is een bus- en tramhalte (Verbrandendijk) op 400m.
Het treinstation van Zwijndrecht bevindt zich op circa 850m.

De gewestweg N70 (Antwerpen – Gent) bevindt zich op 400m.
De op- en afrittencomplex Zwijndrecht – Burcht: 900m.
Op- en afrit Antwerpen Linkeroever: 1.400m.

De Burchtsestraat is een buurtweg van groot verkeer (B.S.V.G.) met rijweg in asfalt en trottoirs in betontegels. Deze straat is voorzien van alle nutsleidingen.

De Torenstraat is een gemeenteweg met rijweg in asfalt. Ook deze straat is voorzien van alle nutsleidingen. (Deze straat wordt thans opnieuw geherprofileerd, rekening houdend met huidig ontwerp).

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel bebouwd met de voormalige gebouwen van het bouwbedrijf 'De Nieuwe Stad'. Bovendien is het nu praktisch volledig verhard (met uitzondering van een kleine zone rond het kantoorgebouw en het stukje dat paalt aan de Burchtsestraat). Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties. Het niveau werd weergegeven op het omgevingsplan bestaande toestand nr. 4 en er zijn 3 bomen met een stamomtrek van meer dan 1,00m, waarvan de treurwilg te behouden is.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is opgevat als een woonerf bestaande uit 53 woningen en een centraal gelegen gemeenschappelijke ruimte, dat ingevuld werd als plein en groene ruimte. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in het teken van de zwakke weggebruiker en dat enkel beperkt woonverkeer

mogelijk is, maar dat het erf doorkruisbaar is voor de voetganger en de fietser.

Langs deze weg wordt ook geanticiepeerd op de oost-west fietsverbinding doorheen de gemeente langsheen de spoorweg. Terzelfder tijd wordt een doorsteek voorzien voor fietsers en voetgangers om van het binnengebied naar de Burchtsestraat te komen (naar bus- en tramhalte Verbrandendijk). Alle woningen zijn voorzien van minimaal 1 garage en maximaal 2 garages; hetzij opgenomen in de woning (20 in aantal), hetzij achteraan ingeplant in de achtertuinen (51 stuks). Parkeren in het binnengebied wordt geweerd. Er zijn binnen de verkaveling 28 publieke parkeerplaatsen, zoals weergegeven op omgevingsplan nieuwe toestand nr. 5.

Voor het totaal is er een stallingscapaciteit van 1,9 wagens per kavel.

Alle bestaande constructies en verhardingen zullen worden verwijderd. De bestaande treurwilg met een stamomtrek van 2,20m in de tuin van lot 53 zal worden behouden. De nieuwe verkaveling raakt niet aan de topografie wat betreft de hoogten en sluit volledig aan bij de bestaande straten.

De bestaande erfdienstbaarheid van overweg achter de woningen Zandstraat 1 en 3 en Burchtstraat 28A wordt uiteraard behouden en geïntegreerd in de nieuwe verkaveling. De loten 46 – 47 en 48 blijven bezwaard met deze erfdienstbaarheid. Uiteraard zullen ook zij gebruik kunnen maken van deze erfdienstbaarheid.

De oriëntatie en indeling van de verkaveling wordt hoofdzakelijk bepaald door haar ligging en begrenzing tussen de Torenstraat, Burchtsestraat en de spoorweg Antwerpen – Gent. Bovendien werd er gekozen om de meeste tuinen een zuidelijke of zuidwestelijke oriëntatie mee te geven, hetgeen belichting en wooncomfort ten goede komt.

Om stof en geluid van de spoorweg te milderen wordt geopteerd om een groenscherm te creëren en de garages langsheen de spoorweg te voorzien van een zadeldak zodat geluidsgolven worden afgebogen. Alle andere garages zullen voorzien worden van groendaken.

In het kader van waterhuishouding (droogweer en regenwaterafvoer) voorziet het ontwerp in een eventuele latere uitbreiding via de Burchtsestraat (naast nr. 122). Binnen het ontwerp werd naar een evenwicht gezocht in het infiltreren en het bufferen van regenwaterafvoer (zie omgevingsplan nieuwe toestand nr. 5). Alleszins is het ontwerp een grote verbetering van de huidige toestand.

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen. Hierdoor worden ook verschillende perceelsbreedten voorzien, variërend van 6,00m breedte tot 7,50m breedte. Uiteraard wordt geopteerd om een zo'n homogeen mogelijk geheel te behouden, zonder te moeten vervallen in uniforme gebouwen.

Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden.

ORIËNTATIE

Binnen de verkaveling is gekozen om de woningen zoveel mogelijk in te planten in functie van de oriëntatie. Hiermee wordt bedoeld zoveel mogelijk de achtertuinen te oriënteren naar het zuiden of zuidwesten. Hierdoor wordt een maximale bezonning van de woning mogelijk.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling worden verschillende kavelbreedten voorgesteld, variërend van 6 meter tot 7,50 meter. De gekozen woontypologie is gegroepede bebouwing. (enkel lot 53 is een gesloten bebouwing als afwerking tussen 2 bestaande wachtgevels). Rondom de pleinen wordt gekozen voor een verspringende voorgevellijn om enige ritmiek te geven. Deze ritmiek moet het mogelijk maken enige variaties en accenten te leggen in de architectuur met als thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen worden telkens ingeplant tegen de voorgevellijn en met de breedte zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

GRAAD VAN PRIVACY

Binnen de verkaveling wordt bewust en waar mogelijk, geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Het verspringen van de voorgevellijn ter hoogte van de pleinen draagt hiertoe bij. Ook het hard afwerken van de achtertuinten met garages draagt bij in functie van de privacy. Waar het echter niet anders kan (tegen het openbaar domein) worden verplicht inheemse hagen voorzien. De afsluiting tussen de private tuinen dient bij voorkeur zoveel mogelijk te gebeuren met levende hagen. Enkel een afsluitingsmuur tot 2m hoogte en tot op 2m achter de maximale bebouwing mag geplaatst worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw zelf.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook. Het blijft een openbare, centrale ruimte die plaats zal bieden voor initiatief. Evenementen zijn mogelijk, evenals het oprichten van tijdelijke constructies (tenten e.a.)

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Binnen de verkaveling wordt centraal een plein ingericht dat de katalysator vormt voor het gemeenschappelijke en de buurt. Dit plein kent een variatie aan mogelijkheden en krijgt bewust geen specifieke invulling en bestemming om de flexibiliteit ervan te onderstrepen.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan binnen de verkaveling enkel geparkeerd worden op de aangeduide 28 parkeerplaatsen. Deze plaatsen zijn bedoeld voor bezoekers. Het is de bedoeling dat bewoners parkeren in hun garage. De capaciteit van autostallingsplaatsen binnen de verkaveling zijn 99 eenheden of gemiddeld 1,9 per kavel.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes:

- Langsheen de zijde van de spoorweg zal het oppervlaktewater afgevoerd worden naar een open gracht om hier zoveel mogelijk te laten infiltreren.
- Alle ander oppervlaktewater wordt gebufferd in een aan te leggen kelder onder de parking en in de afvoerleiding, om vertraagd te laten afvoeren volgens de richtlijnen van Aquafin.

Volgens deze richtlijnen is een uitbreiding op zowel de DWA als de RWA voorzien.

Uiteraard wordt opgelegd dat elke kavel haar regenwater dient op te vangen en moet gebruiken. Dit

volgens de geldende reglementeringen.

NIVEAUVerschillen

Er zijn geen noemenswaardige niveauverschillen. De bestaande en nieuwe hoogten zijn weergegeven op de plannen.

GROENVOORZIENINGEN

Er worden twee openbare ruimten voorzien in de verkaveling, waarvan een gedeelte verhard plein en een groot gedeelte groen (open) plein. Beide pleinen grenzen aan elkaar. Het is de bedoeling dit centraal geheel te gebruiken als openbaar speel- en ontmoetingsruimte. Het kan ook beperkt en tijdelijk gebruikt worden voor evenementen.

VERKEERSAFWIKKELING

Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, enkel bestemmingsverkeer is mogelijk, het erf is doorkruisbaar voor de voetganger en de fietser. De afwikkeling sluit logisch aan bij de bestaande infrastructuur.

De loten 13 tot en met 26 zijn vooraan enkel bereikbaar voor de zwakke weggebruiker en verder voor de hulpdiensten (breekpalen). Voor verhuishagens kan bij de gemeente een sleutel gevraagd worden. Deze kavels kunnen voor hun bewoners wel altijd met de wagen bediend worden via hun garages.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 1,794770 ha

53 kavels in de verkaveling

Autostalling: 1,9 wagens/wooneenheid.

Verdeling privaat / openbaar domein = 60/40

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een invulling van een volledig binnengebied. Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

1. TERMINOLOGIE

Toelichting	Term	Verduidelijking
De terminologie dient ter verduidelijking van de gebruikte termen en om uniformiteit in behandeling te garanderen.	Achtergevelbouwlijn	grens tussen de zone voor bebouwing enerzijds en de achtertuintrook anderzijds
	Achttertuintrook	de strook begrensd door de achtergevel van de woning, de strook voor garages, de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens
	Balkon	open uitsprong uit de gevelwand
	Dakkapel	uit het dakvlak uitspringende constructie bedoeld om de ramen in het dak verticaal te kunnen plaatsen
	Dakterras	terras gelegen binnen de ruimte van de dakkap
	Dakvlakvenster	in het dakvlak gelegen venster
	Diensten	vestigingen die diensten aanbieden, zonder productieactiviteit, vrije beroepen, edg.
	Erker	gesloten uitsprong uit de gevelwand die zich uitstrekt over één of meerdere verdiepingen van het gebouw
	Garage	overdekte en afgesloten private stallingsmogelijkheid voor minstens 1 wagen
	Gegroepeerde bebouwing	bebouwingswijze van gebouwen van één bouwblok waarbij de beide zijgevels van de gebouwen op de perceelsgrens zijn gebouwd en die aan beide zijden afgesloten wordt met een kopwoning
Groendaken	daksystemen waarbij minstens een wortelvaste of wortelkerende laag, een draineerlaag, een substraatlaag of een vegetatielaag en begroeiing	

	aanwezig zijn over de volledig aangelegde oppervlakte
Horeca-activiteit	gebouw geheel of gedeeltelijk inrichten voor de consumptie van dranken en/of voedingsmiddelen of voor het aanbieden van verblijfsaccommodatie voor een korte termijn.
Kopwoning	gebouw aan één der uiteinden van een bouwblok en waarvan één der zijgevels op de perceelsgrens wordt opgetrokken en de volledig vrijstaande zijgevel als een voorgevel wordt afgewerkt
Kroonlijst	lijst of visuele scheiding tussen het gevelvlak en het dakvlak
Luifel	dakconstructie, niet of slechts gedeeltelijk ondersteund door muren op het gelijkgrondse niveau en niet afgesloten van de buitenlucht
Nevenbestemming	beperkte nevenbestemming doch niet de hoofdbestemming vormend. Een nevenbestemming kan slechts gerealiseerd worden indien ook de hoofdbestemming is gerealiseerd.
Uitsprong	deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het grootste deel van die gevel, en er uit springt.
Vrijstaande gevel	gevel of gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd
Voorgevelbouwlijn	de op plan aangegeven begrenzing van de zone voor bebouwing die gericht is naar de rooilijn
Waterdoorlatende verharding	combinatie van een niet met cement gebonden fundering en een niet monoliet verhardingsmateriaal dat door zijn open structuur, brede voegen of de aanwezigheid van gaten

	doorheen het verhardingsmateriaal over een hogere waterdoorlatendheid beschikt dan traditionele verhardingsvormen.
Woning	woongelegenheid voor 1 gezin, ongeacht de samenstelling ervan
Zadeldak	dak gevormd door 2 gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen
Zorgwoning	Een zorgwoning is een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen kunnen inwonen.
Zonnepanelen	panelen met fotovoltaïsche cellen voor het opwarmen van elektriciteit of zonneboilers

2. ALGEMENE BEPALINGEN

2.1. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Inzake duurzaamheid, die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften, zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Alle bestratingen en betegelingen binnen de loten dienen uitgevoerd als waterdoorlatende verhardingen. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen en paden (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>

2.2. REGENWATER

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bij elke woning dient een regenwaterput gerealiseerd van minimaal 2.000 l., voorzien van een pomp.</p> <p>Tevens dient per woning minstens 1 aftappunt gerealiseerd voor regenwater.</p>

2.3. STALLINGSPLAATSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bij elke woning dient minstens 1 stallingsplaats voor wagens voorzien met minimale afmetingen 5 x 2,75 m. Voor de percelen waarop een zone voor bijgebouwen van toepassing is, dient deze gerealiseerd als garage in die zone voor bijgebouwen. Voor de andere percelen dient een inpandige garage gerealiseerd.

3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngesinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

3.2. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">– ze gaan gepaard met een woonbestemming in dezelfde woongelegenheden– de door de nevenactiviteit ingenomen oppervlakte bedraagt niet meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

	<ul style="list-style-type: none"> – de door de activiteit ingenomen ruimte wordt beroepsmatig uitsluitend gebruikt door de bewoners van de woning. – de activiteit brengt geen bijkomende parkeerdruk teweeg, noch bijkomende verkeershinder of enige andere vorm van hinder die onverzoenbaar is met de hoofdfunctie <p>Zijn onder geen enkel beding toegelaten: handelsactiviteiten, horeca-activiteiten of andere activiteiten die de woning gedeeltelijk een openbaar karakter geven.</p>
--	--

3.3. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. De breedte van het hoofdgebouw is verplicht de volledig breedte van de op het perceel aangegeven zone voor hoofdgebouwen. De minimale te bebouwen diepte is 9,00m, de maximale zoals aangeduid op het plan verkavelingsontwerp. De voorgevel wordt verplicht gerealiseerd op de rooilijn zoals aangeduid op het plan.

3.4 TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor gegroepeerde bebouwing. Binnen de verkaveling worden verschillende kavelbreedten voorgesteld, tussen 6 meter tot 7,50 meter en al dan niet met inpandige autostaanplaatsen. Hierdoor ontstaat er een zekere variatie. De bedoeling is ook de kavels betaalbaar te houden. In overeenstemming met de directe omgeving wordt gekozen voor het type met 1 verdieping en zadeldak.	Gegroepeerde bebouwing, twee bouwlagen en zadeldak met een dakbasis van 9 m. Tot de 13 ^{de} meter gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn zijn twee bouwlagen met plat dak toegelaten. Vanaf de 13 ^{de} meter gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn is slechts 1 bouwlaag met plat dak toegelaten. Alles volgens de profielen aangegeven op het verkavelingsontwerp.

3.5. GABARIT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om betaalbare kavels te houden wordt voorzien in een minimum en maximum te bebouwen oppervlakte. De minimale	Voor de bebouwing gelegen binnen het minimaal te realiseren profiel: <ul style="list-style-type: none"> – Voor kavel 53a dient het gabarit overeen te stemmen

<p>zone is het gedeelte onder het zadeldak. Dit garandeert een zekere afwerking naar de straatzijde toe.</p>	<p>met het gabarit van de bestaande woning Burchtsestraat 128</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de andere kavels: <ul style="list-style-type: none"> o Gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: 6,5 m. o Zadeldak onder 45° o Gemeten van het maaiveldniveau tot de nok van het schuine dak: 11,00 m. (met uitzondering van de schoorstenen). <p>Voor de bebouwing gelegen buiten het minimaal te realiseren profiel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 6,50 m. voor die delen waar twee bouwlagen zijn toegelaten - maximum 3,50 m. voor die delen waar slechts 1 bouwlaag is toegelaten.
--	--

3.6. BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Binnenvloerpassen De binnenvloerpassen van de gelijkgrondse vertrekken zullen steeds hoger liggen dan de aangrenzende verharding van het openbaar domein. Zij zullen evenwel nooit meer dan 30 cm. hoger liggen dan de aangrenzende verharding van het openbaar domein of van het bestaande maaiveld.</p>
	<p>Dakkapellen Dakkapellen zijn toegelaten voor zover ze beantwoorden aan alle onderstaande voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze worden opgericht op 0,40 m. uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak. - de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de dakbreedte van die kavel. - de onderlinge afstand tussen 2 dakkapellen bedraagt minstens 1 meter. - de afstand van de dakkapel tot de perceelsgrens en/of de vrijstaande zijgevel bedraagt minstens 1 meter. - de maximale nokhoogte is gelijk aan de halve hoogte van het dak. - zowel hellende, gebogen als platte dakvlakken zijn toegestaan. - de kroonlijst van de dakkapel is evenwijdig aan de noklijn van het hoofddak of loodrecht er op
	<p>In schuine daken is de inplanting van dakterrassen toegelaten voor zover ze beantwoorden aan alle</p>

	<p>onderstaande voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de borstwering en de bedaking boven het verticale gevelvlak van dat dakterras, liggen in éénzelfde vlak als de rest van de desbetreffende dakkap. – de breedte bedraagt niet meer dan 2/3 van de dakbreedte van dat lot – de afstand van het dakterras tot de perceelsgrens en/of de vrijstaande zijgevel bedraagt minstens 1 meter – dakterrassen mogen uitsluitend voorkomen in het dakvlak gericht naar de zone voor tuinen
	<p>Dakvlakvensters</p> <p>Dakvlakvensters zijn toegelaten in alle dakvlakken tot een maximum van 20% van de desbetreffende dakvlakoppervlakte.</p>
	<p>Dragende scheimuren</p> <p>De dragende scheidingsmuren van de woningen op de perceelsgrenzen dienen ont dubbeld te worden. Elke eigenaar bouwt op zijn kavel een dragende scheidingmuur. Niet aangebouwde delen van de scheidingsmuren zullen thermisch geïsoleerd worden en als buitengevels van de woning afgewerkt worden, tenzij ze worden uitgevoerd als wachtgevel en het de bedoeling is er later tegenaan te bouwen.</p>
	<p>Eenheidsregel</p> <p>Alle zichtbare en/of vrijstaande gevels van hetzelfde gebouw moeten als één architecturaal geheel worden afgewerkt en bekleed met behoorlijke gevelmaterialen die esthetisch gelijkwaardig zijn, tenzij ze tegen de perceelsgrens worden opgericht en het de bedoeling is er later andere gebouwen tegenaan te bouwen, dan kunnen zij worden uitgevoerd als wachtgevels.</p>
	<p>Harmonieregel</p> <p>Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen dient in harmonie te zijn met de omgeving. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwrij een harmonisch geheel moeten vormen. De tegen elkaar aangebouwde woongebouwen worden uitgewerkt met een gelijkvormige architectonische gevelcompositie en met gelijkaardige gevel- en dakmaterialen. Het eerst vergunde gebouw van de bouwrij is bepalend voor de anderen.</p>
	<p>Schoorstenen</p> <p>In geval van schuine daken worden de schoorstenen bij voorkeur te paard op de nok geplaatst, doch in ieder geval op minstens 3 m. achter het voorgevelvlak. Zij worden uitgevoerd in hetzelfde materiaal als dit gebruikt in de</p>

	<p>gevelvlakken van hetzelfde gebouwendeel.</p> <p>De schoorsteenkapen of schoorstenen op platte daken worden op een zo onopvallend mogelijke wijze uitgevoerd. Zonweerskaatsende of helkleurige materialen zijn in ieder geval verboden</p>
	<p>Uitsprongen uit de gevelwand</p> <p>Luifels, erkers en balkons zijn slechts toegelaten voor zover zij passen binnen het maximaal toegelaten profiel</p>
	<p>Zonnepanelen</p> <p>Zonnepanelen zijn op alle dakvlakken toegelaten voor zover ze beantwoorden aan alle onderstaande voorschriften:</p> <p>Bij hellende daken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zonnepanelen worden geïntegreerd in het schuine dakvlak. D.w.z. dat de zonnepanelen ofwel bovenop de dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeter erboven wordt gemonteerd, ofwel dat de zonnepanelen tussenin de dakbedekking gemonteerd worden en dus zelf als dakbedekking dienen. - De zonnepanelen overkragen het dakvlak niet - De afstand van de zonnepanelen tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minstens 2 volledige dakpannen met een absoluut minimum van 40 cm. (ook van toepassing bij andere dakbedekkingen) - De afstand van de zonnepanelen tot de nok van het dak bedraagt minstens 40 cm. - De panelen worden geplaatst in geometrische vormen (vierkanten, rechthoeken) die inspelen op de architectuurelementen van het gebouw of enigszins symmetrisch zijn opgebouwd t.o.v. het gevelvlak <p>Bij platte daken</p> <ul style="list-style-type: none"> - De afstand van de zonnepanelen tot de perceelsgrenzen en de voor- en achterbegrenzing van het dakvlak, is minstens even groot als de hoogte die de panelen boven de maximaal toegelaten dakrand uitsteken. - De maximale hoogte van de zonnepanelen is bepaald als de maximale hoogte van het gebouw zoals beschreven in het gabarit hierboven + 1 m.

3.7. MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de	Gevelmaterialen Slechts volgende gevelmaterialen zijn toegelaten:

<p>woningen tot stand kunnen komen. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Er wordt gestreefd naar hedendaagse architectuur met hernieuwbare en duurzame materialen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Gebakken gevelsteen als hoofdmateriaal. – In beperkte mate (minder dan 1/3 van het desbetreffende gevelvlak) zijn ook volgende materialen toegelaten: hout, zink, natuursteen of sierpleisterwerk. Deze materialen dienen op een structurele wijze in het gevelvlak verwerkt, niet willekeurig. <p>Dakmaterialen</p> <p>Slechts volgende dakmaterialen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Voor de schuine daken: dakpannen, rechthoekige leien, koper of zink. – Voor de platte daken: materialen in een zwarte of donkergrijze kleur. Deze dakdichtingsmaterialen mogen worden afgedekt met een laag grind of worden uitgevoerd als groendaken.
---	--

4. ZONE VOOR BIJGEBOUWEN

4.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig opgevat dat er een optimale benutting van de tuin gegarandeerd wordt, zodat oppervlaktewater maximaal kan infiltreren in de bodem. Om het binnengebied optimaal te ontlasten van autoverkeer worden garages zoveel mogelijk aan de achterzijde van de kavels gesitueerd. Voor elke kavel is er minimaal één garage voorzien. Gelet op de situering van de spoorweg, worden in de achtertuinen van de kavels 14 tem 26 garages met een zadeldak voorzien om direct geluidsoverlast te temperen.</p>	<p>Enkel garages zijn toegestaan. De kavels 1b en 53b zullen steeds toebehoren aan respectievelijk dezelfde eigenaars van kavels 1a en 53a. M.a.w. zij zullen nooit afzonderlijk verkocht kunnen worden.</p>

4.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling.</p>	<p>Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor bijgebouwen vastgesteld. De voor- en achtergevel van de garages worden verplicht opgericht respectievelijk op de voorgevel- en achtergevelbouwlijn.</p>

	Voor de kavels 14 t/m 32 worden de garages gerealiseerd over de volledige breedte van de op het perceel aangegeven zone, tezamen met het hoofdgebouw op het zelfde perceel
--	--

4.3. GABARIT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de garages wordt beperkt tot maximaal 3 meter voor wat de garages betreft met een plat dak en 6 meter voor wat betreft de garages met een zadeldak, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<p>Voor de kavels 14 t/m 32:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: 3,00 m. – Zadeldak verplicht – Gemeten van het maaiveldniveau tot de nok van het schuine dak: 6,00 m. – Nok van het dak: evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn <p>Voor de andere kavels:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gemeten van het maaiveldniveau tot de bovenkant van de kroonlijst of de onderkant van de dakoversteek: 3,00 m. – Plat dak verplicht uit te voeren als groen dak

4.4. BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Binnenvloerpassen</p> <p>De binnenvloerpassen van de bijgebouwen zullen steeds hoger liggen dan de aangrenzende verharding van het openbaar domein. Zij zullen evenwel nooit meer dan 10 cm. hoger liggen dan de aangrenzende verharding van het openbaar domein.</p>
	<p>Eenheidsregel</p> <p>Alle gevels of muren van bijgebouwen dienen afgewerkt als gevels, tenzij ze tegen de perceelsgrens worden opgericht en het de bedoeling is er later andere gebouwen tegenaan te bouwen, dan worden zij uitgevoerd als wachtgevels.</p>
	<p>Harmonieregel</p> <p>Het algemeen uitzicht en de keuze van de materialen van de op te richten gebouwen dient in harmonie te zijn met de omgeving. Daartoe zullen alle gevelmaterialen en zichtbare constructiedelen van de gebouwen van eenzelfde bouwblok een harmonisch geheel moeten vormen.</p> <p>De tegen elkaar aangebouwde bijgebouwen worden</p>

	uitgewerkt met gelijkaardige gevel- en dakmaterialen. Het eerst vergunde bijgebouw is bepalend voor de anderen.
	<p>Zonnepanelen</p> <p>Zonnepanelen zijn uitsluitend op hellende dakvlakken toegelaten voor zover ze beantwoorden aan alle onderstaande voorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De zonnepanelen worden geïntegreerd in het schuine dakvlak. D.w.z.. dat de zonnepanelen ofwel bovenop de dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeter erboven wordt gemonteerd, ofwel dat de zonnepanelen tussenin de dakbedekking gemonteerd worden en dus zelf als dakbedekking dienen. - De zonnepanelen overkragen het dakvlak niet - De afstand van de zonnepanelen tot de zijperceelsgrenzen bedraagt minstens 2 volledige dakpannen met een absoluut minimum van 40 cm. (ook van toepassing bij andere dakbedekkingen) - De afstand van de zonnepanelen tot de nok van het dak bedraagt minstens 40 cm. - De panelen worden geplaatst in geometrische vormen (vierkanten, rechthoeken) die inspelen op de architectuurelementen van het gebouw of enigszins symmetrisch zijn opgebouwd t.o.v. het gevelvlak

4.5. MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de kavels 14 tem 26 wordt gekozen voor een zadeldak gelet op de geluidswerende werking. De keuze van deze zadeldaken doet geen afbreuk aan de belichting en bezonning van de tuinen van deze kavels, gelet op hun zuidelijke oriëntatie en het feit dat deze kavels de meest 'diepe' tuinen hebben.	<p>Gevelmaterialen</p> <p>Slechts volgende gevelmaterialen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebakken gevelsteen <p>Dakmaterialen</p> <p>Slechts volgende dakmaterialen zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor de schuine daken: dakpannen, rechthoekige leien, koper of zink. - Voor de platte daken: materialen in een zwarte of donkergrijze kleur. Deze daken worden verplicht uitgevoerd als groendaken.

5. ZONE VOOR TUINEN

5.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust	Binnen deze zone worden uitsluitend private tuinen

geopteerd de tuinen optimaal te benutten en aan te leggen als inheemse groene sier- of moestuinen. Hierdoor kan water ook optimaal infiltreren in de bodem. Er worden dan ook enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	gerealiseerd. Zone verplicht te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken voor de realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik. De inrichting van de tuin dient te geschieden uiterlijk tijdens het plantseizoen volgend op de oprichting van het hoofdgebouw.
--	---

5.2. RELIEFWIJZIGINGEN

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

5.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel mogelijk te bewaren. Een terras wordt eerst aangelegd in het niet-bebouwde gedeelte van de zone voor hoofdgebouwen en pas daarna in de zone voor tuinen.	In de zone voor tuinen zijn enkel terrassen en wandelpaden toegelaten. Voor zover zij niet geplaatst kunnen worden in het niet-bebouwde gedeelte voor hoofdgebouwen, is de oppervlakte van het terras – voor dat deel gelegen in de zone voor tuinen – beperkt tot een maximum oppervlakte van 18m ² per kavel. Tuinpaden hebben een maximale breedte van 0,70m.

5.4. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel mogelijk te bewaren. Bebouwing in de zone voor tuinen is niet toegelaten. Kleine, lage constructies, eigen aan de inrichting van een tuin worden wel toegelaten.	Constructies eigen aan de tuinaanleg: Binnen deze zone zijn constructies toegelaten eigen aan de tuinaanleg zoals bv. vijvers, muurtjes, zwembaden, sierelementen edg. indien ze tegelijkertijd voldoen aan volgende bepalingen: <ul style="list-style-type: none"> – De hoogte ervan is niet hoger dan 50 cm. boven het maaiveld – De oppervlakte ervan bedraagt niet meer dan 20 m² voor de zwembaden en 10 m² voor alle andere elementen – Ze worden opgericht op minstens 1,5 m. van de zij- en achterperceelsgrens – Ze worden opgericht achter de uiterste achtergevelbouwlijn

	Tuinhuizen of bergingen Binnen deze zone zijn tuinhuizen of bergingen niet toegelaten.
--	---

5.5. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<p>In het verlengde van de scheidingsmuur tussen 2 gebouwen is het toegelaten één van volgende afsluitingen op te richten, mits akkoord van de eigenaar van het aangrenzende perceel:</p> <ul style="list-style-type: none"> – een afsluitingsmuur in baksteen en met een muurkap. Hoogte van de muur is maximaal 2,0 m. boven het maaiveld. Lengte van de muur maximaal 3 m. buiten de uiterste achtergevelbouwlijn. – houten schermen. Hoogte van het scherm is maximaal 2,0 m. boven het maaiveld. Lengte van het scherm maximaal 5 m. buiten de uiterste achtergevelbouwlijn. – Combinatie van bovenstaande afsluitingen is niet mogelijk. <p>Alle andere erfscheidingen worden uitgevoerd in een inheemse haag of met open donkerkleurige geplastificeerde draadafsluiting (evt. begroeid met klimplanten). Zij mogen een maximale hoogte hebben van 2,0 m boven het maaiveld.</p> <p>Poortjes op de achterperceelsgrens uitgevend op de speel- en ontmoetingsruimte zijn toegelaten, doch enkel indien aansluitend een pad is gerealiseerd binnen die zone. De poortjes blijven in ieder geval beperkt tot een breedte van max. 1,2 m. en mogen slechts uitgevoerd in open donkerkleurige geplastificeerde gaasdraad, idems als de afsluiting.</p>

5.6. BEPLANTINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De beplantingen bestaan uit streekeigen, inheemse planten.

6. ZONE VOOR UITBREIDING ELEKTRICITEITSNET

6.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

Gelet op de omvang van de verkaveling en om eventuele uitbreidingen van het elektriciteitsnet “extra-muros” deze verkaveling toe te laten, wordt voorzien in een zone voor het bouwen van een elektriciteitscabine.	Zone bestemd voor constructies van nutsdiensten, indien noodzakelijk. Zolang deze zone daartoe niet dient aangewend, wordt deze ingericht volgens de bepalingen van buffergebieden.
---	--

6.2. CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Uitsluitend constructies eigen aan de bestemming zijn toegelaten. De constructies zullen van een esthetisch hoge kwaliteit zijn.

7. ZONE VOOR ERFDIENSTBAARHEID VAN WEGENIS

7.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het huidig perceel is bezwaard met een recht van wegenis achter de kavels 46 tem 47. Deze conventionele erfdienstbaarheid dient gerespecteerd te blijven.	Privaat karakter: erfdienstbaarheid van wegenis over de kavels 46, 47 en 48 en de bestaande woningen langsheen de Zandstraat 1 en 3 en Burchtsestraat 82A tem 90. Aan te leggen als private wegenis.

7.2. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel mogelijk te bewaren.	Uitsluitend waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. De niet verharde delen dienen beplant te worden.

8. WOONERF

8.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woonerven moeten het mogelijk maken de verkaveling en het binnengebied maximaal te ontsluiten en de doordringbaarheid van het gebied te bevorderen. Autoverkeer in het	Openbaar karakter. Deze zone is bestemd voor verharding, tijdelijke berging van afval, nutsleidingen, groenvoorzieningen, voorzieningen i.v.m. de afvoer of berging van waters, speluistrusting, straatmeubilair en alle andere elementen

binnengebied wordt zoveel mogelijk vermeden. Doorgaand autoverkeer in het binnengebied wordt uitgesloten. De zwakke weggebruiker dient hier alle prioriteiten te krijgen.	die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van de straat.
---	---

8.2. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>De uitgangspunten voor het ontwerpconcept van de woonerven dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – De inkomsten tot de wijk worden op een representatieve wijze vormgegeven; – De woonerven worden ontworpen als een zone met een sterk uitgesproken verblijfsfunctie; – Het aantal binnen de zone op plan aangegeven parkeerplaatsen wordt effectief ingericht; – De zone zal een hoge ruimtelijke kwaliteit bezitten.

8.3. MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Slechts niet monoliete materialen zijn toegelaten als verharding</p> <p>De parkings worden uitgevoerd in een duidelijk onderscheidend materiaal met een kleurvaste witte belijning</p>

9. BUFFERGEBIEDEN

9.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Gelet op de ligging van de verkaveling tegen de spoorweg is het aangewezen de direct aanpalende zone te bufferen en te voorzien van een groenscherm waarbij stof kan opgevangen worden en oppervlakte water kan infiltreren in de bodem.</p> <p>Een kleine bufferzone wordt voorzien ter hoogte van het bestaande appartementsgebouw op de hoek van de Burchtsestraat, gelet op de vrij ondiepe</p>	<p>Openbaar karakter.</p> <p>Zone verplicht te voorzien van beplanting. In het buffergebied langsheen de spoorweg zijn – na akkoord van de uitbater van de aanliggende spoorweginfrastructuur - ook geluidsbufferende constructies toegelaten tot een hoogte van maximum 4 m.</p>

tuinstrook van dit appartementsgebouw.	
--	--

9.2. BEPLANTINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De beplantingen bestaan uit streekeigen, inheemse planten. De keuze van de beplanting gebeurt in functie van het bufferend effect, zowel op het visuele vlak als op het geluidsbufferende effect.

10. SPEEL EN ONTMOETINGSRUIMTE

10.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling is zodanig ontworpen dat het binnengebied maximaal kan ontsloten worden, maar dat doorgaand autoverkeer niet mogelijk is. Alle voorrang wordt gegeven aan de zwakke weggebruiker. Het 'hart' van de verkaveling wordt dan ook gevormd door een gebied waar spelen, ontmoeten en evenementen moeten kunnen plaatsvinden, volledig vrij van gemotoriseerd verkeer, maar toch makkelijk bereikbaar en beleefbaar moet zijn. Het gebied wordt zoveel mogelijk 'open' gehouden.	Openbaar karakter. Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen i.v.m. de afvoer of berging van waters, verhardingen, nutsleidingen, straatmeubilair, speelgelegenheid en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van deze ruimte.

10.2. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De uitgangspunten voor het ontwerpconcept van de spelen ontmoetingsruimte dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">– De inrichting zal er naar streven om zo weinig mogelijk verharding binnen deze zone te realiseren;– De inrichting zal een hoge ruimtelijke kwaliteit bezitten;– Bomenrijen structureren de zone;– Max. 20% van de zone mag verhard of bebouwd worden.

10.3. BEPLANTINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De beplantingen bestaan uit streekeigen, inheemse planten.

11. WANDEL- EN FIETSZONE

11.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit gebied vormt de directe overgang van de harde bebouwing met hoofdgebouwen naar de openbaar speel- en ontmoetingsruimte. Deze zone mag enkel gebruikt worden door wandelaars en fietsers en in noodgevallen voor brandweer en ziekenwagens.	Openbaar karakter. Deze zone is bestemd voor groenvoorzieningen, voorzieningen i.v.m. de afvoer of berging van waters, verhardingen, nutsleidingen, straatmeubilair, speelgelegenheid en alle andere elementen die kunnen bijdragen tot de verblijfskwaliteit van deze ruimte. De zone wordt afgeschermd door breekpalen, doch de zone kan in zoverre de breedte het toelaat sporadisch bereiden worden door wagens (verhuizingen, hulpdiensten).

11.2. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De uitgangspunten voor het ontwerpconcept van de wandel- en fietszone dienen te voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- De wandel- en fietszone wordt ontworpen als een zone met een sterk uitgesproken verblijfsfunctie;- De zone zal een hoge ruimtelijke kwaliteit bezitten.- De zone wordt afgeschermd door breekpalen, doch de zone kan in zoverre de breedte het toelaat sporadisch bereiden worden door wagens (verhuizingen, hulpdiensten).