

Verkavelingsvoorschriften – Verkaveling ‘Onder de Toren’

LOT 1 – 3 a 23 ca – half-open bebouwing – deel van nr. 84 D

LOT 2 – 2 a 23 ca – gesloten bebouwing – deel van nr. 84 D

LOT 3 – 2 a 26 ca – gesloten bebouwing – deel van nr. 84 D

LOT 4 – 2 a 92 ca – half-open bebouwing – deel van nr. 84 D

LOT 5 – 1 a 99 ca – half-open bebouwing – deel van nr. 84 D

LOT 6 – 1 a 60 ca – gesloten bebouwing – delen van de nrs. 81 C & 84 D

LOT 7 – 2 a 51 ca – bestaande woning Sint-Mauritsplein 32 – delen van de nrs. 81 C & 84 D – onttrokken aan de aanvraag

LOT 1, 4 & 5 – half-open bebouwingen

1. Voorschriften Gebouwen :

1.1 Oppervlakte

<i>Toelichting :</i>	<i>Voorschrift :</i>
De maximale bebouwbare oppervlakte zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	De maximale bouwbreedte voor de loten 1 & 4 zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan nieuwe toestand – met een minimale bouwbreedte van 6,00 m en rekening houdend met een minimale zijtuinstrook van 3,00 m voor LOT 1. De maximale en verplicht te bouwen bouwbreedte voor LOT 5 bedraagt 6,00 m met een verplicht te hanteren zijtuinstrook van 3,00 m. De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag en de verdieping bedraagt 12,00 m voor de lot 1. De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag en de verdieping bedraagt 10,00 m voor lot 4. Voor de maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers en de verdieping voor LOT 5 wordt verwezen naar het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'.

1.2 Volume

<i>Toelichting :</i>	<i>Voorschrift :</i>
Het volume van de bebouwbare oppervlakte voor woningbouw wordt zo compact mogelijk gehouden.	Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is ofwel twee bouwlagen met een plat dak ofwel twee bouwlagen met een hellend dak. Woonvertrekken zijn niet toegelaten in het dakvolume. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de open uiteinden van de strook (kopwoningen), waar de zijgevels eveneens als zichtbaar open gevels worden opgevat. De woningen mogen in hoogte verspringen tot maximaal 1 verdiepingshoogte (maximum 3,50 m). Uitspringende delen van de gevels zijn toegelaten. Uitsprongen van maximum 0,60 m, boven 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad), die het fraai uitzicht van de

	gebouw bevorderen, zijn toegelaten op voorwaarde dat ze tenminste 0,20 m verwijderd blijven van de perceelsgrenzen en indien geen zijdelings zicht naar de buur genomen wordt. De verwijdering van de perceelsgrens dient tenminste gelijk aan 60 cm indien wel zijdelings zicht wordt genomen naar de buur. De uitsprongen dienen beperkt te worden tot $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ van de gevelbreedte. In de voortuinstraken zijn uitsprongen toegelaten over de volledige hoogte en verder onder dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven. De uitsprongen dienen beperkt te worden tot $\frac{1}{3}^{\text{de}}$ van de gevelbreedte, en tot $\frac{2}{3}^{\text{de}}$ indien de uitsprong niet bodem gebonden is. Bij een gebouw met twee verdiepingen mogen de uitsprongen schranken.
--	--

1.3 Nokhoogte

Toelichting :	Voorschrift :
De nokhoogte wordt bepaald door de gekozen dakhelling.	De dakvorm is vrij te kiezen voor zover het dakvolume een maximum nokhoogte van 15 meter heeft.

1.4 Kroonlijsthoogte

Toelichting :	Voorschrift :
De kroonlijsthoogte is de hoogte gemeten vanaf het trottoir of het maaiveld aan de bouwlijn, tot aan de bovenkant van de kroonlijst.	De maximale hoogte van de kroonlijst is 8,00 m. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 3,50 m.

1.5 Dakuitvoering

Toelichting :	Voorschrift :
Hedendaagse woningbouw.	De dakvorm is vrij voor zover het dakvolume: - Een maximum nokhoogte van 15 meter heeft ; - De vlakken, die door de kroonlijst van voor en achtergevel gaan en een hoek naar binnen van 50° met een horizontaal vlak maken, niet snijdt (uitzondering: dakvolumes met de nok loodrecht op de straatgevel en maximale nokhoogte = 15 meter zijn toegelaten op voorwaarden dat de hellende vlakken ervan op een minimumafstand van 75 cm van de perceelsgrenzen met de buur aanzetten) ; - Aangesloten wordt op de perceelsgrens met het dak van de buur of bij verspringen de vrijblijvende delen, waar door de buur in eerste instantie niet tegenaan gebouwd wordt, worden afgewerkt met een verwijderbare en hoogwaardige gevelafwerking ; - Onder de kroonlijst de maximum hoogte van de vrijblijvende delen van de wachtgevel niet hoger zijn dan 3 meter, deze welke boven de kroonlijst reiken niet hoger zijn dan 7 meter ; In geval van een plat dak is een supplementair, t.o.v. de zichtbaar blijvende gevels teruggetrokken bouwvolume met plat dak toegelaten met een maximale hoogte van 3,50 meter, op voorwaarde dat dit volume de schuine vlakken

	vertrekkend van de bovenzijde van de gevels en naar binnen toelopend onder een hoek van 55°, niet snijden.
--	--

1.6 Type gebouw

Toelichting :	Voorschrift :
Eéngesinswoningen met toelating van horeca, detailhandel en deinsten (enkel op het gelijkvloers toegestaan en gewenst).	Eéngesinswoningen van het half-open type – kop van een reeks rijwoningen.

1.7 Materiaalgebruik

Toelichting :	Voorschrift :
Hedendaagse woningbouw.	De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bouwwerken zullen steeds met veel zorg ontworpen en uitgevoerd worden. Helle, schreeuwerige kleuren zijn niet toegelaten. De delen van de wachtgevels die niet afgedekt worden door, het zij het eigen bouwvolume, hetzij door het bouwvolume van de buur, worden met een verwijderbare en hoogwaardige gevelafwerking afgewerkt. Voor hellende daken is de dakbedekking vrij voor zover deze geschikt is voor hellende daken. Bedekkingen die specifiek bedoeld zijn voor platte daken zoals bitumineuze dakafdichtingen zijn niet toegelaten voor hellende daken.

1.8 Inplanting

Toelichting :	Voorschrift :
Inplanting van de woningen te voorzien zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	Inplanting van de woning zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan nieuwe toestand. De voorbouwlijn van de loten 1 & 4 situeert zich in het verlengde van de bestaande voorgevel van de woning Sint-Mauritsplein 24. De voorbouwlijn van LOT 5 situeert zich op de grenslijn met het openbaar domein van Sint-Mauritsplein = voortzetting van de bouwlijn volgens de woningen Sint-Mauritsplein 32 t.e.m. 36. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de open uiteinden van de strook (kopwoningen), waar de zijgevels eveneens als zichtbaar open gevels worden opgevat. De pas van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 30 cm boven het hoogste punt van het bestaande voetpad of in het geval van een voortuinstrook het hoogste punt van het maaiveld genomen op de bouwlijn. In geval het maaiveld ter hoogte van de achterste bouwlijn hoger ligt dan het toegelaten maximum peil van het gelijkvloers, mag de pas verhoogt worden tot een maximum van 15 cm boven het hoogste punt van de achterste bouwlijn.

1.9 Aantal bouwlagen

Toelichting :	Voorschrift :
Twee volwaardige bovengrondse bouwlagen zijn toegelaten om zo de compactheid van het geheel te kunnen garanderen.	Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is ofwel twee bouwlagen met een plat dak ofwel twee bouwlagen met een hellend dak. Woonvertrekken zijn niet toegelaten in het dakvolume. De woningen mogen in hoogte verspringen tot maximaal 1 verdiepingshoogte (maximum 3,50 m).

1.10Ondergronds gedeelte

Toelichting :	Voorschrift :
Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn toegelaten.	Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn toegelaten binnen de grenzen van de bebouwbare zone. De toegang tot de ondergrondse ruimtes moet inpandig zijn of begrepen binnen de bebouwbare zones.

1.11Uitbouw (veranda, carport, ...)

Toelichting :	Voorschrift :
Voor de loten 1 & 5 is een carport toegelaten in de zijtuinstrook.	Voor de loten 1 & 5 is een carport toegelaten in de zijtuinstrook met een maximale oppervlakte van 18 m ² en een maximale bouwhoogte van 3,50 m. Een carport is af te werken met een plat dak en de te gebruiken materialen dienen harmonisch te zijn met deze van het hoofdgebouw. De carport in te planten met de achterzijde in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

1.12Terrassen

Toelichting :	Voorschrift :
Terrassen achter het woonvolume of binnen de grenzen van de private tuinzone zijn toegelaten.	Terrassen achter de woning of binnen de grenzen van de private achtertuinstrook zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m ² met gesloten voeg – mits ze afwateren naar de tuinzone.

1.13Dakoversteken

Toelichting :	Voorschrift :
Dakoversteken buiten de maximale bebouwbare oppervlakten zijn toegelaten.	Dakoversteken zijn toegelaten tot maximaal 0,50 m t.o.v. de voor-, zij- en achtergevels.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzone :

2.1 Voortuinstrook

2.1.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	In de voortuinstrook mogen slechts verhardingen worden aangelegd met een maximale breedte van 2/3^{de} van de gevelbreedte. De wegen naar garagepoorten en/of inkom zullen een helling van 0,1 meter per meter niet overschrijden. Opritten voor garages of toegangen, gelegen beneden een peil van het trottoir, zijn niet toegelaten binnen een strook van 5 meter vanaf de rooilijn. Bij beperkte diepte tot maximaal 3 meter is een volledige verharding identiek aan de voorliggende voetpadverharding – en als verlenging ervan – toegelaten, indien geen afsluitingen aan de openbare ruimte voorzien worden.

2.1.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	De voortuinstrook is in principe voorzien om te worden beplant. Het is evenwel niet toegelaten om : - Bomen aan te planten op minder dan 2 meter van de rooilijn ; - In de nabijheid van kruispunten de voortuinstrook derwijze te beplanten dat de zichtbaarheid voor het verkeer gehinderd wordt ;

2.1.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	Voorbouwen, erkers, portalen, trappen en andere uitsprongen, die het fraai uitzicht van de gebouwen bevorderen, worden toegelaten. Voorwaarden waaraan ze moeten voldoen zijn beschreven in bovenvermelde voorschriften onder '1.2 Volume'. Voor LOT 4 is een carport (af te werken met een plat dak) toegelaten binnen de grenzen van de voortuinstrook met een maximale oppervlakte van 18 m² en een maximale bouwhoogte van 3,50 m. De carport in te planten zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand – aansluitend op de carportzone van LOT 5.

2.2 Zijtuinstrook

2.2.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen bouwvrije zijtuinstroken van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Bouwvrije zone naast het gebouw die dient ingericht te worden als deel van de tuin. De zijtuinstrook heeft een minimumbreedte van 3 meter, de diepte is gelijk aan de bebouwingsdiepte voorzien op het perceel.	Onderstaand voorschrift is enkel van toepassing op de loten 1 & 5. Een passende verharding dient als tuinpad naar de achterliggende achtertuintrook is toegelaten – uit te voeren in waterdoorlatende materialen. Een passende verharding dient als toegang naar de eventuele carports binnen de grenzen van de loten 1 & 5 is toegelaten – uit te voeren in waterdoorlatende materialen.

2.2.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen bouwvrije zijtuinstroken van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Bouwvrije zone naast het gebouw die dient ingericht te worden als deel van de tuin. De zijtuinstrook heeft een minimumbreedte van 3 meter, de diepte is gelijk aan de bebouwingsdiepte voorzien op het perceel.	Onderstaand voorschrift is enkel van toepassing op de loten 1 & 5. De zijtuinstrook is in principe voorzien om te worden beplant. Het is evenwel niet toegelaten om bomen aan te planten op minder dan 2 meter van de perceelsgrens.

2.2.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen bouwvrije zijtuinstroken van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Bouwvrije zone naast het gebouw die dient ingericht te worden als deel van de tuin. De zijtuinstrook heeft een minimumbreedte van 3 meter, de diepte is gelijk aan de bebouwingsdiepte voorzien op het perceel.	Voor de loten 1 & 5 is een carport toegelaten in de zijtuinstrook met een maximale oppervlakte van 18 m² en een maximale bouwhoogte van 3,50 m. Een carport is af te werken met een plat dak en de te gebruiken materialen dienen harmonisch te zijn met deze van het hoofdgebouw. De carport in te planten met de achterzijde in het verlengde van de achtergevel van het hoofdgebouw.

2.3 Achtertuinstrook

2.3.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Verhardingen zijn enkel toegelaten voor tuinpaden en een terras met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m².

2.3.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Tuinen, verhardingen omrand met groenaanleg.

2.3.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Serres, tuinhuisjes in hout en dergelijke zijn toegelaten mits verzorgde materiaalkeuze met een maximale oppervlakte van 21 m², een maximale hoogte van 3 m en een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 2 m. Tuinhuisen worden bij voorkeur gekoppeld opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens van twee aanpalende loten binnen de aanvraagzone, om op deze manier bijgebouwen binnen de tuinzone optimaal te ordenen.

3. Afsluitingen op de perceelsgrens

3.1 Materiaal

Toelichting :	Voorschrift :
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	In zones voor gesloten en half-open bebouwing zijn in de voortuinstrook slechts balkvormige muurtjes toegelaten op de rooilijn en op de perceelsscheiding. Deze muurtjes bestaan uit hetzelfde materiaal als de voorgevel van het hoofdvolume. Hier zijn ook hagen toegelaten. In de zijtuinstrook zijn op de perceelsgrens slechts homogene hagen en/of draadafsluitingen toegelaten. De perceelsgrenzen van de achtertuinstrook dienen afgesloten te worden met homogene hagen en/of draadafsluitingen. Op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen van de twee aanéengrenzende bouwloten binnen de aanvraagzone is het oprichten van een tuinmuur – aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw toegelaten over een afstand van maximaal 3,00 m en met een maximale hoogte van 2,00 m.

3.2 Uitvoering

Toelichting :	Voorschrift :
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	Balkvormige muurtjes op de rooilijn en de perceelsscheiding van de voortuintjes met een maximale hoogte van 0,50 m. Hagen met een maximale hoogte tot 1,90 m zijn toegelaten. In de zijtuinstrook en de achtertuinstrook zijn op de perceelsgrens slechts homogene hagen en/of draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte tot 1,90 m. Op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen van de twee aanéengrenzende bouwloten binnen de aanvraagzone is het oprichten van een tuinmuur – aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw toegelaten over een afstand van maximaal 3,00 m en met een maximale hoogte van 2,00 m.

4. Grondaanvullingen binnen de tuinzones

Toelichting :	Voorschrift :
Grondaanvullingen en grondaftgravingen zijn toegelaten.	Grondaanvullingen en eventuele grondaftgravingen zijn toegelaten in de voortuinstrook, om de vloerpad van de woning te laten aansluiten op het maaiveldpeil van het voorliggende voetpad en/of maaiveldpeil van de voorliggende wegverharding. Grondaanvullingen of eventuele grondaftgravingen zijn toegelaten in de zijtuinstroken en achtertuinstrook voor het bekomen van een egaal maaiveldpeil volgens de bestaande terreinhelling.

	Het plaatsen van een keerwand in de zijtuinstrook op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen LOT 1 en het aanpalend perceel nr. 91 K is toegelaten. Het plaatsen van keerwanden – evenwijdig aan en op 1,00 m van de perceelsgrens met de aanpalende percelen nrs. 86 Z, 86 C2 & 86 B2 is toegelaten om het nieuwe maaiveldpeil van de individuele bouwloten te laten aansluiten op het maaiveldpeil aan de aangrenzende percelen. Voor het opvangen van hoogteverschillen tussen de individuele bouwgronden is het plaatsen van keerwanden op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen toegelaten.
--	---

LOT 2, 3 & 6 – gesloten bebouwingen

1. Voorschriften Gebouwen :

1.1 Oppervlakte

<i>Toelichting :</i>	<i>Voorschrift :</i>
De maximale bebouwbare oppervlakte zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	De verplicht te benutten bouwbreedte voor de loten 2, 3 & 6 zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan nieuwe toestand. De maximale bouwdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag en de verdieping bedraagt 12,00 m. Voor de maximale bouwdiepte voor het gelijkvloers en de verdieping voor LOT 6 wordt verwezen naar het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'.

1.2 Volume

<i>Toelichting :</i>	<i>Voorschrift :</i>
Het volume van de bebouwbare oppervlakte voor woningbouw wordt zo compact mogelijk gehouden.	Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is ofwel twee bouwlagen met een plat dak ofwel twee bouwlagen met een hellend dak. Woonvertrekken zijn niet toegelaten in het dakvolume. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de open uiteinden van de strook (kopwoningen), waar de zijgevels eveneens als zichtbaar open gevels worden opgevat. De woningen mogen in hoogte verspringen tot maximaal 1 verdiepingshoogte (maximum 3,50 m). Uitspringende delen van de gevels zijn toegelaten. Uitsprongen van maximum 0,60 m, boven 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad), die het fraai uitzicht van de gebouw bevorderen, zijn toegelaten op voorwaarde dat ze tenminste 0,20 m verwijderd blijven van de perceelsgrenzen en indien geen zijdelings zicht naar de buur genomen wordt. De verwijdering van de perceelsgrens dient tenminste gelijk aan 60 cm indien wel zijdelings zicht wordt genomen naar de buur. De uitsprongen dienen beperkt te worden tot 2/3^{de} van de gevelbreedte. In de voortuinstroken zijn uitsprongen toegelaten over de volledige hoogte en verder onder dezelfde voorwaarden als hierboven beschreven. De uitsprongen dienen beperkt te worden tot 1/3^{de} van de gevelbreedte, en tot 2/3^{de} indien de uitsprong niet bodem gebonden is. Bij een gebouw met twee verdiepingen mogen de uitsprongen schranken.

1.3 Nokhoogte

<i>Toelichting :</i>	<i>Voorschrift :</i>
De nokhoogte wordt bepaald door de gekozen dakhelling.	De dakvorm is vrij te kiezen voor zover het dakvolume een maximum nokhoogte van 15 meter heeft.

1.4 Kroonlijsthoogte

Toelichting :	Voorschrift :
De kroonlijsthoogte is de hoogte gemeten vanaf het trottoir of het maaiveld aan de bouwlijn, tot aan de bovenkant van de kroonlijst.	De maximale hoogte van de kroonlijst is 8,00 m. De minimale kroonlijsthoogte bedraagt 3,50 m.

1.5 Dakuitvoering

Toelichting :	Voorschrift :
Hedendaagse woningbouw.	De dakvorm is vrij voor zover het dakvolume: - Een maximum nokhoogte van 15 meter heeft ; - De vlakken, die door de kroonlijst van voor en achtergevel gaan en een hoek naar binnen van 50° met een horizontaal vlak maken, niet snijdt (uitzondering: dakvolumes met de nok loodrecht op de straatgevel en maximale nokhoogte = 15 meter zijn toegelaten op voorwaarden dat de hellende vlakken ervan op een minimumafstand van 75 cm van de perceelsgrenzen met de buur aanzetten) ; - Aangesloten wordt op de perceelsgrens met het dak van de buur of bij versprinsing de vrijblijvende delen, waar door de buur in eerste instantie niet tegenaan gebouwd wordt, worden afgewerkt met een verwijderbare en hoogwaardige gevelafwerking ; - Onder de kroonlijst de maximum hoogte van de vrijblijvende delen van de wachtgevel niet hoger zijn dan 3 meter, deze welke boven de kroonlijst reiken niet hoger zijn dan 7 meter ; In geval van een plat dak is een supplementair, t.o.v. de zichtbaar blijvende gevels teruggetrokken bouwvolume met plat dak toegelaten met een maximale hoogte van 3,50 meter, op voorwaarde dat dit volume de schuine vlakken vertrekkend van de bovenzijde van de gevels en naar binnen toelopend onder een hoek van 55°, niet snijden.

1.6 Type gebouw

Toelichting :	Voorschrift :
Eéengezinswoningen met toelating van horeca, detailhandel en diensten (enkel op het gelijkvloers toegestaan en gewenst).	Eéengezinswoningen van het gesloten type.

1.7 Materiaalgebruik

Toelichting :	Voorschrift :
Hedendaagse woningbouw.	De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bouwwerken zullen steeds met veel zorg ontworpen en uitgevoerd worden. Helle, schreeuwerige kleuren zijn niet toegelaten. De delen van de wachtgevels die niet afgedekt worden door, het zij het eigen bouwvolume, hetzij door het

	bouwwolume van de buur, worden met een verwijderbare en hoogwaardige gevelafwerking afgewerkt. Voor hellende daken is de dakbedekking vrij voor zover deze geschikt is voor hellende daken. Bedekkingen die specifiek bedoeld zijn voor platte daken zoals bitumineuze dakafdichtingen zijn niet toegelaten voor hellende daken.
--	--

1.8 Inplanting

Toelichting :	Voorschrift :
Inplanting van de woningen te voorzien zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan 'nieuwe toestand'.	Inplanting van de woning zoals weergegeven op het bijgevoegde verkavelingsplan nieuwe toestand. De voorbouwlijn van de loten 2 & 3 situeert zich in het verlengde van de bestaande voorgevel van de woning Sint-Mauritsplein 24. De voorbouwlijn van LOT 6 situeert zich op de grenslijn met het openbaar domein van Sint-Mauritsplein = voortzetting van de bouwlijn volgens de woningen Sint-Mauritsplein 32 t.e.m. 36. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels. De pas van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 30 cm boven het hoogste punt van het bestaande voetpad of in het geval van een voortuinstrook het hoogste punt van het maaiveld genomen op de bouwlijn. In geval het maaiveld ter hoogte van de achterste bouwlijn hoger ligt dan het toegelaten maximum peil van het gelijkvloers, mag de pas verhoogt worden tot een maximum van 15 cm boven het hoogste punt van de achterste bouwlijn.

1.9 Aantal bouwlagen

Toelichting :	Voorschrift :
Twee volwaardige bovengrondse bouwlagen zijn toegelaten om zo de compactheid van het geheel te kunnen garanderen.	Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen is ofwel twee bouwlagen met een plat dak ofwel twee bouwlagen met een hellend dak. Woonvertrekken zijn niet toegelaten in het dakvolume. De woningen mogen in hoogte verspringen tot maximaal 1 verdiepingshoogte (maximum 3,50 m).

1.10 Ondergronds gedeelte

Toelichting :	Voorschrift :
Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn toegelaten.	Ondergrondse ruimten onder de vorm van een kelder zijn verplicht binnen de grenzen van de bebouwbare zone. De toegang tot de ondergrondse ruimtes moet inpandig zijn of begrepen binnen de bebouwbare zones.

1.11 Uitbouw (veranda, carport, ...)

Toelichting :	Voorschrift :
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

1.12 Terrassen

Toelichting :	Voorschrift :
Terrassen achter het woonvolume of binnen de grenzen van de private tuinzone zijn toegelaten.	Terrassen achter de woning of binnen de grenzen van de private achtertuinstrook zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 30 m ² met gesloten voeg – mits ze afwateren naar de tuinzone.

1.13 Dakoversteken

Toelichting :	Voorschrift :
Dakoversteken buiten de maximale bebouwbare oppervlakten zijn toegelaten.	Dakoversteken zijn toegelaten tot maximaal 0,50 m t.o.v. de voor-, zij- en achtergevels.

2. Vrijstaande handelingen in de tuinzone :

2.1 Voortuinstrook

2.1.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	In de voortuinstrook mogen slechts verhardingen worden aangelegd met een maximale breedte van 2/3^{de} van de gevelbreedte. De wegen naar garagepoorten en/of inkom zullen een helling van 0,1 meter per meter niet overschrijden. Opritten voor garages of toegangen, gelegen beneden een peil van het trottoir, zijn niet toegelaten binnen een strook van 5 meter vanaf de rooilijn. Bij beperkte diepte tot maximaal 3 meter is een volledige verharding identiek aan de voorliggende voetpadverharding – en als verlenging ervan – toegelaten, indien geen afsluitingen aan de openbare ruimte voorzien worden.

2.1.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de	De voortuinstrook is in principe voorzien om te worden beplant. Het is evenwel niet toegelaten om : - Bomen aan te planten op minder dan 2 meter van de rooilijn ; - In de nabijheid van kruispunten de voortuinstrook derwijze te beplanten dat de zichtbaarheid voor het verkeer gehinderd wordt ;

voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	
---	--

2.1.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen voortuinstroken van toepassing zijn in Z4 (en Z1). Deze zone is bestemd om te worden ingericht als voortuin. De voortuinstrook wordt zijdelingsbegrensd door de perceelsgrenzen. De diepte van de voortuinstrook is de afstand tussen de rooi- en bouwlijn. Er kan pas sprake zijn van een voortuinstrook indien een onbebouwde zone bestaat tussen de voorgevel van een bestaande gebouw en de rooilijn. Bij nieuwbouw op nog onbebouwde percelen of herbouwen dient de voortuinstrook te eindigen in het verlengde van de voorgevel van de aanpalende bebouwing. Indien deze verlengden niet één lijn vormen dient de bouwlijn zo gekozen te worden dat de beste integratie van het nieuwe gebouw bewerkstelligd wordt. De voortuinstrook mag deels verhard worden i.f.v. het aanleggen toegangspaden en opritten.	Voorbouwen, erkers, portalen, trappen en andere uitsprongen, die het fraai uitzicht van de gebouwen bevorderen, worden toegelaten. Voorwaarden waaraan ze moeten voldoen zijn beschreven in bovenvermelde voorschriften onder '1.2 Volume'.

2.2 Zijtuinstrook

2.2.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

2.2.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

2.2.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
Niet van toepassing.	Niet van toepassing.

2.3 Achtertuinstrook

2.3.1 Verharding

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Verhardingen zijn enkel toegelaten voor tuinpaden en een terras met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m ² .

2.3.2 Groenaanleg

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Tuinen, verhardingen omrand met groenaanleg.

2.3.3 Constructie

Toelichting :	Voorschrift :
In functie van en in overeenstemming met de bestaande context kunnen zones voor koeren en hovingen van toepassing zijn in Z4 (Z1), desgevallend dienen zij aan hiernavolgende voorschriften te voldoen. Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Deze zone strekt zich uit tussen de achtergevel en de achterste perceelsgrens, dit over de volledige breedte van het perceel.	Serres, tuinhuisjes in hout en dergelijke zijn toegelaten mits verzorgde materiaalkeuze met een maximale oppervlakte van 21 m ² , een maximale hoogte van 3 m en een afstand tot de perceelsgrens van minimaal 2 m. Tuinhuizen worden bij voorkeur gekoppeld opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens van twee aanpalende loten binnen de aanvraagzone, om op deze manier bijgebouwen binnen de tuinzone optimaal te ordenen.

3. Afsluitingen op de perceelsgrens

3.1 Materiaal

Toelichting :	Voorschrift :
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	In zones voor gesloten en half-open bebouwing zijn in de voortuinstrook slechts balkvormige muurtjes toegelaten op de rooilijn en op de perceelsscheiding. Deze muurtjes bestaan uit hetzelfde materiaal als de voorgevel van het hoofdvolume. Hier zijn ook hagen toegelaten. De perceelsgrenzen van de achtertuinstrook dienen afgesloten te worden met homogene hagen en/of draadafsluitingen. Op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen van de twee aanééngrenzende

	bouwloten binnen de aanvraagzone is het oprichten van een tuinmuur – aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw toegelaten over een afstand van maximaal 3,00 m en met een maximale hoogte van 2,00 m.
--	---

3.2 Uitvoering

Toelichting :	Voorschrift :
De perceelsgrenzen moeten afgesloten worden.	Balkvormige muurtjes op de rooilijn en de perceelsscheiding van de voortuintjes met een maximale hoogte van 0,50 m. Hagen met een maximale hoogte tot 1,90 m zijn toegelaten. In de achtertuinstrook zijn op de perceelsgrenzen slechts homogene hagen en/of draadafsluitingen toegelaten met een maximale hoogte tot 1,90 m. Op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen van de twee aanééngrenzende bouwloten binnen de aanvraagzone is het oprichten van een tuinmuur – aansluitend op de achtergevel van het hoofdgebouw toegelaten over een afstand van maximaal 3,00 m en met een maximale hoogte van 2,00 m.

4 Grondaanvullingen binnen de tuinzones

Toelichting :	Voorschrift :
Grondaanvullingen en grondafgravingen zijn toegelaten.	Grondaanvullingen en eventuele grondafgravingen zijn toegelaten in de voortuinstrook, om de vloerpas van de woning te laten aansluiten op het maaiveldpeil van het voorliggende voetpad en/of maaiveldpeil van de voorliggende wegverharding. Het plaatsen van keerwanden – evenwijdig aan en op 1,00 m van de perceelsgrens met de aanpalende percelen nrs. 86 C2 & 86 B2 is toegelaten om het nieuwe maaiveldpeil van de individuele bouwloten te laten aansluiten op het maaiveldpeil aan de aangrenzende percelen. Voor het opvangen van hoogteverschillen tussen de individuele bouwgronden en tussen lot 6 en lot 7 is het plaatsen van keerwanden op de gemeenschappelijke laterale perceelsgrenzen toegelaten.