

# Verkaveling Stuiverstraat

Stedenbouwkundige Voorschriften

Concept


Grontmij Vlaanderen  
Brugge, 15 september 2010

## Verantwoording

Titel : Verkaveling Stuiverstraat  
Subtitel : Stedenbouwkundige Voorschriften  
Projectnummer : 263342  
Referentienummer : 263342  
Revisie : 6  
Datum : 15 september 2010

Auteur(s) : SDG, KVA  
E-mail adres : sara.degreve@grontmij.be  
Gecontroleerd door : PVH  
Paraaf gecontroleerd :   
Goedgekeurd door :  
Paraaf goedgekeurd :  
Contact : Oostendse Steenweg 146  
B-8000 Brugge  
T +32 50 45 79 80  
F +32 50 45 79 90  
brugge@grontmij.be  
www.grontmij.be

**VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT**  
Voor de provinciegriffier:  
De adjunct-adviseur,

  
Katrïen Feys

# Inhoudsopgave

1	Algemeen .....	5
1.1	Architecturale samenhang.....	5
1.2	Afsluitingen.....	5
1.3	Tuinzone.....	6
1.4	Inplanting hoofdgebouw .....	6
1.5	Bouwhoogte en dakvorm van de woning .....	6
1.6	Bijgebouwen.....	7
1.7	Inplantingen van openbaar nut.....	7
2	TYPE A en B .....	8
2.1	Bestemming .....	8
2.2	Inplanting hoofdgebouw .....	8
2.3	Tuinzone.....	9
2.4	Voortuin .....	9
2.5	Afsluitingen.....	10
2.6	Samenvoegen van percelen.....	10
3	TYPE C.....	11
3.1	Bestemming .....	11
3.2	Inplanting hoofdgebouw .....	11
3.3	Bouwhoogte en dakvorm van de woning .....	12
3.4	Tuinzone.....	12
3.5	Voortuin .....	12
3.6	Afsluitingen.....	13
4	TYPE D.....	14
4.1	Bestemming .....	14
4.2	Inplanting hoofdgebouw .....	14
4.3	Bouwhoogte en dakvorm van de woning .....	15
4.4	Tuinzone.....	15
4.5	Voortuin .....	15
4.6	Afsluitingen.....	15
5	TYPE E+F+G .....	16
5.1	Bestemming .....	16
5.2	Inplanting hoofdgebouw .....	16
5.3	Bouwhoogte en dakvorm van de woning .....	17
5.4	Materialen, kleuren en vormgeving .....	17
5.5	Tuinzone.....	17
5.6	Afsluitingen.....	18
6	Openbaar domein en openbare groenzone .....	19
6.1	Bestemming .....	19
6.2	Inrichting en beheer.....	19



# 1 Algemeen

## 1.1 Architecturale samenhang

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p>Er moet een architecturale samenhang bestaan per consistent geheel van woningen. Deze architecturale samenhang wordt beoordeeld bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning, en kan betrekking hebben op de speling van de dakvorm, materiaalkeuze, algemene vormgeving of een combinatie van deze elementen. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het samengaan of contrasteren van de gekoppelde woningen.</p> <p>De dakvorm is vrij voor zover voldaan wordt aan de vereisten met betrekking tot architecturale samenhang. In geval van hellende daken bedraagt de dakhelling minimum 25° en maximum 75°.</p> <p>De keuze van de materialen is vrij, voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.</p>

## 1.2 Afsluitingen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p>Afsluitingen zichtbaar van op het openbaar domein worden verplicht uitgevoerd in een groenscherm. Wanneer deze afsluiting tussen private percelen gelegen is wordt deze op de perceelsgrens uitgevoerd in gemeenschappelijke eigendom tussen de aanpalende eigenaars. Op de grens met het openbaar domein is de haag volledig in private eigendom. Deze dient dus ook als dusdanig te worden uitgevoerd. Het type beplanting is aangeduid op het verkavelingsplan. De plaats van dit scherm wordt per bouwtype bepaald in de specifieke voorschriften.</p>

## 1.3 Tuinzone

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p>Ten minste 8m van de perceelsdiepte voorbij het hoofdvolume is voorbehouden voor tuinen. Daarnaast worden alle perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bouwvrije voortuinstrook en buiten de bebouwde perceelsdelen als tuin beschouwd.</p> <p>Maximaal 50% van deze tuinzone mag worden ingenomen door verhardingen in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie inclusief bijgebouwen en carports.</p>

## 1.4 Inplanting hoofdgebouw

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p><b>Bouwzones</b> Op niveau van het bouwblok staan de uiterste bouwlijnen op het verkavelingsplan aangeduid die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De individuele bouw mogelijkheden zijn grafisch aangeduid op het typeperceel, de ingetekende zone kan volledig bebouwd worden.</p> <p><b>Voorbouwlijn</b> De uiterste voorbouwlijn voor het hoofdvolume staat grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Als er geen specifieke voorbouwlijn op het verkavelingsplan is aangeduid geldt de rooilijn als voorbouwlijn.</p>

## 1.5 Bouwhoogte en dakvorm van de woning

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p><b>Hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In geval van platte daken bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10m.</li> <li>• In geval van hellende of gebogen daken ligt de kroonlijsthoogte tussen 4m en 6,5m. De hoogte van de nok is beperkt tot 12m.</li> </ul> <p><b>Nevenvolume</b> Maximaal 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 4m in geval van een plat dak, 3m in geval van een hellend dak, waarna het volume mag toenemen tot een maximale nok van 6m.</p>

## 1.6 Bijgebouwen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>De kroonlijsthoogte van bijgebouwen is afgestemd op de hoogte van de afsluitingen volgens het Burgerlijk wetboek zodat de impact op naastliggende percelen beperkt is.</p>	<p>De afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen is minimum 1m of 0m indien het bijgebouw kan gekoppeld worden met een bijgebouw op een aanpalend perceel.</p> <p>Bijgebouwen bevinden zicht steeds voorbij het hoofdvolume.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal één bouwlaag met de bovenkant van de kroonlijst op maximaal 2,6m. Op een afstand van 1m van de perceelsgrens is de hoogte beperkt tot 2m, waarna het volume in hoogte kan toenemen onder een hoek van 45°, tot een maximale nokhoogte van 4m.</p> <p>In geval van gekoppelde uitvoering met een naastliggend perceel mag op de perceelsgrens reeds de maximale nokhoogte van 4m bereikt worden, op voorwaarde dat het gabariet op de gedeelde perceelsgrenzen gelijk is.</p>

## 1.7 Inplantingen van openbaar nut

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p>Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale grondoppervlakte per constructie bedraagt 20m<sup>2</sup>. De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwtje dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.</p>

## 2 TYPE A en B

### 2.1 Bestemming

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<b>I. Hoofdbestemming</b>
Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst gezien de ligging in woongebied. Gezien de ligging van het gebied als sluitstuk naar de open ruimte toe is niet gekozen voor meersgezinswoningen. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de VCRO.	Eengezinswoningen en zorgwonen onder de vorm van open bebouwing. De types A' en B' zijn eengezinswoningen en zorgwonen onder de vorm van halfopen bebouwing.  Minimaal twee autostelplaatsen per perceel onder de vorm van een inpandige garage, in de vorm van een oprit of een stelplaats in open lucht.
	<b>II. Nevenbestemming</b>
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, is toegelaten. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten. <ul style="list-style-type: none"><li>• Enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag en beperkt tot 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw,</li></ul> Er moet in geval van nevenbestemming voldoende in groen aangeklede parkeergelegenheid zijn op het private terrein.

### 2.2 Inplanting hoofdgebouw

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
In afwerking naar het zuidelijk gelegen stadsrandbos wordt hier gekozen voor open bebouwing. De bouwrijpe afstanden zorgen voor optimale bezonning op niveau van het perceel aan de zuidzijde.	<b>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</b> Voor de types A en B mag in het noorden minimum tot op 2m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, in het zuiden dient een afstand van minimaal 4m bewaard te blijven. Bij de types A' en B' dient een minimale zijdelingse afstand van minimum 3m ten opzichte van de niet-gemeenschappelijke perceelsgrenzen gevrijwaard te worden van bebouwing.



TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p><b>Bouwdiepte</b> De bouwdiepte is maximaal 20m voor zover wordt voldaan aan de voorwaarden inzake de tuinzone. Het nevenvolume is inbegrepen in het hoofdgebouw.</p>

### 2.3 Tuinzone

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Het maximale toegelaten verhardingspercentage van bijgebouwen en carports is steeds 50%.</p> <p>Bij een bouwrijke afstand van 4m kan met een afstand van 1m tot de zijperceelsgrens toch nog een voldoende groot carportvolume gecreëerd worden.</p> <p>De hoogte is afgestemd op de toegelaten hoogte van afsluitingen volgens het burgerlijk wetboek.</p>	<p><b>Bijgebouwen</b> Maximum 30m<sup>2</sup> in functie van berging en / of tuinaccommodaties.</p> <p><b>Carports</b> Carports zijn bijkomend enkel mogelijk indien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het ontwerp geïntegreerd wordt in het ontwerp van het hoofdgebouw</li> <li>• De bouwrijke strook van het hoofdvolume ten minste 4m bedraagt</li> <li>• Minimum 1m afstand ten opzichte van de zijperceelsgrens gevrijwaard blijft.</li> <li>• Een maximale oppervlakte van 21m<sup>2</sup> heeft</li> </ul> <p>Maximaal 2,6m hoog is.</p>

### 2.4 Voortuin

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Het vrijwaren van constructies in de voortuin is van belang voor het groene karakter van publieke domein. Met name bij de types B krijgt het openbaar domein hierdoor een open groen zicht.</p>	<p>De voortuinen worden grafisch aangeduid op het typeperceel.</p> <p>In deze voortuin mogen geen constructies worden geplaatst, uitgezonderd brievenbuselementen. De toegelaten hagen en afsluitingen worden grafisch op het verkavelingsplan aangeduid.</p> <p>De bouwrijke zijstroken worden uitgevoerd in gras of verhard gras. Van de resterende oppervlakte mag maximaal 40% verhard worden in grijze klinkers van het type van de aangrenzende straat. De rest wordt uitgevoerd in gras of gestabiliseerd gras.</p>

## 2.5 Afsluitingen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Hagen op de scheiding met weggenis worden uitgevoerd in Ligustrum. Hagen op de scheiding met groene ruimtes worden uitgevoerd in Meidoorn.</p> <p>Bij de types A komen de hagen verplicht tot tegen de rooilijn wat dan weer voor een groen en knus wijkarakter zorgt. Bij de types B staat de haag verder achteruit in functie van de scheiding met de achtertuin en de constructievrije voortuin.</p> <p>Enkel de afsluitingen die belangrijk zijn voor de ruimtelijke kwaliteit op het perceel en op niveau van de verkaveling zijn verplicht. Om te vermijden dat na samenvoegen van percelen onduidelijkheid ontstaat wat betreft de hagen staan deze centraal in een bouwblok niet op het verkavelingsplan aangeduid maar wel op het typeperceel.</p>	<p>Enkele afsluitingen zijn grafisch op het verkavelingsplan aangeduid. Deze worden omwille van de beeldkwaliteit verplicht uitgevoerd volgens het aangeduide type beplanting.</p> <p>Bij type A volgt de haag de voorste perceelsgrens, alsook de randen van de verharding noodzakelijk voor garageinrit en toegang tot de voordeur. In deze delen bedraagt de maximale hoogte 1,20m.</p> <p>Bij type B is de plaatsing van de haag vastgelegd op 3m achter de voorgevel. De hoogte bedraagt hier maximum 2,60m.</p> <p>Perceelsafsluitingen langs de zijperceelsgrenzen worden verplicht uitgevoerd volgens het aangeduide type beplanting op het typeperceel tot 8m van de achterste perceelsgrens. Verder in de tuin zijn afsluitingen vrij te kiezen. In de eerste 5m bedraagt de maximale hoogte van de haag 1,20m, verder bedraagt deze hoogte maximaal 2,60m.</p>

## 2.6 Samenvoegen van percelen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Het samenvoegen van percelen is beperkt tot de kavels die gelinkt zijn aan de groene ruimte naar het stadsrandbos en de enkele koppelwoningen in het gebied. Op deze manier blijft de ruimtelijke samenhang gegarandeerd. Alsook de stedelijke woondichtheid.</p>	<p>Samenvoegen van maximum 2 percelen is mogelijk binnen de zones die zijn aangeduid met een asterisk (*). De uiterste bouwgrenzen en typepercelen blijven echter van toepassing, alsook de betreffende voorschriften van die zone. Bij types A' en B' gelden vanaf samenvoegen de voorschriften en typepercelen van de types A dan wel B.</p>

### 3 TYPE C

#### 3.1 Bestemming

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<b>I. Hoofdbestemming</b>
Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst gezien de ligging in woongebied. Gezien de ligging van het gebied als sluitstuk naar de open ruimte toe is niet gekozen voor meersgezinswoningen. Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de VCRO.	Eengezinswoningen en zorgwonen onder de vorm van halfopen bebouwing. Minimaal één autostelplaats in het hoofdvolume
	<b>II. Nevenbestemming</b>
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, is toegelaten. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten. Enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag en beperkt tot 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw,

#### 3.2 Inplanting hoofdgebouw

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
De tweede gevellijn zorgt voor een verspringend straatbeeld met een geborgen ruimte voor de voordeur. Zo kan op een kleine perceelsoppervlakte toch een grote woonruimte gerealiseerd worden.	De garage vormt één geheel met het hoofdgebouw.  <b>Voorbouwlijn</b> Het nevenvolume wordt op de rooilijn gebouwd over 6m en een bouwdiepte van ten minste 3,5m. Op de rooilijn mag geen garage-inrit komen. Het woonvolume sluit aan op dit nevenvolume tot 6m perceelsdiepte. Op deze plek bevindt zich de tweede gevellijn. Vanaf hier kan het bouwvolume zijn volledige breedte benutten.

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
De tuinzone van minimaal 8m is hier een bepalende factor voor het toegelaten bouwvolume.	<p><b>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</b> Er dient verplicht op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd. Aan de andere zijde geldt tot aan de tweede gevellijn een bouwvrije zijdelingse afstand van minimum 6m. Voorbij de tweede gevellijn bedraagt de bouwvrije zijdelingse afstand minimum 3m.</p> <p><b>Nevenvolume</b> Voorbij de bouwzone kan nog maximaal 6m worden bijgebouwd, voor zover de minimale afmetingen voor de tuinzone bewaard blijven.</p>

### 3.3 Bouwhoogte en dakvorm van de woning

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	Het gabariet van het deel van de woning dat op de zijperceelsgrens gebouwd wordt moet gelijk zijn aan het gabariet op het buurperceel. Dit gabariet dient over een minimale gevelbreedte van 2m te worden aangehouden.

### 3.4 Tuinzone

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<p><b>Bijgebouwen</b> Maximum 21m<sup>2</sup> in functie van berging en / of tuinaccommodaties.</p>

### 3.5 Voortuin

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
Deze zone is er vooral in functie van toegankelijkheid tot een garagevolume en voordeur. Daarnaast kan een hoge densiteit behaald worden met een zekerheid inzake gedifferentieerd straatbeeld. Verplichte groenpercentages opleggen in deze zone heeft geen enkele ruimtelijke meerwaarde.	De voortuinen worden grafisch aangeduid op het verkavelingsplan en typeperceel. In deze voortuin mogen geen constructies of afsluitingen worden geplaatst. Volledige verharding voor garage-inrit en toegangen tot de voordeur is toegelaten. De verharding dient te worden uitgevoerd in grijze klinkers van het type van de aangrenzende straat. De rest wordt uitgevoerd in gras of gestabiliseerd gras.

## 3.6 Afsluitingen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Hagen op de scheiding met weggenis worden uitgevoerd in Ligustrum. Hagen op de scheiding met groene ruimtes worden uitgevoerd in Meidoorn.</p>	<p>Enkele afsluitingen zijn grafisch op het verkavelingsplan aangeduid. Deze worden omwille van de beeldkwaliteit verplicht uitgevoerd volgens het aangeduide type beplanting.</p> <p>De haag volgt de 2<sup>e</sup> gevellijn. De hoogte is maximaal 2,60m.</p> <p>Perceelsafsluitingen langs de zijperceelsgrenzen worden verplicht uitgevoerd in het aangeduide type beplanting op het verkavelingsplan tot 8m van de achterste perceelsgrens. Verder in de tuin zijn afsluitingen vrij te kiezen.</p>

## 4 TYPE D

### 4.1 Bestemming

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst gezien de ligging in woongebied. Gezien de ligging van het gebied als sluitstuk naar de open ruimte toe is niet gekozen voor meersgezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de VCRO.</p>	<p><b>I. Hoofdbestemming</b></p> <p>Eengezinswoningen en zorgwonen onder de vorm van halfopen bebouwing met garages als tussenschakel.</p>
<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><b>II. Nevenbestemming</b></p> <p>Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, is toegelaten. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p> <p>Enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag en beperkt tot 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw,</p>

### 4.2 Inplanting hoofdgebouw

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Het achteruitplaatsen van een garagevolume zorgt voor een verspringend straatbeeld.</p>	<p><b>Voorbouwlijn</b></p> <p>Er wordt verplicht gebouwd op de rooilijn. Het garagevolume moet minstens 5m verder achteruit gebouwd worden.</p> <p>Bij type D' kan het garagevolume in het hoofdvolume geïntegreerd worden.</p> <p><b>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</b></p> <p>Er dient verplicht op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd. Aan de andere</p>

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
De tuinzone van minimaal 8m is hier een bepalende factor voor het toegelaten bouwvolume.	<p>zijde geldt een bouwvrije zijdelingse afstand van 3m. Binnen deze 3m is plaats voor een garagevolume of carport. Deze dienen geschakeld met het naastgelegen perceel te worden uitgevoerd.</p> <p>Uitzondering hierop is het type D', in deze typologie dient de garage in het hoofdvolume ingewerkt te worden.</p> <p><b>Nevenvolume</b>  Voorbij de bouwzone kan nog maximaal 6m worden bijgebouwd, voor zover de minimale afmetingen voor de tuinzone bewaard blijven.</p>

#### 4.3 Bouwhoogte en dakvorm van de woning

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	Het gabarriet van het deel van de woning dat op de zijperceelsgrens gebouwd wordt moet gelijk zijn aan het gabarriet op het buurperceel. Dit gabarriet dient over een minimale gevelbreedte van 2m te worden aangehouden.

#### 4.4 Tuinzone

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	Maximum 15m <sup>2</sup> in functie van berging en / of tuinaccommodaties.

#### 4.5 Voortuin

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	Dit type woning heeft geen voortuin. De verharding van de oprit dient te worden uitgevoerd in grijze klinkers van het type van de aangrenzende straat.

#### 4.6 Afsluitingen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
Hierdoor heeft de aanpalende straat een groen karakter en wordt het zicht naar de achterliggende garages gebroken.	De perceelsafsluitingen langs de zijperceelsgrenzen aan de opritzijde worden verplicht uitgevoerd in draadafsluiting met klimop met een hoogte van 1,20m. Verder in de tuin zijn afsluitingen vrij te kiezen, met een maximale hoogte van 2,60m.

## 5 TYPE E+F+G

### 5.1 Bestemming

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst gezien de ligging in woongebied. Gezien de ligging van het gebied als sluitstuk naar de open ruimte toe is niet gekozen voor meersgezinswoningen.</p> <p>Voorzieningen voor hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwonen wordt verwezen naar de VCRO.</p>	<p><b>I. Hoofdbestemming</b></p> <p>Eengezinswoningen en zorgwonen onder de vorm van gesloten bebouwing, met ten minste één autostaanplaats per lot.</p>
<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><b>II. Nevenbestemming</b></p> <p>Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, is toegelaten. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p> <p>Enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag en beperkt tot 40% van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw,</p>

### 5.2 Inplanting hoofdgebouw

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>De types E' en F' zorgen voor het doorbreken van de rij woningen. Een groen accent en zicht naar</p>	<p><b>Voorbouwlijn</b></p> <p>De uiterste voorbouwlijn staat grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, tenzij deze samenvalt met de rooilijn. Bij type E bevindt de garageinrit zich in hetzelfde gevelvlak.</p> <p><b>Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen</b></p> <p>Er dient verplicht op de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd. Uitzondering hierop zijn de types E' en F'. Hier geldt langs één zijde een verplichte bouwvrije</p>



TOELICHTING	BINDEDE BEPALINGEN
<p>de haag geeft de zone wat ademruimte.</p> <p>De tuinzone van minimaal 8m is hier een bepalende factor voor het toegelaten bouwvolume.</p>	<p>afstand van 3m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Dit is eveneens grafisch op het verkavelingsplan aangeduid.</p> <p><b>Nevenvolume</b>            Voorbij de bouwzone kan nog maximaal 6m worden bijgebouwd, voor zover de minimale afmetingen voor de tuinzone bewaard blijven.</p>

### 5.3 Bouwhoogte en dakvorm van de woning

TOELICHTING	BINDEDE BEPALINGEN
	<p>Het gabarriet van het deel van de woning dat op de zijperceelsgrens gebouwd wordt moet gelijk zijn aan het gabarriet op het buurperceel. Dit gabarriet dient over een minimale gevelbreedte van 2m te worden aangehouden.</p>

### 5.4 Materialen, kleuren en vormgeving

TOELICHTING	BINDEDE BEPALINGEN
	<p>De keuze van de materialen is vrij, voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar het samengaan of contrasterende woningen voor de gekoppelde woningen.</p>

### 5.5 Tuinzone

TOELICHTING	BINDEDE BEPALINGEN
	<p>Maximum 15m<sup>2</sup> in functie van berging en / of tuinaccommodaties.</p> <p><b>Garages</b>            Bij type F is 1 garage buiten het hoofdvolume verplicht zoals aangeduid op het typeperceel. De materiaalkeuze van dit garagevolume moet worden afgestemd op de materiaalkeuze van het hoofdvolume.            Bij Type G worden de garages gegroepeerd buiten het perceel uitgevoerd. Hier dient de materiaalkeuze te worden afgestemd op het geheel van garages.</p>

## 5.6 Afsluitingen

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
<p>De afsluitingen grenzend op het openbaar domein worden vastgelegd om de kwaliteit in het straatbeeld en vanaf de groene zones te verzekeren.</p> <p>Hagen op de scheiding met wegenis worden uitgevoerd in Ligustrum. Hagen op de scheiding met groene ruimtes worden uitgevoerd in Meidoorn.</p>	<p>Afsluitingen vrij te kiezen, met uitzondering van deze die grafisch aangeduid zijn op het verkavelingsplan. De maximale hoogte bedraagt steeds 2,60m.</p>

## 6 Openbaar domein en openbare groenzone

### 6.1 Bestemming

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<b>I. Hoofdbestemming</b>
Om tegemoet te komen aan de vraag naar een structurele groenzone in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende werd een aanzienlijk deel van het plangebied ook specifiek als dusdanig ingekleurd.	Openbaar domein in functie van verblijfskwaliteit  De in groen aangeduide delen zijn specifiek bestemd voor het in stand houden en ontwikkelen van een stedelijk groengebied met belangrijke watercomponent.
	<b>II. Nevenbestemming</b>
Onder recreatief medegebruik worden onder andere wandel en fietspaden begrepen.	Openbaar domein in functie van toegankelijkheid.  In de in groen aangeduide delen zijn waterbeheer, recreatief medegebruik en natuureducatie als nevenbestemming toegelaten.

### 6.2 Inrichting en beheer

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
De bestaande en te behouden krekens en grachten zijn op het verkavelingsplan in blauw ingekleurd. Het behoud van deze krekensstructuur is een van de voorwaarden uit de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Oostende.	De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor mechanisch verkeer. Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten. Integratie van kwalitatief groen en pleingehelen dragen bij tot het realiseren van de doelstelling van verblijfskwaliteit en vormen een toetsingscriterium bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.  De inrichting en het beheer van de in groen ingetekende zone zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de bestaande krekens en grachten. Bestaande krekens moeten maximaal worden behouden.

TOELICHTING	BINDENDE BEPALINGEN
	<b>Nutsvoorzieningen</b> Indien blijkt uit de studie van de nutsmaatschappijen dat er cabines, kasten of andere technische constructies noodzakelijk zijn, mogen deze in de groenzone ingeplant worden.