

Verkavelingsaanvraag



Gezien en goedgekeurd door het college  
van Burgemeester en Schepenen in zitting  
van ..... 08-11-17 .....  
Burgemeester, 24-12-17 .....  
De Schepen, De Burgemeester,

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
Namens het Stadsbestuur  
De Gemachtigde Ambtenaar  
Art. 126 van de nieuwe gemeentewet  
S. TYBERGHEN

VLAAMSE  
MAATSCHAPPIJ  
VOOR SOCIAAL  
WONEN

INHOUD

TOELICHTINGSNOTA

## VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voor rekening van WVI, West-vlaamse intercommunale dienstverlenende vereniging.

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor 183 kavels in deze verkaveling. 12 loten worden bestemd voor open bebouwing, 88 loten worden bestemd voor halfopen bebouwing, 30 en 28 loten worden gekoppeld. Er worden 20 à 25 meergezinswoningen voorzien.

Binnen het inrichtingsplan worden een aantal projectzones gerealiseerd voor de oprichting van grondgebonden woningen door de sociale huisvestingsmaatschappij de Mandel, op deze locaties worden 4, 4 en 8 eenheden opgericht worden. Er worden door de Mandel nog 25 meergezinswoningen opgericht. Hiervoor worden 2 volumes opgericht met een aantal wooneenheden onder de vorm van meergezinswoningen. De totale te realiseren wooneenheden voor de Mandel zal minimum 36 wooneenheden bedragen.

Er worden 12 grondgebonden woningen opgericht door de sociale huisvestingsmaatschappij Ijzer en Zee, in deze 3 projectzone worden telkens 4 aaneengeschakelde grondgebonden woningen opgericht.

Er worden 25 grondgebonden woningen gerealiseerd door de private ontwikkelaar Covemaeker. Deze worden gerealiseerd onder de vorm van half open bebouwing of schakeling per 3.

De wooneenheden van de verschillende partijen bevinden zich verspreid over de verkaveling.

Er worden 105 loten ontwikkeld door WVI, deze kavels worden verkocht aan individuele bouwers. De kavels



bevinden zich verspreid over het terrein. Er worden zowel vrije kavels als sociale kavels opgericht. Voor deze verkavelingsaanvraag werd een globaal inrichtingsplan van het volledige project aan de stad Diksmuide voorgelegd.

kaart 1: situering plangebied

## ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

### 1 ligging volgens de ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Diksmuide - Torhout gelegen in woongebied, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van, gelegen in recreatiegebied.

De Stad Diksmuide beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (G.R. , Besluit Bestendige Deputatie).

Onderhavig zone is gelegen in woongebied, volgens het BPA nr 4 'Tuinwijk' herziening C goedgekeurd

Dit BPA omvat een woongebied voor ééngezinwoningen onder de vormen van koppel- en geschakelde bebouwing aangevuld met alleenstaande woningen.

De terreinen van het projectgebied waren voor de aanvang van de werken voornamelijk in gebruik als weiland. Het uiterst westelijke deel van het onderzoeksgebied was in gebruik als voetbalveld.

De vrijgekomen terreinen kunnen ontwikkeld worden als woonontwikkeling.

### 2 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder de gemeente Afdeling 1 Sectie D

- perceelnr(s) 752A; 752B; 752C; 752D; 752E; 752F; 752H; 752K; 752M; 752N; 775A in eigendom van WVI
- perceelnr(s) 752G en 752L in eigendom van nv Covemaeker

### 3 onteigeningsplan

Er werd geen onteigeningsplan opgemaakt ter uitvoering van het BPA nr 4 'tuinwijk' of de realisatie van de verkaveling.

### 4 verkaveling met sociale last

#### 4.1 realisatie sociaal woonaanbod

Er wordt een gedifferentieerd aanbod sociale woning gerealiseerd.

Er worden zowel sociale woningen gerealiseerd in de verkaveling door Ijzer en Zee en de Mandel als de realisatie van sociale kavels door WVI.

Realisatie sociale bouwmaatschappij de Mandel:

- lot 159-180 sociale huurwoningen door bouwmaatschappij de Mandel minimaal 20, maximaal 25 wooneenheden.
- lot 69-76, 8 sociale woningen door bouwmaatschappij de Mandel
- lot 143-146; 4 sociale woningen door bouwmaatschappij de Mandel
- lot 129-132; 4 sociale woningen door bouwmaatschappij de Mandel

totaal 16 sociale grondgebonden woningen Mandel  
totaal 20-25 sociale meergezinwoningen Mandel

Realisatie sociale bouwmaatschappij Ijzer en Zee

- lot 109-112, 4 sociale woningen door bouwmaatschappij Ijzer en Zee
- lot 105-108, 4 sociale woningen door bouwmaatschappij Ijzer en Zee

- lot 36-39, 4 sociale woningen door bouwmaatschappij Ijzer en Zee
- totaal 12 sociale grondgebonden woningen Ijzer en Zee

Er worden eveneens 82 sociale kavels gerealiseerd door WVI.

Deze 82 sociale kavels hebben een gedifferentieerde oppervlakte, verschillend per lot.

De gebouwen op deze percelen dienen te voldoen aan volumebepalingen zoals geformuleerd door de VMSW: maximaal 550 m<sup>3</sup>, te verhogen met 25 m<sup>3</sup> per persoon te laste, vanaf de 3<sup>de</sup> persoon te laste

- lot 26-35
- lot 40-43
- lot 56-62
- lot 63-68
- lot 77-85
- lot 86-94
- lot 97-100
- lot 101-104
- lot 113-122
- lot 123-128
- lot 133-139
- lot 140-142
- lot 147-149

De uitvoering van de sociale last, zijnde huur- en koopwoningen wordt gerealiseerd door de verkoop van de gronden, in eigendom van de wvi, aan de sociale bouwmaatschappij De Mandel en Ijzer en Zee. De sociale kavels worden aangeboden door WVI

## RUIMTELIJKE CONTEXT

- Het gebied is volgens het gewestplan Diksmuide-Torhout, woongebied en gebied voor dagrecreatie
- Het woongebied is geordend door middel van een goedgekeurd BPA nr 4 'Tuinwijk' herziening C. De verkaveling is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften voor de woonzone.
- De verkaveling wordt ontsloten via de Tuinwijk en de Rijkswachtstraat. De hoofdontsluiting sluit aan op de Tuinwijk.
- Er zijn voetgangers- en fietsverbindingen voorzien naar de Tuinwijk en naar de Rijkswachtstraat op verschillende plaatsen. Eveneens binnen de verkavelingen zijn op verschillende plaatsen fietsverbindingen voorzien om de doorwaadbaarheid te versterken.
- De verkavelingsaanvraag garandeert een woondichtheid meer dan 20 wo/ha .
- Er worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Hiervoor wordt een samenwerking gerealiseerd met de sociale bouwmaatschappij Ijzer en Zee en de Mandel. Er worden door WVI zowel vrije als sociale kavels gerealiseerd en er worden woningen gerealiseerd door de private ontwikkelaar Covemaeker. Dit in het kader, een sociale mix te realiseren binnen het projectgebied.

## LIGGING EN OMGEVING VAN HET GOED

- Het gebied is gesitueerd in de kern van Diksmuide, ten zuidwesten van de spoorlijn . Langs het park op de oude vesten sluit de Tuinwijk aan op de stationsomgeving.
- De verkaveling is gelegen in de kern van Diksmuide, ten zuiden van het centrum. De verkaveling ligt op wandel en fietsafstand van verschillende voorzieningen in het centrum van Diksmuide.
- De site is gelegen in een gebied met diverse bebouwingstypologieën. Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door woonbebouwing met half-open en open bebouwingen en enkele woningen met een aaneengesloten bebouwingskarakter.

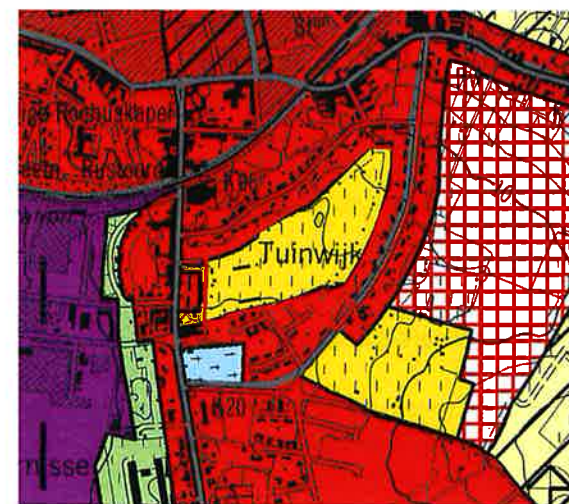
Het plangebied wordt begrensd door:




- ten noorden: de Tuinwijk
- ten oosten: Rijkswachtstraat, Tarwestraat en bestaande wijken
- ten zuiden: Rijkswachtstraat, Pluimstraat en bestaande wijken
- ten westen: Woumenweg

Het plangebied situeert zich tussen bestaande woonwijken en is volledig omsloten door bestaande woningen .



 gebieden voor dagrecreatie



-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor dagrecreatie

FOTOREPORTAGE



FOTOREPORTAGE 1-2-3-4



FOTOREPORTAGE 5-6-7-8







FOTO AANDUIDING



# INRICHTINGSSCHETS



## VERKAVELINGSCONCEPT

In de verkaveling Tuinwijk worden duurzaam gebouwde woningen opgericht. Er werd gekozen voor een integrale benadering waarbij er aandacht wordt besteed aan 4 belangrijke elementen:

- energiehuishouding
- waterhuishouding
- materialengebruik
- ruimtegebruik

In overleg met de Stad, WVI, de firma Covemaeker en de 2 aangeduide woonmaatschappijen (Ijzer en Zee en De Mandel) werden de ambities gedefinieerd op deze vlakken er er werd gezocht naar instrumenten om deze doelstellingen te bereiken.

Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwtypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.

### 1 zone in functie van ruimtelijk kader

Om het ruimtelijk kader voor de zone voor woningbouw te optimaliseren dienen enkele inrichtingsprincipes gehandhaafd te worden.

#### 1.1 conform de voorschriften van het RUP

- De globale inrichting is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen in het 'BPA nr 4 Tuinwijk' herziening C
- Een deel van de verkaveling wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg, die aansluit op de

bestaande straat Tuinwijk. Een deel van de verkaveling wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen weg die verbinding geeft met de bestaande Rijkswachtstraat-Tarwestraat

#### 1.2 idee van de verkaveling

Het inrichtingsplan bestaat uit 183 eenheden, grotendeels ééngezinswoningen en een aantal meergezinswoningen. De woningen zullen gerealiseerd worden door een private ontwikkelaar Covemaeker en door de sociale bouwmaatschappij De Mandel en Ijzer en Zee.

- Het plan bestaat uit open bebouwing, halfopen bebouwing en geschakelde wooneenheden aangevuld met enkele meergezinswoningen aan de oostzijde van het gebied.
- Hierop zullen minimum 25 ééngezinswoningen worden gerealiseerd aangevraagd door de private ontwikkelaar Covemaeker
- De 105 woningen op WVI kavels zullen door evenveel individuele bouwheren worden gebouwd en bewoond volgens hun wensen en mogelijkheden. Hiertoe zijn eveneens duidelijke regels nodig. Deze worden uitgewerkt in een gedetailleerd verkavelingsplan met verkavelingsvoorschriften en de bijhorende profielschema's van de verschillende types bouwperceel.
- Er zullen eveneens 16 geschakelde grondonsloten woningen en een 20-25 tal meergezinswoningen gerealiseerd worden door de sociale bouwmaatschappij de Mandel. Deze worden opgericht als sociale huurwoningen.
- 12 grondgebonden wooneenheden, geschakeld per 4 zullen gerealiseerd worden door de sociale bouwmaatschappij Ijzer en Zee en verkocht worden als sociale koopwoningen.

#### 1.3 ontsluiting

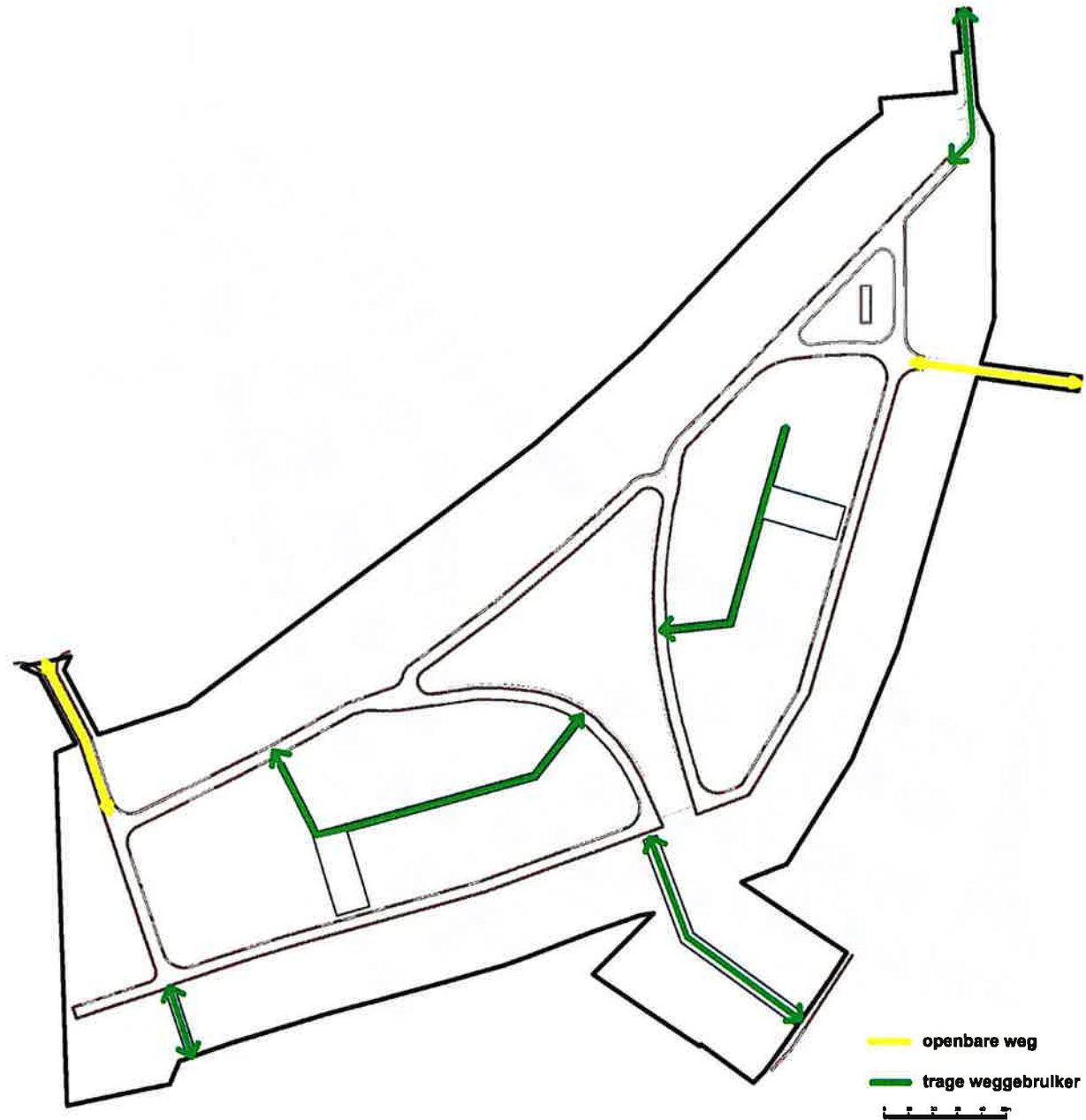
- De verkaveling is opgevat als een woonerf. Dit betekent dat het geheel ingericht wordt in teken van de zwakke weggebruiker, dat enkele bestemmingsverkeer mogelijk is en zoveel mogelijk doorgaan verkeer wordt geweerd.
- De verkaveling ontsluit op de Tuinwijk en de Rijkswachtstraat .
- De ontsluiting van de grondgebonden woningen is verspreid over de verschillende wegen, de ontsluiting van de meergezinswoningen is oontgesloten op de Tuinwijk
- De verkaveling werd opgesplitst in twee delen voor motorisch verkeer, er is geen doorgaand autoverkeer mogelijk aan één zijde van de centrale groenzone. Het erf is wel volledig doorkruisbaar voor de voetganger en fietser via voorziene groene paden. en aan de één zijde van de groenzone kan je via de Tuinwijk de Rijkswachtstraat bereiken of omgekeerd. Maar enkel plaatselijk verkeer wordt door de erfaanleg gestimuleerd.
- De parking voor bezoekers is verspreid over de verkaveling. er zijn eveneens twee collectieve parkings ter hoogte van de voetgangersdoorsteken en 1 ter hoogte van de groenzone voor bezoekers van de wooneenheden aangelegd. Deze worden ingericht als parking die deel uitmaakt van de erfstraat.

*kaart 2: ontsluiting*



#### 1.4 zachte weggebruiker

- Veel aandacht gaat naar de circulatie van de fietser/voetganger binnen de verkaveling. Er worden verschillende doorsteken en aantakkingen voorzien vanuit de verkaveling naar de Tuinwijk, de Rijkswachtstraat, Woumenweg waardoor maximaal wordt ingezet op een goede doorwaadbaarheid voor fietsers en voetgangers, door 5 verbindingen te realiseren. Anderzijds wordt het autoverkeer minimaal gestimuleerd.
- De fietspaden zorgen tevens voor de bereikbaarheid van de individuele kavels en de meergezinswoningen. Er worden op verschillende plaatsen extra fiets- en wandeldoorsteken voorzien naar de achtertuinen van woningen. Deze doorsteken zijn gelegen langs beide zijden van de centrale groenzone. een maximale doorwaadbaarheid naar de centrale groenzone wordt hierdoor versterkt. De fiets/wandelpaden kunnen het klassieke voetpad naast de rijweg grotendeel vervangen. De zijbermen met parkeergelegenheid en bomenrijen zorgen voor een landschappelijke invulling van de verkaveling.



kaart 3: trage wegenis

### 1.5 dichtheid

- De verkaveling beslaat +-7ha waarop 180 kavels gerealiseerd zullen worden door WVI, De Mandel, IJzer en Zee en Covemaeker, ongeveer 26 wo/ha.
- Voor het volledige inrichtingsplan zullen 105 grondgebonden woningen door WVI gerealiseerd worden, minimum 25 woongelegenheden door een private partner nv Covemaeker. 12 wooneenheden door IJzer en Zee, tussen de 36 en 41 eenheden bestaande uit grondgebonden woningen en meergezinswoningen door de Mandel. In totaal zullen dus 183 woongelegenheden opgericht worden, op ongeveer 7 hectare, wat neerkomt op een dichtheid van 26 wooneenheden per hectare.

### 1.6 functies

- Binnen de verkaveling heeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Nevenbestemming aanvullend met de woonfunctie is wel in beperkte mate toegelaten.

### 1.7 algemeen concept: aandacht voor beeldkwaliteit en samenhangende straatgevels

- Er wordt in het verkavelingsconcept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve en harmonische eenheid te laten geworden.
- Er wordt geprobeerd de te koppelen woningen die elk afzonderlijk worden gerealiseerd volgens de programmatorische wensen en financiële mogelijkheden van de individuele bouwheren een samenhangend en harmonisch straatbeeld te laten opleveren.

Daarom wordt geopteerd om voor deze zones een basis morfologie te definiëren voor de hoofdvolumes.

- Voor iedere woning dient minstens een minimum gabariet gevolgd te worden. Er kan een uitbouw aan de woning toegevoegd.

### 1.8 woontypologie

- Het ontwerp van het verkavelingsplan bevat verschillende soorten typologieën: Open bebouwing met vrije dakvorm, open bebouwing met een vrije dakvorm evenwijdig aan de straat, halfopen bebouwing met plat dak, halfopen bebouwing met plat of hellend dak (combi-type), halfopen bebouwing met zadeldak in combinatie met gesloten bebouwing en groepswoonbouw.
- In het planopzet wordt er gestreefd naar een kwalitatieve invulling, zonder de individuele vrijheden te hypothekeren.
- Daarom wordt er een ruimtelijk kader voorgesteld waar de verschillende woontypologieën en individuele voorkeuren inpasbaar zijn. Om dit ruimtelijk kader te handhaven worden er enkele strikte voorwaarden bepaald waarbinnen persoonlijke voorkeuren zich kunnen ontplooiën.
- De voorschriften bepalen het typerende karakter van een halfopen en gesloten bebouwing en de onderlinge inpasbaarheid in de omgeving.

### 1.9 lineariteit versus privacy

- De zijdelingse perceelsgrenzen tussen de kavels worden hard gedefinieerd.
- Aan de voorzijde komt de voortuin die de overgang definieert tussen openbaar en privé. Het deel van het perceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de woning dient als kwalitatieve en overwegend groene overgangszone tussen het private van de woning en tuin en het voorliggend openbaar domein.

- De overdekte autostaanplaatsen worden bij de meeste woningen gesitueerd tussen de voorbouwlijn en de rooilijn om een uniform straatbeeld te krijgen. Het uitzicht van de in te planten carports zijn bepaald om een kwalitatief straatbeeld te verkrijgen.

### 1.10 inplanting van de volumes

- Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan en de specifieke profielen.
- Doordat een deel van het hoofdvolume vast is voor elke kavel (minimaal verplicht te bouwen volume) ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema: individualiteit en identiteit onder een gemeenschappelijke noemer.

### 1.11 Architectuur, materiaal en kleurgebruik

- Om een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt een harmonisch kleurenpalet bepaald voor de gevel- en dakwerkingsmaterialen. Bij het verkavelingsplan zijn 3 kleurcontouren opgenomen.
  - kleurcontour 1: zwart en lichtbeige tot wit gevelmateriaal, dakbedekking van lichtgrijs tot zwart
  - kleurcontour 2: oranje tot bruin gevelmateriaal, dakbedekking van donkerrood tot bruin
  - kleurcontour 3: beige tot donkergeel gevelmateriaal, dakbedekking van grijs tot lichtbruin

### 1.12 openbare ruimte

- Een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en particuliere kavels geeft het gebied een hoogwaardige, verzorgde uitstraling en versterkt de identiteit van de wijk.
- In het verkavelingsconcept wordt een centrale groenzone gerealiseerd en een kleinere groenstructuur richting Tuinwijk. Er wordt een grote oppervlakte aan

groen voorzien . Er wordt maximaal ingezet op het creëren van een aangename verblijfsruimte voor een divers publiek.

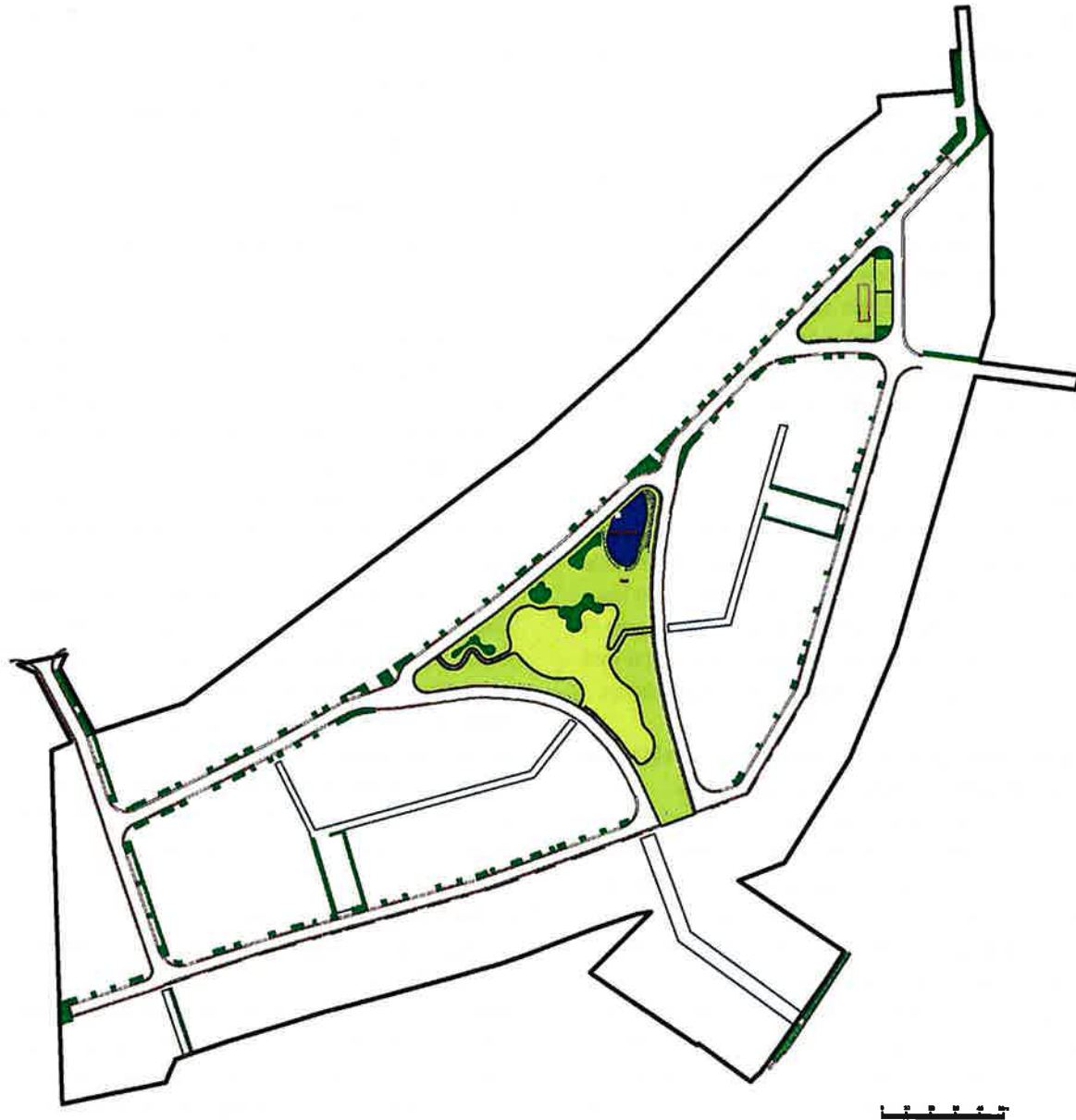
- Alle nutsvoorzieningen worden aangelegd ten-einde de bouwpercelen maximaal uit te rusten.
- Een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.

### 1.13 groen en bufferzones

- Verspreid over het terrein kan men op ontdekking gaan naar de verschillende publieke ruimtes voorzien d.m.v. twee groene uitlopers waarvan de grootste centraal in de verkaveling gelegen is.
- Wat het wateraspect betreft, wordt aandacht besteed aan de opvang van hemelwater. De centrale zone kan gedeeltelijk ingericht worden als waterbuffering waar de infiltratie van water zoveel mogelijk zichtbaar wordt gehouden in de groene zone. De waterbuffering gebeurt zo natuurlijk mogelijk en wordt gecombineerd met een veilige speelse omgeving.
- Deze zone wordt op een veilige manier ingericht voor spelende kinderen.
- De verschillende plekken krijgen elk hun eigen karakter en zijn verbonden door kleine paadjes en erfstraten.

### 1.14 private tuinzone

- Ter vrijwaring van onderhavige zone wordt er gestreefd naar een compacte woningbouw. Het opzet van deze zone is een kwalitatieve groene private inrichting. Iedere kavel van WVI beschikt over een individuele tuin.
- Ook de percelen van Covemaeker beschikken over een individuele tuin.
- Voor de grondgebonden woningen van Ijzer en Zee en de Mandel wordt eveneens een privaat



geelte voorzien dat verder zal uitgewerkt worden bij de bouw aanvraag.

kaart 4: groenzone



### 1.15 parkeervoorzieningen

- Het parkeren wordt georganiseerd op eigen terrein, hierdoor worden de straten rustiger en veiliger voor kinderen en zorgt het parkeren niet voor overlast op het openbaar domein.
- Minimaal 1pp per wooneenheid. Voor complexen voor sociale woningen volstaat het dat per woning (<math><150\text{m}^2</math>), 60 % van de aangegeven parkeerplaatsen wordt aangelegd. Dit is opgenomen in de stedenbouwkundige verordening voor parkeervoorzieningen van de Stad Diksmuide.
- Voor bezoekers parkeren wordt gezorgd voor de aanleg van collectieve parkeerplaatsen en een aantal parkings langs de straatzijde. Aandacht dient te gaan naar een evenwicht tussen parkeren voor bewoners en parkeren voor bezoekers. Hiervoor wordt door de Stad Diksmuide een parkeerverordening gehanteerd waaraan de verkaveling voldoet.

### 1.16 carports

- Bij de individuele woningen kan een carport opgericht worden, als overdekte autostaanplaats, de inplanting staat aangeduid per perceel en de voorwaarden hiervoor werden vastgelegd om gelijkvormigheid in het straatbeeld te verkrijgen.
- Deze moet opgericht worden tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning.

## 2 samenvatting concept

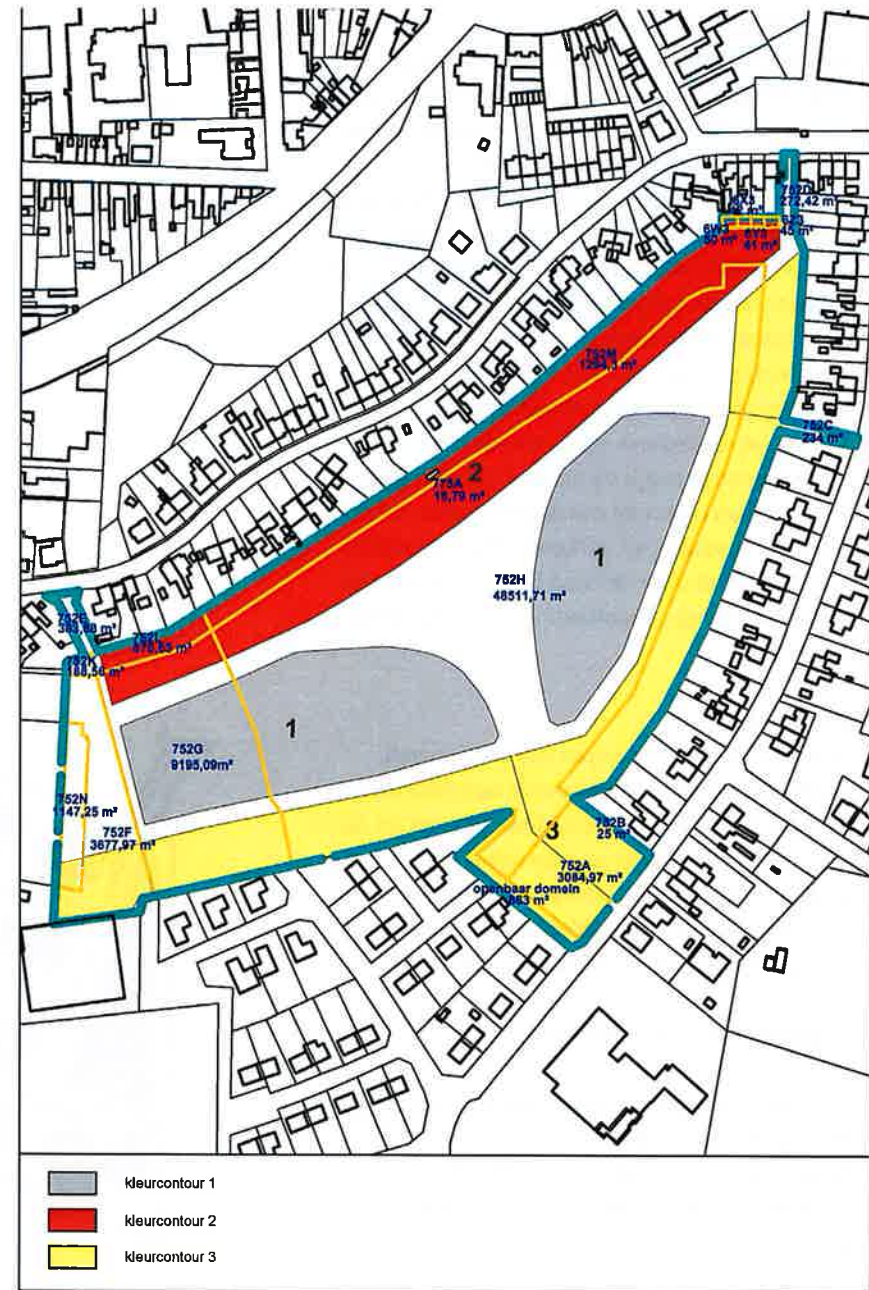
- Een verdichtingsprincipe in harmonie met de bestaande dichtheid
- Kwalitatieve inrichting van de woonomgeving.
- Voorzien van voldoende gemeenschappelijke groenzones.

kaart 5: parkeergelegenheid



- De grondgebonden woningen binnen deze aan te vragen verkaveling hebben allemaal een individuele tuin.
- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Inrichting van het openbaar domein met aandacht voor de zwakke weggebruiker, met een maximale doorwaadbaarheid van het terrein, kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik van de publieke ruimte,..

kaart 7: kleurcontouren



kaart 6: WVI - Covelaeker - Mandel - lizer en Zee



# VERKAVELINGSPLAN



## **1 zone 1 : halfopen en gesloten woningbouw met zadeldak**

perceelnrs 97-100; 13-18; 19-25; 101-104; 105-108; 86-94; 77-83; 69-76; 63-68; 58-62; 140-142; 143-146; 147-149

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van halfopen en gesloten bebouwingen.

De woningen hebben een typologie aansluitend op de naastliggende bebouwing.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende percelen, wordt deze woning eveneens gekoppeld met een carport

## **2 zone 2 : halfopen en gesloten woningbouw met zadeldak**

perceelnrs 1-6; 7-12; 29-35; 36-39; 40-43; 109-112; 113-122; 123-128; 129-132

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open en gesloten bebouwingen.

- Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg.
- De woningen worden per 2 gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- Het vastgelegde minimumprofiel dient gevolgd te worden om een goede aansluiting te verzekeren tussen de twee aanpalende volumes.
- Aan de ene zijde worden de hoofdvolumes gekoppeld aan de andere zijde is een tuinstrook voorzien van 3.0-4.40 m ten opzichte van de zijperceelsgrens of de openbare weg.
- De tuinstrook dient door middel van zijn openheid het typerende karakter van de halfopen bebouwing te benadrukken.

De kavels 2; 5; 30; 33; 34; 41; 42; 8; 11; 121; 117; 118; 114; 110; 11; 124; 125; 130; 131 kan men eveneens beschouwen als een rijbebouwing, omdat deze woningen per 3-4 geschakeld worden.

De kavels 2; 5; 30; 33; 34; 41; 42; 8; 11; 121; 117; 118; 114; 110; 11; 124; 125; 130; 131 fungeren hier als halfopen bebouwing met daartussen percelen als gesloten bebouwing. De tussenpercelen dienen dus langs beide zijden aan te sluiten op de zijkavelgrens. Toch

kunnen de andere voorschriften van de zone voor halfopen bebouwing behouden blijven.

## **3 zone 3 : halfopen en gesloten woningbouw met plat of hellend dak (combi-type)**

perceelnrs 26-28;150-158; 133-139; 54-55; 56-57

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open en gesloten bebouwingen.

De woningen worden per twee of drie gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en diepte

Het vastgelegde minimumprofiel dient gevolgd te worden om een goede aansluiting te verzekeren tussen de aanpalende volumes.

De tuinstrook dient door middel van zijn openheid het typerende karakter van de halfopen bebouwing te benadrukken.

#### **4 zone 4 : open woningbouw met vrije dakvorm - gemeenschappelijke bepalingen**

perceelnrs 44-53

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van open bebouwingen.

Een open bebouwing betekent individualiteit, identiteit, status, privacy, territorium, ...

Er wordt een open bebouwing gecreeërd op kavels die normaal enkel voor half open bebouwing in aanmerking komen.

De woning heeft een typologie aansluitend op de naastliggende bebouwing.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende percelen, wordt deze woning eveneens gekoppeld met een carport aan de voorzijde.

De dakvorm is vrij.

#### **5 zone 5: open woningbouw met vrije dakvorm evenwijdig aan de straat**

perceelnrs 95-96

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van open bebouwingen.

De woning heeft een typologie aansluitend op de naastliggende bebouwing.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende percelen, wordt deze woning eveneens gekoppeld met een carport

Er wordt gekozen om voor het type 'open bebouwing' een variant te ontwikkelen. Een open bebouwing betekent individualiteit, identiteit, status, privacy, territorium,...

#### **6 zone 6: groepswoningbouw**

perceelnrs. 159-183

Deze zone is bestemd voor de inplanting van een project voor groepswoningbouw met minimaal 20 en maximaal 25 grondgebonden woningen.

Deze meergezinswoningen zullen opgericht worden door de sociale huisvestingsmaatschappij de Mandel.

De gelijkvloerse bouwlaag kan ingenomen worden door detailhandel, kantoren en diensten. Een kleinschalig restaurant of cafetaria is eveneens toegelaten.

Binnen het project dient het aantal parkeerplaatsen te voldoen aan het stedelijk parkeerreglement.

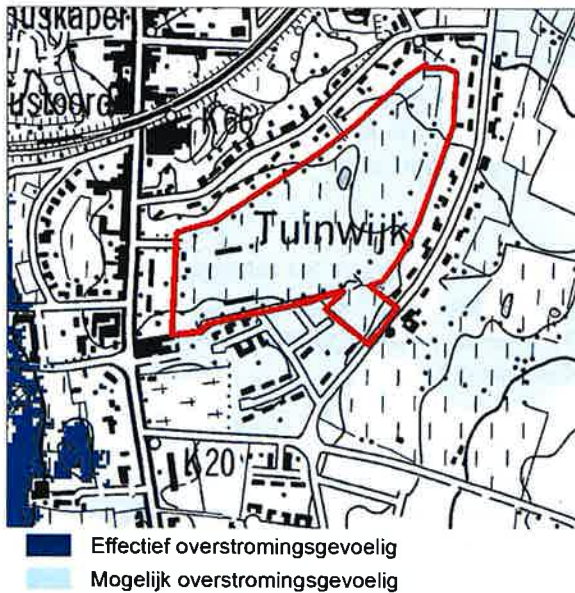
Deze dienen visueel afgeschermd te worden vanaf het openbaar domein.

Om een ruimtelijk samenhangend geheel na te streven met de naastliggende bebouwing wordt tov de zonegrenzen, de hoogte van het gebouw ten aanzien van de uiterste bouwgrens, afgebouwd tot een maximale hoogte.

## WATERTOETS

Hieronder een toetsing van deze kaarten met het onderhavige plangebied:

- Overstromingsgevoelige gebieden: gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.



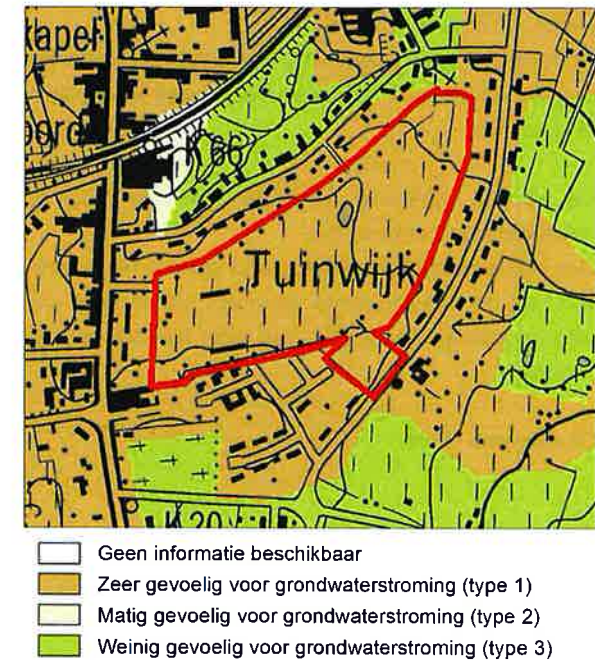
kaart 8: Overstromingsgevoeligheid

- Erosiegevoelige gebieden: het gebied is niet erosiegevoelig. Over het gebied zijn kleine locaties aangeduid, het betreft geen aaneengesloten gebieden.



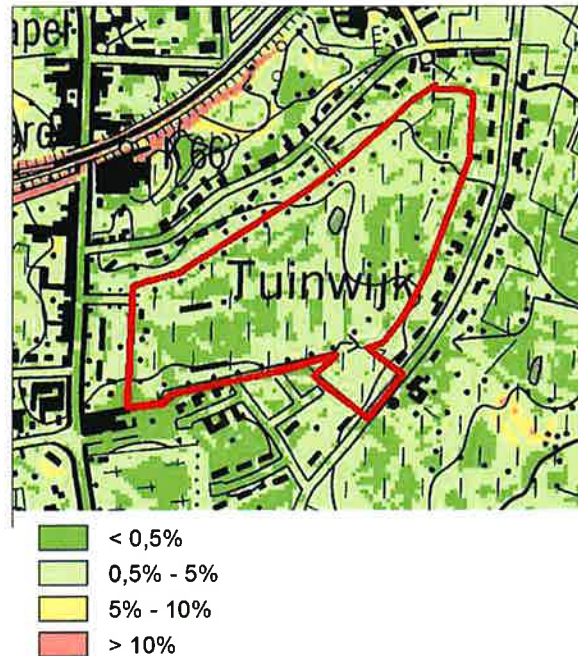
kaart 9: Erosiegevoeligheid

- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden: Het plangebied is geselecteerd als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).



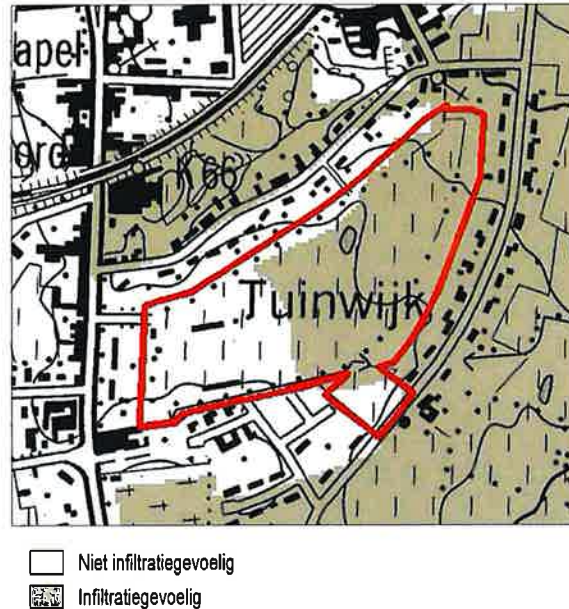
kaart 10: Grondwaterstromingsgevoeligheid

- Hellingenkaart: Het gebied is gelegen in een hellingengebied van 0.5 - 5%. Enkele kleinere gedeeltes hebben een hellingsgraad tussen < 0.5% . Bijgevolg kan het terrein als vlak worden ervaren.



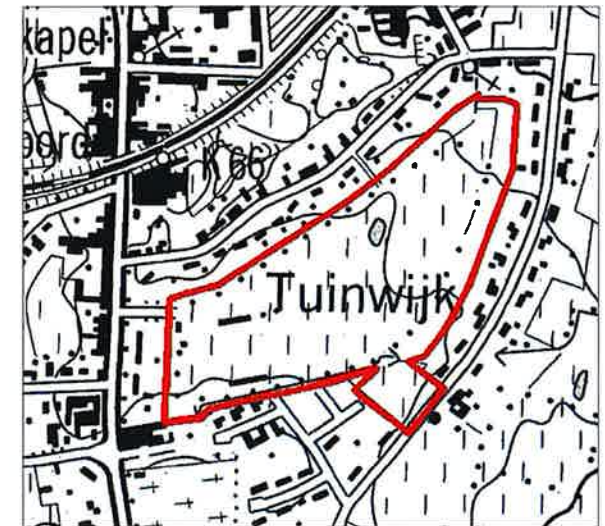
kaart 11: Helling

- Infiltratiegevoelige gebieden: Het plangebied is oostelijk gelegen in een infiltratiegevoelig gebied, het westelijk gedeelte is niet infiltratiegevoelig.



kaart 12: Infiltratiegevoeligheid

- Winterbed: behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.



kaart 13: Winterbed

- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare waterloop of een bevaarbare waterloop.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor waterproductie.

