



aanvrager:



ontwerper:



# stad POPERINGE VERKAVELING 't APPELGOEDJE - uitbreiding

december 2014



de aanvrager

**Ons Onderdak**

Ter Waarde 65  
8900 Ieper

**directeur**

Peter Pillen



de ontwerper

**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator cel ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk planner**

Björn Denecker

**inhoud**

<b>Motivatienota</b>	<b>5</b>
1. <b>Voorwerp van de aanvraag</b> .....	<b>6</b>
2. <b>Situering van de verkaveling</b> .....	<b>7</b>
2.1. Kadastrale situatie .....	8
2.2. Juridisch planologische zoneringsgegevens.....	8
2.3. Watertoets .....	10
2.4. Beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling .....	10
2.5. Beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling.....	10
3. <b>Verantwoording van het verkavelingsconcept</b> .....	<b>11</b>
3.1. Conform de voorschriften van het RUP .....	12
3.2. Woondichtheid .....	12
3.3. Woningtypologie .....	12
3.4. Inrichting van het openbaar domein .....	12
3.5. <b>Foto's</b> .....	<b>13</b>

## **Verkavelingsvoorschriften** **15**

<b>artikel 0: algemene bepalingen</b>	<b>16</b>
---------------------------------------	-----------

<b>artikel 1: zone voor bebouwing</b>	<b>18</b>
---------------------------------------	-----------

<b>artikel 2: tuinzone</b>	<b>21</b>
----------------------------	-----------

<b>artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod</b>	<b>23</b>
---	-----------

<b>artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw</b>	<b>25</b>
---	-----------

<b>artikel 5: zone voor openbaar domein</b>	<b>27</b>
---	-----------

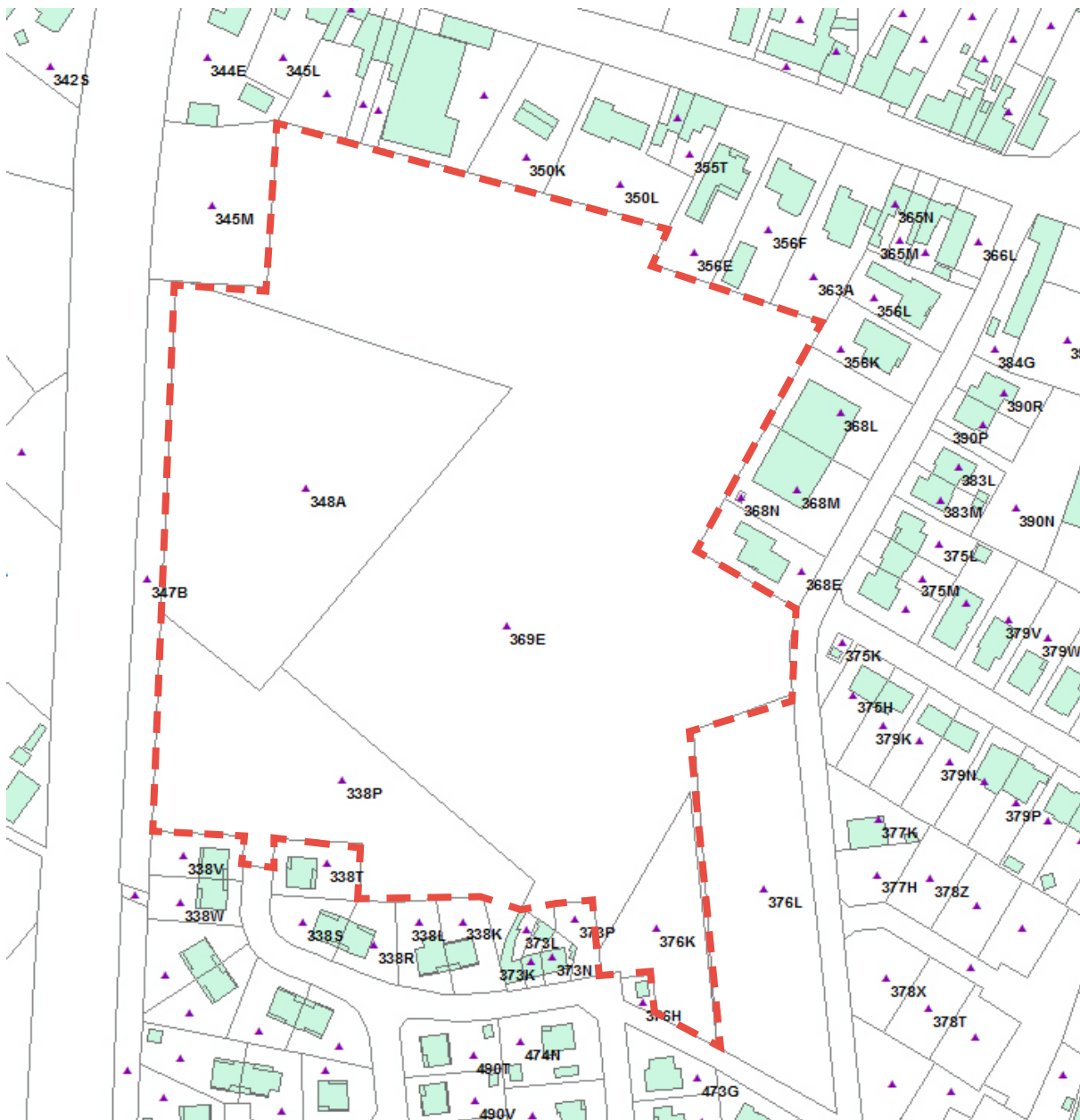


**Motivati enota**

## 1. Voorwerp van de aanvraag

Voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba Ons Onderdak.

De verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor de percelen kadastraal gekend Afdeling 3 Sectie L nummers 338P, 348A, 369E en 376K.



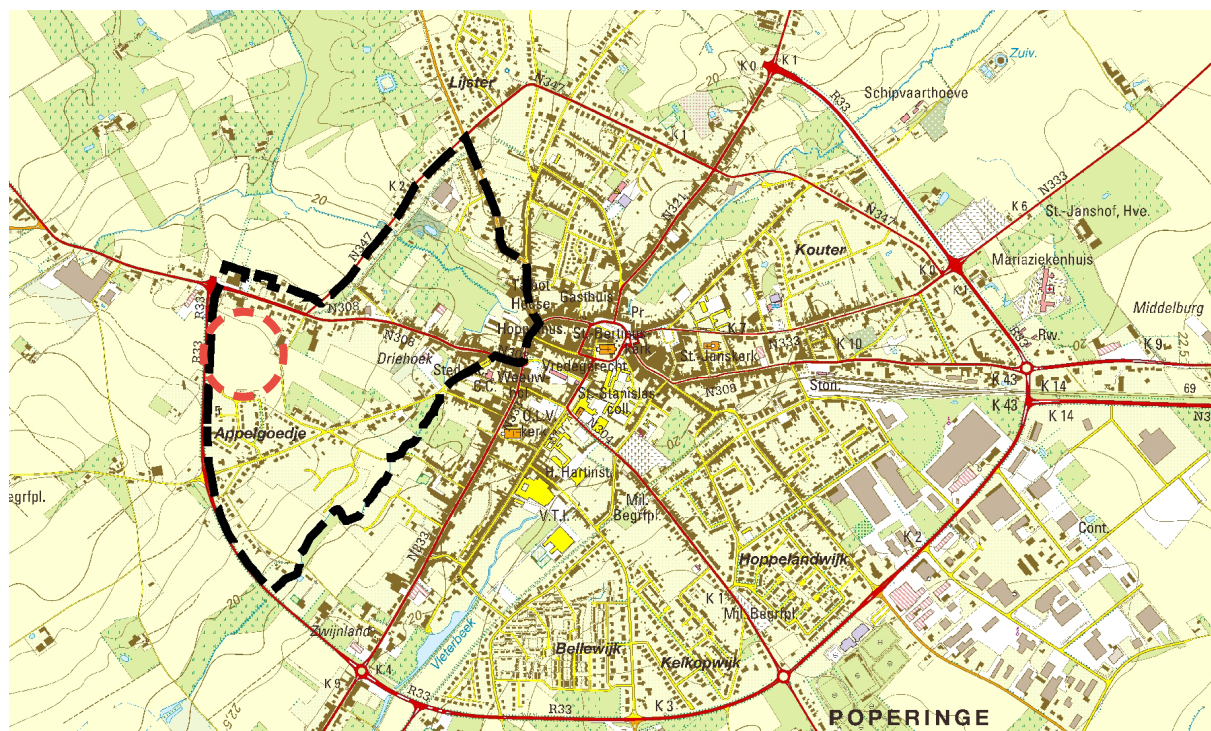
Voor deze verkavelingsaanvraag wordt een dossier infrastructuurwerken opgemaakt door het studiebureau Cnockaert in opdracht van de VMSW.

De verkaveling zal hierbij ontsluiten op de bestaande openbare wegenis, de Korte Werfstraat en Koestraat.



## 2. Situering van de verkaveling

De verkaveling is gelegen in het westelijk deel van de stadskern van Poperinge tussen de Westlaan (ring), de Duinkerkestraat, de Koestraat en de Korte Werf (straat). Voor dit gebied is het RUP Provensteenweg (zwarte stippellijn) van toepassing;



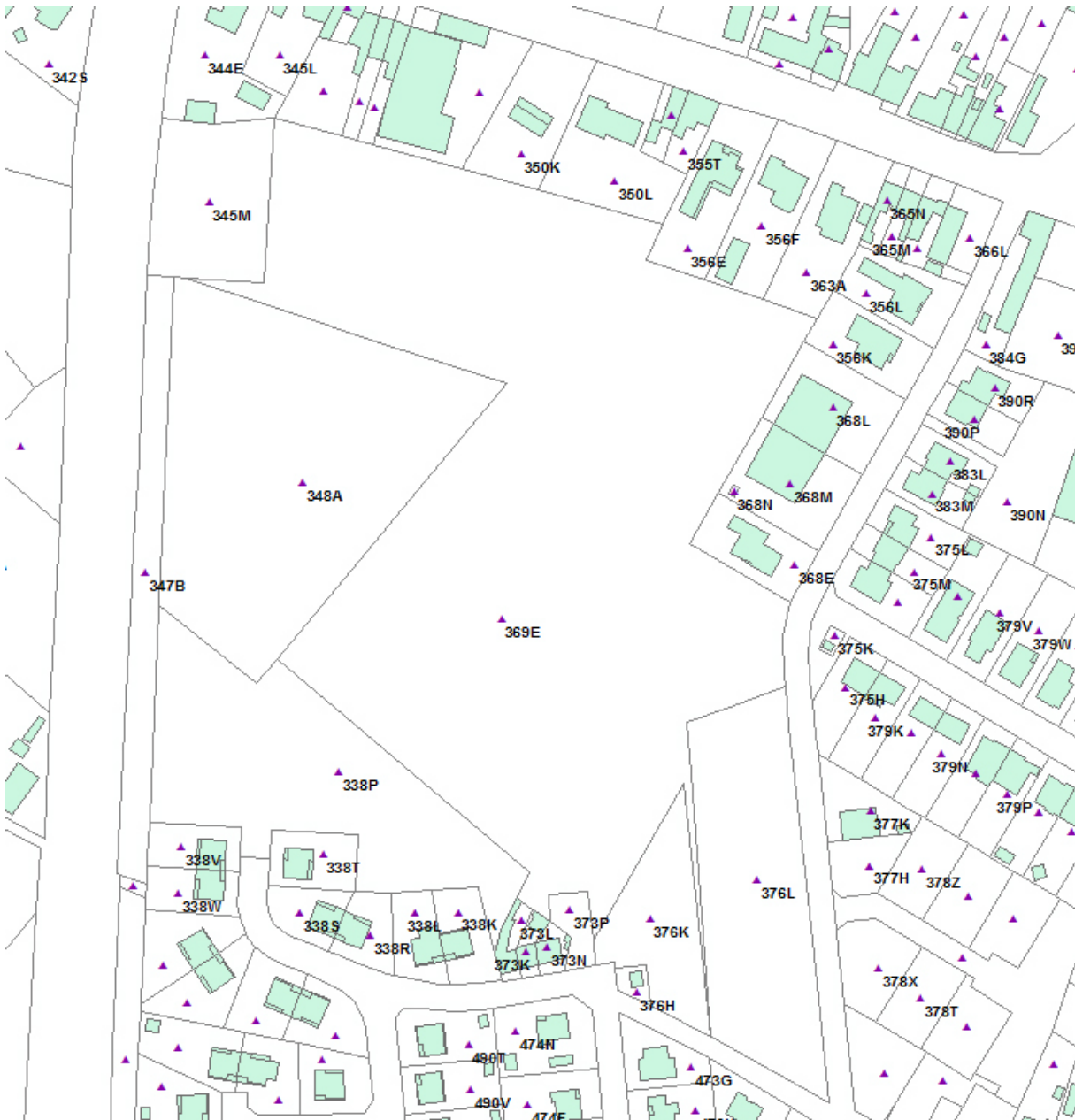
De verkaveling sluit zuidelijk aan op de bestaande verkaveling 't Appelgoedje (sociale koopwoningen). Ter hoogte van de hoofdontsluiting op de Korte Werf wordt een verbinding gerealiseerd met de verkaveling Busseniershof door middel van een nieuw in te richten kruispunt.





## 2.1. Kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder Poperinge, Afdeling 3 Sectie L nummers 338P, 348A, 369E en 376K.



## 2.2. Juridisch planologische zoneringsgegevens

### 2.2.1 Gewestplan Ieper Poperinge (KB 14.08.1979):

De gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Ieper Poperinge. Het gewestplan werd opgeheven door het RUP Provensteenweg.

### 2.2.2. Ruimtelijk uitvoeringsplan Provensteenweg (BD 26.05.2011):

De gronden zijn bestemd als wonen, "art. 5. projectzone 't Appelgoedje uitbreiding" via het RUP Provensteenweg.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer werd bij wijze van aanduiding met een pijlsymbool weergegeven op het grafisch plan.

## ■ bestemming

Hoofdbestemming: wonen. Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming, voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

*Zijn niet toegelaten: kleinhandel en horeca, stalling van hinderlijke inrichtingen, het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen, tank- en servicestations.*

Er dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan ten minste 40 en ten hoogste 50% gezien de gronden in eigendom zijn van de SHM Ons Onderdak. Daarnaast is ca. 0.5 hectare van de projectzone in eigendom van een private eigenaar, waar de norm voor sociaal wonen zich situeert in de vork van 20-25%.

Er werd een mini-woonstudie opgemaakt i.f.v. het voeren van een beleid van ruimtelijke differentiatie (dichtheden en sociale mix) in de nieuw aan te snijden woongebieden binnen de twee RUP's Provensteenweg en OLV kerk.

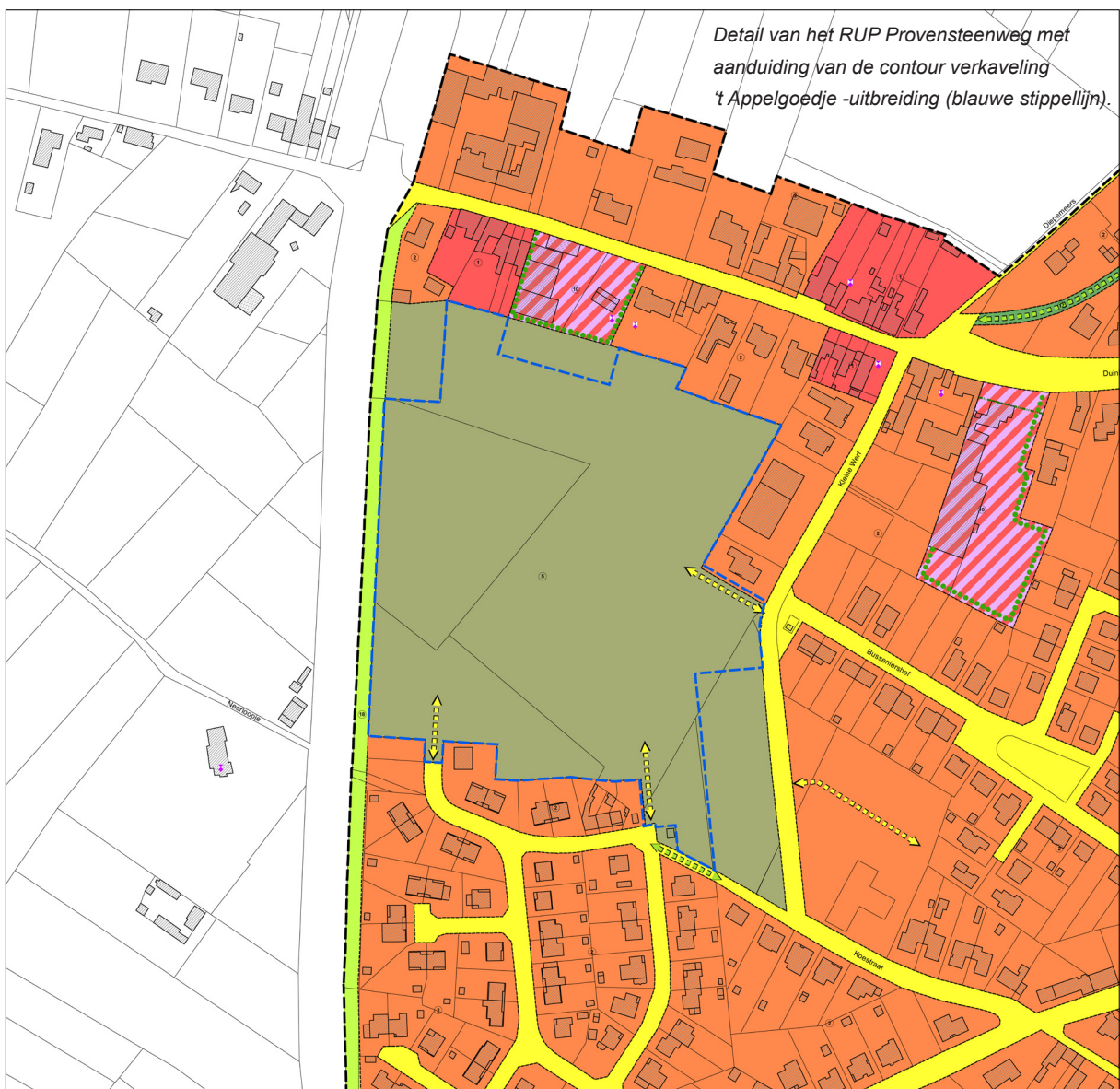
De mini-woonstudie voorziet voor deze projectzone een sociaal aandeel van 10 huurwoningen en 35 koopwoningen op een totaal van 123 wooneenheden of 37%.

Binnen deze verkavelingsaanvraag zijn van de minimaal 110 op te richten woningen, ten minste 45 sociale wooneenheden of een **sociaal woonaanbod van ten minste 41%**.

## ■ inrichting en beheer

Verder zijn volgende inrichtingsvoorschriften van belang:

- *Het aantal woningen bedraagt minimaal 123 binnen de totale zone.*
- *Minimaal 5% van de zone dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie.*



### 2.3. Watertoets

De site van de verkaveling is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied en voor een beperkt deel in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

Door de VMM werden modelleringen uitgevoerd waarbij de overstromingstoestand in juli 2007 werd gesimuleerd. Hierbij worden twee situaties onderscheiden, namelijk de huidige toestand en het eindscenario waarbij rekening wordt gehouden met de realisatie van alle bufferbekkens die voorzien worden, dus zowel op de Bommelaersbeek als op de Hipshoekbeek. De verkaveling ligt volgens de modelleringen van de VMM niet in overstromingsgevoelig gebied.

### 2.4. Beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling

De verkaveling is gelegen ten westen van de stadskern van Poperinge tussen de Ringweg, de Duinkerkestraat, de Koestraat en de Korte Werf (straat).

De hoofdontsluiting van de verkaveling sluit aan op de Korte Werf (straat) tegenover de ontsluitingsweg van de verkaveling Busseniershof.

De verkaveling ligt op fietsafstand van de Markt (ca. 1.3km). Voorzieningen (bushalte, grootwarenhuis, ...) zijn in een straal van 500 meter rond de verkaveling aanwezig.

De bebouwing in de omgeving van de verkaveling wordt gekenmerkt door overwegend ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing. Aan de Korte Werf (straat) werd een voormalig hoppemagazijn omgevormd tot meergezinswoning met 5 bouwlagen. Dit gebouw is beeldbepalend in de omgeving.



De aanwezigheid van een LPG-tank op een aanpalend perceel (TOTAL garage aan de Duinkerkestraat) zorgt ervoor dat 1346m<sup>2</sup> van de site in eigendom van Ons Onderdak door afstandsregels (VLAREM II) op vandaag niet ontwikkelbaar is en geen deel uitmaakt van deze verkavelingsaanvraag.

### 2.5. Beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling

Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken (beeld)bepalende landschappelijke elementen, elementen met grote natuur- en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven. Het betreft akkerland op vandaag.

Er werd reeds een aanvang genomen met het archeologisch onderzoek, zie sleuvenplan hierna. Er volgt nog een vervolgonderzoek in het noordelijk deel van het plangebied.



figuur 40: Voorgestelde zone vervolgonderzoek.



### 3. Verantwoording van het verkavelingsconcept

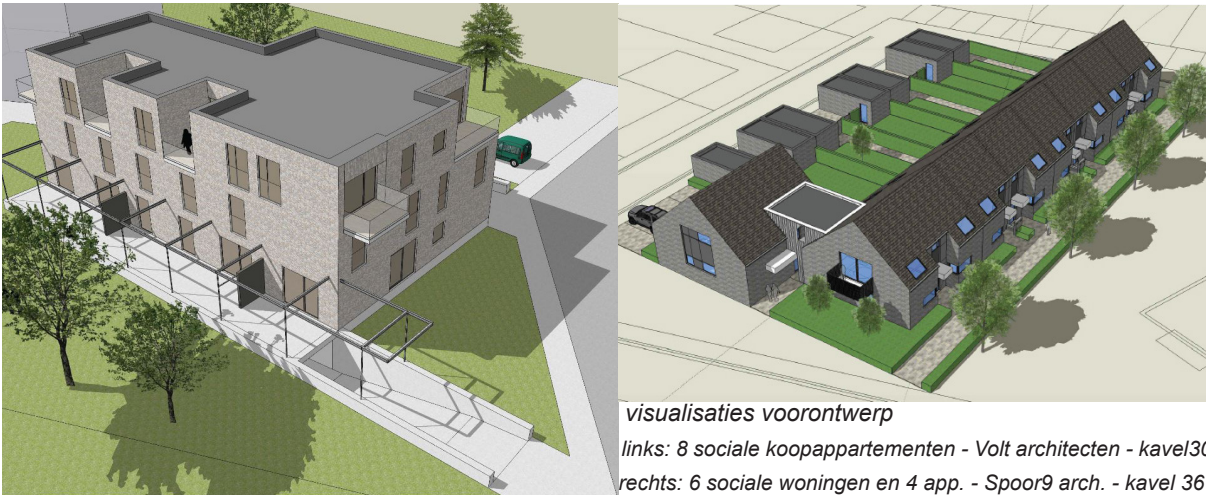
Tijdens de opmaak van het RUP Provensteenweg werd een inrichtingsstudie opgemaakt voor de projectzone.

De studie is uitgevoerd in opdracht van de SHM Ons Onderdak. Het projectgebied zoekt aansluiting op de omgeving via de twee bestaande woonstraten van 't Appelgoedje en de as -hetzij verschoven- van de aanpalende verkaveling Busseniershof. Deze as vormt de ruggengraat van het woonproject, versterkt door een bomerrij. Deze hoofd toegangsweg krijgt een profiel van 13 meter, met aan weerszijden vaste parkeerstroken (18-tal plaatsen). De overige wegen krijgen een wegprofiel van 9 meter, hier is vrij parkeren toegelaten op de rijweg. Onderstaande figuur (wegenisontwerp Cnockaert) verduidelijkt de openbare wegenis, parkeer -en groenvoorzieningen.

Er worden hierbij in totaal 51 publieke parkeerplaatsen aangelegd.



Centraal in het gebied wordt een verdichtingstypologie voorgesteld op schaal van de woonwijk. Het woonproject bestaat uit een verveving van verschillende types grondgebonden woningen en appartementen (3 bouwlagen) op schaal van de omgeving.



### 3.1. Conform de voorschriften van het RUP

De verkaveling is in overeenstemming met de ruimtelijke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan Provensteenweg.

### 3.2. Woondichtheid

De verkaveling is 4.53 hectare groot en telt 39 bouwpercelen, waarop minimum 110 woonegelegenheden zullen gerealiseerd worden.

Loten 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 en 36 zijn gereserveerd voor ten minste 45 sociale woningen. De woondichtheid -min. 24 woningen/ha- is conform het RUP.

### 3.3. Woningtypologie

De verkaveling bestaat uit een mix aan woningtypes en doelgroepen. Naast open, halfopen en aaneengesloten bebouwing kunnen ook een drietal appartementsgebouwen worden voorzien. De SHM Ons Onderdak zal hiervan één appartementsgebouw realiseren voor 8 sociale koopappartementen (ontwerp voltarchitecten) op kavel nr. 30.

### 3.4. Inrichting van het openbaar domein

Het studie bureau Cnockaert is aangesteld door de VMSW voor het infrastructuur -en wegenisontwerp.

Minimaal 5% van de zone uit het RUP –de verkaveling is 4.53 hectare groot- of **min. 2265 m<sup>2</sup>** dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie.

1346 m<sup>2</sup> bouwgrond in eigendom van de aanvrager, Ons Onderdak maar buiten de verkavelingsaanvraag gelegen, wordt meegerekend voor de berekening van 5% wijkgroen. Er dient m.a.w. 67m<sup>2</sup> bovenop de 2265m<sup>2</sup> voorzien te worden of ten minste 2332m<sup>2</sup>.

De groenzone voor wijkrecreatie zal gerealiseerd worden binnen de projectzones van loten 37 en 38 en ter hoogte van de overdruk arcering openbaar groen (=1216m<sup>2</sup>).

De projectzone voor groepswoningbouw kavel met nummer 38 heeft de meeste marge en is 3400m<sup>2</sup> groot. Na aftrek van 2 “woontorentjes” met een footprint van ca. 450m<sup>2</sup> of 900m<sup>2</sup> en 18 gelijkvloerse parkeerplaatsen of 270m<sup>2</sup>, blijft er nog **2330m<sup>2</sup> over voor o.a. buurtgroen** op kavel 38. In de verkavelingsvoorschriften wordt hier **ten minste 920m<sup>2</sup>** opgelegd voor openbaar groen voor wijkrecreatie.

In de projectzone voor groepswoningbouw kavel met nummer 37 (3657m<sup>2</sup>) is **ten minste 250m<sup>2</sup>** opgelegd voor openbaar groen voor wijkrecreatie.

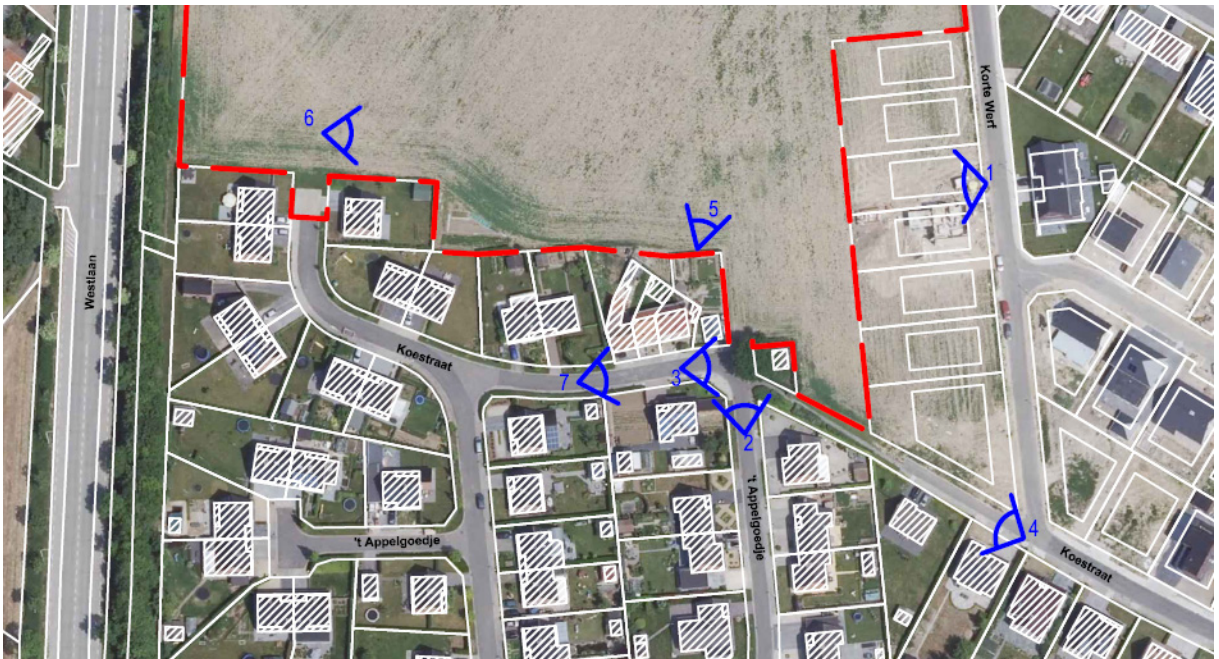
De doorvertaling van de groennorm (min. 5% van de totale zone) voor wijkrecreatie gebeurt als volgt:

- kavelnummer 37: ten minste 250m<sup>2</sup>;
- kavelnummer 38: ten minste 920m<sup>2</sup>;
- overdruk arcering openbaar groen in de zone voor openbaar domein (art.5): 1216m<sup>2</sup>.

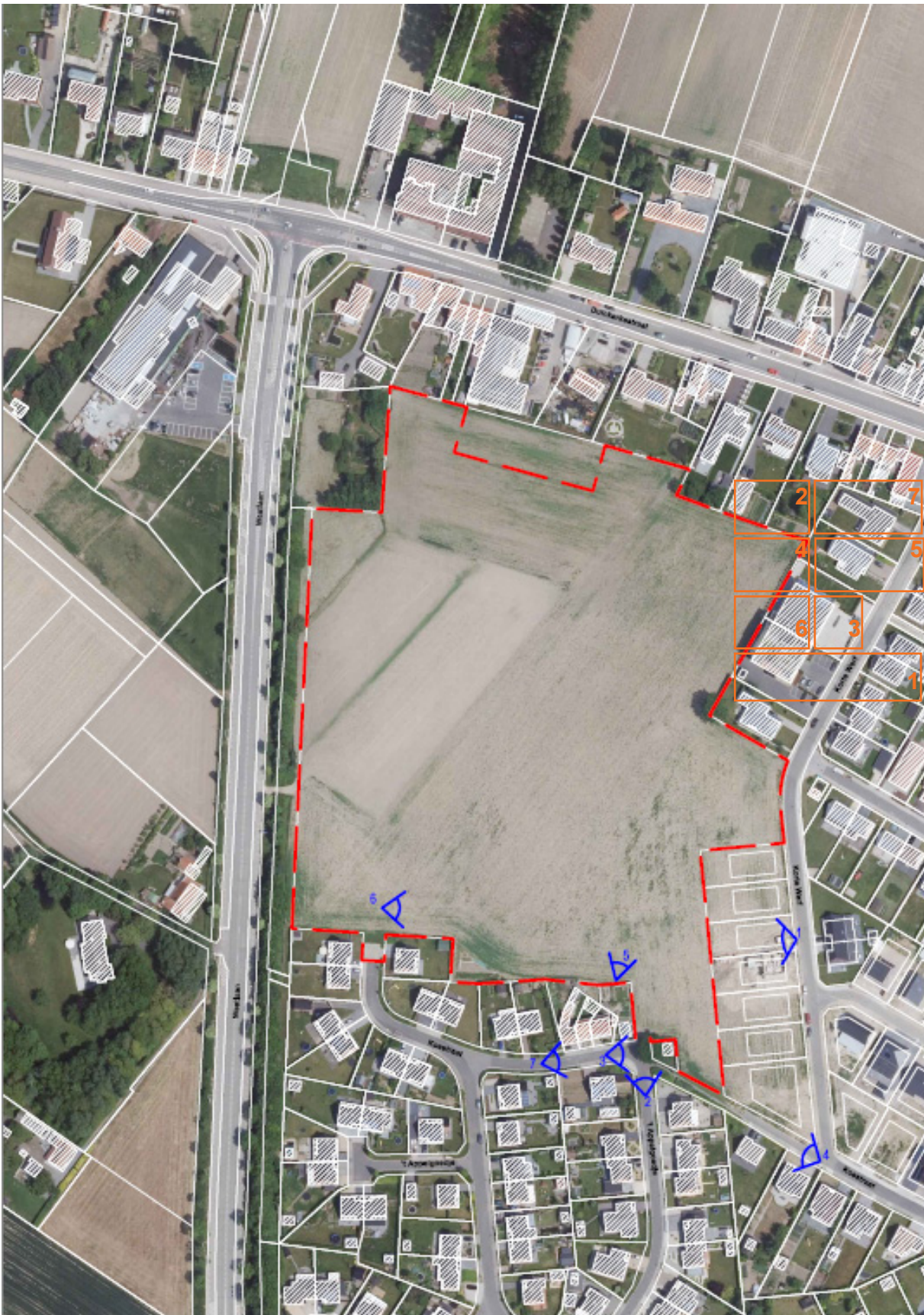
Dit levert samen minimaal **2386 m<sup>2</sup>** openbaar groen op voor wijkrecreatie binnen deze verkavelingsaanvraag.



### 3.5. Foto's









stad **POPERINGE**  
**VERKAVELING**  
**'t APPELGOEDJE -uitbreiding**  
**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**



west-vlaamse intercommunale  
dienstverlenende vereniging

## artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>De verkaveling omhelst een woonomgeving.</i></p> <p><i>“harmonieus”: gelijkvormigheid in stijl en materiaalgebruik.</i></p> <p><i>“aanpalende gebouwen”: de gebouw(en) waartegenaan gebouwd wordt ingeval van koppelbouw of rijbebouwing.</i></p> <p><i>Zorgwonen: dit voorschrift heeft als bedoeling duidelijkheid te verschaffen omtrent het begrip ‘ééngezinswoning’ in relatie tot een gewenste grotere flexibiliteit in functie van inwonende ouderen en hulpbehoevenden.</i></p>	<h3>1. algemeen</h3> <p>Per woning dient minstens één autostaanplaats gerealiseerd te worden ofwel op de eigen kavel ofwel onder de vorm van gegroepeerde parkeervoorzieningen.</p> <p>De verplichte autostaanplaats kan onder de vorm van een staanplaats in open lucht, een garage of een carport gerealiseerd worden.</p> <p>De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van eventueel aanpalende gebouwen.</p> <p>Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn ligt het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0.20 meter hoger dan het referentiepeil.</p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt in de andere gevallen maximaal 0.40 meter hoger dan het referentiepeil of maximaal 0.80 meter ingeval van een ondergrondse garage.</p> <h3>2. begrippen</h3> <h4>2.1. ééngezinswoning</h4> <p>Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande, met de mogelijkheid tot zorgwonen.</p> <p>Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavermelde voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ een zorgwoning bestaat uit twee woonentiteiten met een onderlinge zorgrelatie, ruimtelijk met elkaar verbonden door een trap of een tussendeur;</li><li>▪ in de woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;</li><li>▪ de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;</li><li>▪ de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning.</li></ul> <h4>2.2. hoofdgebouw</h4> <p>Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <h4>2.3. bijgebouw</h4> <p>Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.</p>



## artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geroopteerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.</i></p>	<p><b>2.4. referentiepeil</b></p> <p>Het referentiepeil is de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad t.h.v. het midden van de voorste kavelgrens.</p> <p>Voor de kavels met koppelbouwverplichting is het referentiepeil de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad, dat het dichtst bij of op de fictieve snijlijn van de gemeenschappelijke kavelgrens en deze boordsteen ligt.</p> <p><b>2.5. bouwhoogte</b></p> <p>De hoogte van het gebouw of bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ bovenkant kroonlijst, bij platte dakvorm;</li><li>▪ aan de nok (het hoogste punt van het dak), bij hellende dakvorm.</li></ul> <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.</p> <p>Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.20 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p><b>2.6. kroonlijst</b></p> <p>De kroonlijst is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de randen van platte daken.</p> <p><b>2.7. rooilijn</b></p> <p>De rooilijn is hier de grens tussen het openbaar domein en de kavels. De rooilijn is weergegeven op het grafisch plan.</p> <p><b>2.8. bezettingspercentage</b></p> <p>Het bezettingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van de volledige kavel.</p> <p><b>2.9. groepswoningbouw</b></p> <p>Onder groepswoningbouw dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend ruimtelijk geheel vormen.</p>

## artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) is mogelijk, een groepsopvang (kinderdagverblijf) niet.</i></p> <p>2.1.1. <i>plaatsing ten opzichte van de rooilijn</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ voor de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 is de voorste rooilijn, de oostelijke kavelgrens;</li><li>▪ voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 15 en 22 t.e.m.28 is de voorste rooilijn, de westelijke kavelgrens.</li><li>▪ voor de kavels met nummers 16 t.e.m. 21 is de voorste rooilijn, de noordelijke kavelgrens.</li></ul> <p>2.1.2. <i>plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens</i></p> <p><i>Een vooroverleg met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is bij de kavels met nummering 10 t.e.m. 21 aan te bevelen, in functie van de onderlinge afstemming van de verschillende aanvragen.</i></p>	<p><b>1. bestemming</b></p> <p>Binnen de op het grafisch plan weergegeven 'zone voor bebouwing' zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 en 22 t.e.m. 28 bestemd voor het oprichten van <b>alleenstaande ééngesinswoningen</b>;</li><li>▪ de kavels met nummers 14-15, 16-17, 18-19, 20-21 bestemd voor het oprichten van <b>gekoppelde ééngesinswoningen</b> (koppelbouwverplichting);</li><li>▪ de kavels met nummers 10-11-12-13 bestemd voor het oprichten van <b>ééngesinswoningen in rijbebouwing</b>.</li></ul> <p>Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p><b>2. inrichting</b></p> <p>2.1. <i>inplanting</i></p> <p>Het hoofdgebouw dient volledig binnen de grenzen van de 'zone voor bebouwing' ingeplant te worden.</p> <p>2.1.1. <i>plaatsing ten opzichte van de rooilijn</i></p> <p>Zie plan.</p> <p>Voor de kavels met nummers:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ 1 t.e.m. 9 en 16 t.e.m. 28 worden de woningen op exact 5 meter van de voorste rooilijn ingeplant, behoudens architectonische accenten die meer dan 5 meter van deze rooilijn liggen;</li><li>▪ 10 t.e.m. 15 dienen de voorgevels opgericht te worden op de voorste rooilijn, behoudens architectonische accenten die kunnen inspringen.</li></ul> <p>2.1.2. <i>plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens</i></p> <p>Voor de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 en 22 t.e.m. 28 dient het hoofdgebouw op minstens 3 meter van de zijkavelgrens ingeplant te worden.</p> <p>Voor de kavels met nummers 14 t.e.m. 21 dient het hoofdgebouw verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijkavelgrens. Aan de andere kavelzijde dient een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook van minimum 3 meter gerealiseerd te worden, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan (kavel 21).</p>

# artikel 1: zone voor bebouwing

## TOELICHTEND

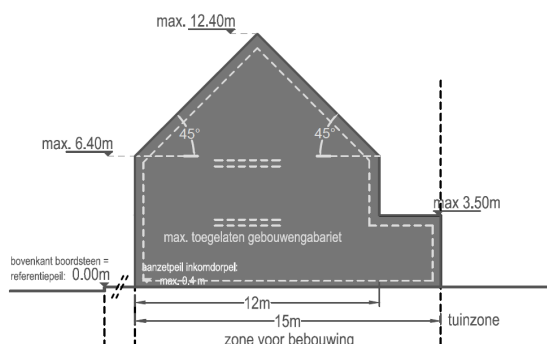
toelichting en visie

### 2.3. bouwhoogte

#### 2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is een maximum, een beperkter gebouw-gabariet is m.a.w. mogelijk onder de vorm van één of twee bouwlagen plat dak of één bouwlaag met een hellend dak, tenzij anders vermeld.

Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geopteerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.



#### 2.3.2. minimaal te bouwen gabariet (basisvolume)

Het minimaal te bouwen gabariet heeft als doel een harmonische aansluiting te realiseren tussen de gekoppelde hoofdgebouwen.

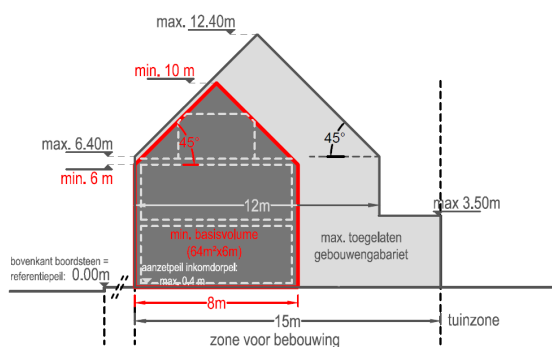


Foto: referentiebeeld koppelbouw met basisvolume:

## VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 13 dienen de hoofdgebouwen opgericht te worden t.h.v. de zijkavelgrenzen, tenzij het een hoeksituatie betreft: dan dient langs één zijde van de kavel een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook van minimum 3 meter voorzien te worden overeenkomstig de aanduiding op het plan.

### 2.2. bezettingspercentage

De volledige 'zone voor bebouwing' kan bebouwd worden. De niet-bebouwde delen van de zone kunnen volledig verhard worden.

### 2.3. bouwhoogte

#### 2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is:

- twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12.40 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°;
- vanaf 12 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.

#### 2.3.2. minimaal te bouwen gabariet (basisvolume)

Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 21 dient volgend minimaal te bouwen gabariet gevolgd te worden over een bouwdiepte van 8 meter:

- kroonlijsthoogte is min. 6.00 meter t.o.v. ref.peil;
- nokhoogte is min. 10.00 meter t.o.v. ref.peil;
- het zadeldak heeft een dakhelling van exact 45° tot de nokhoogte van 10.00 meter.

Aansluiting op de kroonlijsthoogte en dakhelling van de eerstvergonde woning is verplicht voor de tweede.

### 2.4. bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping is 15 meter. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 12 meter.

Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

## artikel 1: zone voor bebouwing

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen

Doordat elk zijn verplichte scheidsmuur op eigen kavel opricht, dient er geen gemeenschap van eigendom te ontstaan met alle daaraan verbonden juridische, constructieve en financiële perikelen omtrent muurovernames.

Het spreekt voor zich dat de bescheiden kost voor het plaatsen van de tussenisolatie tussen beide scheidsmuren gelijk tussen de twee burens wordt verdeeld teneinde een goed nabuurschap in de hand te werken.

Bij het navolgen van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de kavelgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijkavelgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.

Een isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol levert de beste resultaten op naar akoestische demping binnen dit "massa-veer-massa-concept" of "ideale scheidsmuur-concept".

#### 2.5.2. bijkomende scheidsmuurdelen

Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.



Foto: principe-opbouw gevelbekleding (hier met gevelpannen) bevestigd op eigen dragende scheidsmuur.

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijkavelgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:

- op elke kavel afzonderlijk dient een volwaardige muur/wand (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden;
- tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minstens 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

#### 2.5.1. verplicht scheidsmuurprofiel hoofdgebouw

Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 21: dient een minimaal scheidsmuurprofiel langs de gemeenschappelijke zijkavelgrens gerealiseerd te worden conform het profiel van het basisvolume (art. 2.3.2.).

#### 2.5.2. bijkomende scheidsmuurdelen

De muurdelen ter hoogte van de gemeenschappelijke zijkavelgrens die niet door een scheidsmuur van de aanpalende bebouwing wordt bedekt, dient afgewerkt te worden met esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaar(s) van deze niet-afgewerkte muurdelen en bevestigd op zijn scheidsmuur.

Deze gevelbekleding mag maximaal 20cm (centimeter) uitkragen over de gemeenschappelijke zijkavelgrens.

In geen geval mag men het deel scheidsmuur dat op de aanpalende kavel van de buur kan opgericht worden zelf oprichten zonder voorafgaand akkoord van de buur.



## artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>2.2. bezettingspercentage</i></p> <p><i>Minstens 30% van de kavel dient onverhard en onbebouwd te blijven: bij wijze van voorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>halfopen bebouwing, kavelgrootte 400m<sup>2</sup></i><ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>grondopp. hoofdgebouw max. 150m<sup>2</sup> of 38%</i></li><li>▪ <i>voortuinstrook volledig verhard: 60m<sup>2</sup> of 15%</i></li><li>▪ <i>zijtuinstrook volledig verhard: 45m<sup>2</sup> of 11%</i></li><li>▪ <i>bezettingspercentage = 54%</i></li></ul></li><li>- <i>rijbebouwing, kavelgrootte 295m<sup>2</sup></i><ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>grondopp. hoofdgebouw max. 150m<sup>2</sup> of 51%</i></li></ul></li></ul> <p><i>De overdrukarcering "carportzone" ligt op 7 meter van de voorste rooilijn of in geval van kavels 10 t.e.m. 15 op 5 meter van de voorste rooilijn.</i></p> <p><i>De carportzone op 5 of 7 meter van de rooilijn maakt het mogelijk om een extra autostaanplaats te voorzien op eigen terrein tussen rooilijn en carport én de carport ondergeschikt te maken van het hoofdgebouw (voorgevel).</i></p> <p><i>De carportzone tot aan de achterste bouwlijn zorgt voor een zekere flexibiliteit naar inplanting toe.</i></p> <p><i>Enkel in de tuin -het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste kavelgrens- is een bijgebouw toegelaten, dus niet in de zijtuin of voortuin.</i></p>	<p><b>1. bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor groenaanleg.</p> <p><b>2. inrichting</b></p> <p><i>2.1. inrichting</i></p> <p>Deze zone dient ingericht te worden als tuin.</p> <p>De tuinzone heeft maximaal drie deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <i>voortuin:</i> indien voorkomend, het gebied tussen de rooilijn en de voorgevel van het hoofdgebouw;</li><li>▪ <i>zijtuin:</i> indien voorkomend, het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de zijkavelgrens;</li><li>▪ <i>tuin:</i> het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste kavelgrens.</li></ul> <p>Enkel in de overdrukarcering "carportzone" zijn carports toegelaten.</p> <p><i>2.2. bezettingspercentage</i></p> <p>Verhardingen en bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone op voorwaarde dat minstens 30% van de kavel onverhard en onbebouwd blijft.</p> <p>In de <i>voortuin</i> is elke vorm van bebouwing uitgesloten, met uitzondering van tuinmuren en een brievenbuselement tot een hoogte van maximaal 1 meter.</p> <p>In de <i>zijtuin</i> is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ gelegen binnen de overdrukarcering "carportzone";</li><li>▪ kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter, plat dak verplicht;</li><li>▪ minimaal 2 zijden open.</li></ul> <p>In de <i>tuin</i> kan een bijgebouw voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ de terreinbezetting door het bijgebouw mag maximaal 30% bedragen van de max. toegelaten bezetting;</li><li>▪ afstand tot de achterste en zijdelingse kavelgrenzen: minimum 1 meter;</li><li>▪ bouwhoogte maximaal 3.50 meter, de dakvorm is vrij.</li></ul>

## artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
	<p><b>2.3. erfscheidingen</b></p> <p>Men is niet verplicht afsluitingen op de kavelgrenzen te realiseren.</p> <p>Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit een levende haag of een draadafsluiting of een combinatie van beide, met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p> <p>In de <i>zijtuin</i> is een afsluiting (bijvoorbeeld een poort) mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p> <p>In de <i>voortuin</i> zijn als erfscheiding enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 1.00 meter.</p>

## artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De projectzone bestaat uit de kavels met volgende nummering: 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 en 36.

Het **sociaal woonaanbod** -onder de vorm van sociale huur- en koopwoningen- wordt hier gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen De Mandel cv en Ons Onderdak cvba.

Kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) is mogelijk, een groepsopvang (kinderdagverblijf) niet.

#### 2.1. inplanting

kavel 29: 7 sociale koopwoningen, arch. Spoor 9  
kavel 30: 8 sociale koopappartementen, arch. Volt  
kavel 31: 4 sociale koopwoningen, arch. Spoor 9 +  
8 sociale koopwoningen, arch. Janis Filieux  
kavel 32-33-34: geen voorontwerp  
kavel 35: 7 sociale woningen, arch. Demeyere  
kavel 36: 6 sociale woningen en 4 appartementen,  
arch. Spoor 9:

#### 2.2. bouwhoogte en -diepte

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is een maximum, een beperkter gebouw-gabariet is m.a.w. mogelijk onder de vorm van één of twee bouwlagen plat dak of één bouwlaag met een hellend dak, tenzij anders vermeld.

Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geopteerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.

Voor de kavel met nummer 36 valt de voorbouwlijn samen met de noordelijke en oostelijke kavelgrens.

Visualisatie kavel 36: 6 sociale woningen en 4 app., Spoor 9 architecten



### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

## 1. bestemming

Deze projectzone is bestemd voor groepswooningbouw (één- en/of meergezinswoningen), waarvan ten minste 45 wooneenheden onder de vorm van een **sociaal woonaanbod**.

Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve- of gemeenschapsvoorzieningen in het project ingepast worden.

## 2. inrichting

### 2.1. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de projectzone.

Binnen deze projectzone dienen ten minste 55 wooneenheden gebouwd te worden, waarvan ten minste 45 wooneenheden onder de vorm van een sociaal woonaanbod\*, als volgt opgesplitst:

- kavelnummer 29: ten minste 7\* wooneenheden;
- kavelnummer 30: ten minste 8\* wooneenheden;
- kavelnummer 31: ten minste 16\* wooneenheden;
- kavelnummer 32: ten minste 2 wooneenheden;
- kavelnummer 33: ten minste 2 wooneenheden;
- kavelnummer 34: ten minste 3 wooneenheden;
- kavelnummer 35: ten minste 7\* wooneenheden;
- kavelnummer 36: ten minste 10\* wooneenheden.

### 2.2. bouwhoogte en -diepte

Voor de kavels met nummers 29, 31, 32, 33, 34, 35 en 36 is:

- het maximaal toegelaten gebouw-gabariet:
  - twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12.40 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°;
  - vanaf 12 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.
- de maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping 15 meter. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 12 meter.

## artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Visualisatie kavel 30: 8 sociale koopappartementen, Volt-architecten.



### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- het toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

Uitkragende terrassen en luifels voorbij de rooilijn zijn enkel mogelijk mits:

- gesitueerd op minimum 2.50 meter hoogte van het referentiepeil,
- een maximale uitkraging 1.50 meter én
- gelegen boven een openbare groenzone.

Voor de kavel met nummer 30 is de maximale bouwhoogte 10.40 meter t.o.v. het referentiepeil of drie bouwlagen; de bouwdiepte is vrij.

## artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p data-bbox="247 309 446 338"><i>toelichting en visie</i></p> <p data-bbox="247 369 820 465"><i>Deze projectzone voor groepswoningbouw bestaat uit de kavels met volgende nummering: 37 (3657m<sup>2</sup>), 38 (3400m<sup>2</sup>) en 39 (2189m<sup>2</sup>), samen 9246m<sup>2</sup> groot.</i></p> <p data-bbox="247 510 820 573"><i>Kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) en groepsopvang (kinderdagverblijf) is mogelijk.</i></p> <p data-bbox="247 613 820 710"><i>In het RUP Provensteenweg is een minimale woningdichtheid opgelegd van 24 woningen per hectare voor de projectzone 't Appelgoedje uitbreiding.</i></p> <p data-bbox="247 716 820 913"><i>Gezien de verkaveling 4.53ha groot is, betekent dit minstens 110 te realiseren woningen. Hiervan zijn reeds ten minste 55 wooneenheden voorzien in de projectzone voor sociaal woonaanbod (art.3) én 28 ééngezinswoningen op individuele kavels of samen ten minste 83 wooneenheden.</i></p> <p data-bbox="247 958 405 987"><i>2.1. inplanting:</i></p> <p data-bbox="247 1028 820 1124"><i>De voorbouwlijn van het hoofdgebouw kan m.a.w. samenvallen met de rooilijn of tot op maximaal 5 meter ervan opgericht te worden.</i></p> <p data-bbox="247 1442 475 1471"><i>2.2. openbaar groen:</i></p> <p data-bbox="247 1512 820 1747"><i>Minimaal 5% van de verkaveling of min. 2265m<sup>2</sup> dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie. 1346 m<sup>2</sup> bouwgrond in eigendom van de aanvrager, Ons Onderdak maar buiten de verkavelingsaanvraag gelegen, wordt meegerekend voor de berekening van 5% wijkgroen. Er dient m.a.w. 67m<sup>2</sup> bovenop de 2265m<sup>2</sup> voorzien te worden of ten minste 2332m<sup>2</sup>.</i></p> <p data-bbox="247 1787 820 1850"><i>De overdrukarcering "openbaar groen" is 1216m<sup>2</sup> groot.</i></p> <p data-bbox="247 1856 820 1919"><i>De overige 1170m<sup>2</sup> openbaar groen wordt opgelegd in deze projectzone voor groepswoningbouw.</i></p> <p data-bbox="247 1926 820 1989"><i>Samen levert dit ten minste 2386m<sup>2</sup> openbaar groen op.</i></p>	<p data-bbox="858 309 1219 338"><i>Stedenbouwkundige voorschriften</i></p> <p data-bbox="858 369 1098 398"><b>1. bestemming</b></p> <p data-bbox="858 439 1426 535"><i>Deze projectzone is bestemd voor groepswoningbouw (één- en/of meergezinswoningen) met ten minste 27 wooneenheden.</i></p> <p data-bbox="858 562 1426 658"><i>Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</i></p> <p data-bbox="858 685 1426 781"><i>Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve- of gemeenschapsvoorzieningen in het project ingepast worden.</i></p> <p data-bbox="858 813 1054 842"><b>2. inrichting</b></p> <p data-bbox="858 918 1026 947"><i>2.1. inplanting</i></p> <p data-bbox="858 987 1426 1050"><i>De voorbouwlijn van het hoofdgebouw dient op maximaal 5 meter van de rooilijn opgericht te worden.</i></p> <p data-bbox="858 1077 1426 1173"><i>Binnen deze projectzone dienen minimaal 27 en maximaal 44 wooneenheden gebouwd te worden, als volgt opgesplitst:</i></p> <ul data-bbox="858 1200 1426 1397" style="list-style-type: none"><li><i>■ kavelnummer 37: minimaal 7 wooneenheden, maximaal 10 wooneenheden;</i></li><li><i>■ kavelnummer 38: minimaal 16 wooneenheden, maximaal 24 wooneenheden;</i></li><li><i>■ kavelnummer 39: minimaal 4 wooneenheden, maximaal 10 wooneenheden.</i></li></ul> <p data-bbox="858 1435 1102 1464"><i>2.2. openbaar groen</i></p> <p data-bbox="858 1514 1426 1610"><i>Binnen deze projectzone dient een aandeel openbaar groen voorzien te worden voor wijkrecreatie, als volgt opgesplitst:</i></p> <ul data-bbox="858 1615 1426 1677" style="list-style-type: none"><li><i>■ kavelnummer 37: ten minste 250m<sup>2</sup>;</i></li><li><i>■ kavelnummer 38: ten minste 920m<sup>2</sup>.</i></li></ul> <p data-bbox="858 1715 1185 1744"><i>2.3. bouwhoogte en -diepte</i></p> <p data-bbox="858 1756 1302 1785"><i>Voor de kavels met nummers 37 en 39 is:</i></p> <ul data-bbox="858 1794 1426 2022" style="list-style-type: none"><li><i>■ het maximaal toegelaten gebouw-gabariet:</i><ul data-bbox="887 1821 1426 2022" style="list-style-type: none"><li><i>■ twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12.40 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°;</i></li><li><i>■ vanaf 12 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.</i></li></ul></li></ul>

## artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p>Onder "technische verdieping" wordt verstaan: het dakvolume ingenomen voor de machinekamer voor een lift en allerhande technische installaties.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ de maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping 15 meter. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 12 meter.</li><li>▪ het toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</li></ul> <p>Uitragende terrassen en luifels voorbij de rooilijn zijn enkel mogelijk mits:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ gesitueerd op minimum 2.50 meter hoogte van het referentiepeil,</li><li>▪ een maximale uitkraging 1.50 meter én</li><li>▪ gelegen boven een openbare groenzone.</li></ul> <p>Voor de kavel met nummer 38 is de maximale bouwhoogte 10.40 meter t.o.v. het referentiepeil of drie bouwlagen, excl. eventueel technische verdieping; de bouwdiepte is vrij.</p> <p>De eventuele technische verdieping is teruggetrokken t.o.v. de kroonlijst van het hoofdgebouw volgens de 45°-regel en heeft een maximale bouwhoogte van 12.50 meter t.o.v. het referentiepeil.</p>

## artikel 5: zone voor openbaar domein

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Minimaal 5% van de verkaveling of 2265m<sup>2</sup> dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie.</i></p> <p><i>1346 m<sup>2</sup> bouwgrond in eigendom van de aanvrager, Ons Onderdak maar buiten de verkavelingsaanvraag gelegen, wordt meegerekend voor de berekening van 5% wijkgroen. Er dient m.a.w. 67m<sup>2</sup> bovenop de 2265m<sup>2</sup> voorzien te worden of ten minste 2332m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>De overdrukarcering "openbaar groen" is 1216m<sup>2</sup> groot.</i></p> <p><i>De overige 1170m<sup>2</sup> openbaar groen wordt opgelegd in de projectzone voor groepswoningbouw (art. 4), samen 9246m<sup>2</sup> groot.</i></p> <p><i>Samen levert dit ten minste 2386m<sup>2</sup> openbaar groen op.</i></p>	<p><b>1. bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis met verblijfsfunctie en de daarbij horende vrije ruimtes, mogelijk plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, pleingehelen en <b>openbaar groen</b>.</p> <p>Nutsgebouwen en -constructies zijn toegelaten mits deze de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.</p> <p>Alle voorzieningen en installaties in het kader van waterhuishouding zijn toegelaten.</p> <p><b>2. inrichting</b></p> <p>De zone voor openbaar domein dient kwalitatief ingericht te worden en afgestemd op zijn verblijfskarakter.</p> <p>De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd.</p> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals parkeerplaatsen, straatmeubilair, verlichting.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met bodembedekkers en/of bomen.</p> <p><i>overdruk - openbaar groen</i></p> <p>Ter hoogte van de overdrukarcering "openbaar groen" dient een groenzone ingericht te worden voor wijkrecreatie. Elke vorm van gemotoriseerd verkeer is hier verboden.</p> <p>Het openbaar groen dient kwalitatief ingericht en in stand gehouden te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter.</p>