



# STAD IEPER VERKAVELINGSAANVRAAG VANNESTESTRAAT

FEBRUARI 2015

---

Goedgekeurd 2 oktober 2015



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**wonen**

**coördinator**

Trui Nayaert

**projectverantwoordelijke**

Stijn Aelter

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

**coördinator**

David Vandecasteele

**ruimtelijk planner**

Nele Vanderstraeten

**datum**

december 2014

januari 2015

**aanpassing | fase**

opmaak schetsontwerp

aanpassing schetsontwerp naar ontwerp verkavelingsplan

**VOORWERP VAN DE AANVRAAG 7**

**SITUERING VAN DE VERKAVELING 9**

1 kadastrale situatie..... 9  
2 juridisch planologische zoneringsgegevens ..... 9  
3 beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling ..... 10  
4 beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling..... 10

**VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT 13**

1 conform de voorschriften van het RUP .....13  
2 verkaveling WVI.....14  
3 realisatie sociaal woonaanbod .....14  
4 realisatie bescheiden woonaanbod .....14

**WATERTOETS 15**

1 overstromingsgevoelige gebieden .....15  
2 waterlopen ..... 16  
3 bodemkenmerken..... 16  
4 effecten ten aanzien van het plan ..... 16

**ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN 3**

1 definities..... 3  
2 algemene bepalingen..... 4

**ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING 7**

1 bestemming ..... 7  
2 inplanting van de gebouwen..... 8  
3 architectuur.....12  
4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen .....12

**ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING 15**

1	bestemming .....	15
2	inplanting van de gebouwen.....	16
3	architectuur.....	18
4	inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen .....	18

**ARTIKEL 3: ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING 21**

1	bestemming .....	21
2	inplanting van de gebouwen.....	21
3	architectuur.....	22
4	inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen .....	23

**ARTIKEL 4: OVERDRUKZONE ERFDIENSTBAARHEID PERSLEIDING AQUAFIN 25**

1	inrichting en beheer.....	25
---	---------------------------	----

**ARTIKEL 5: ZONE VOOR PUBLIEKE TUIN 27**

1	bestemming .....	27
2	inrichting .....	27

**ARTIKEL 6: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN 29**

1	bestemming .....	29
2	inrichting .....	29





# MOTIVATIENOTA

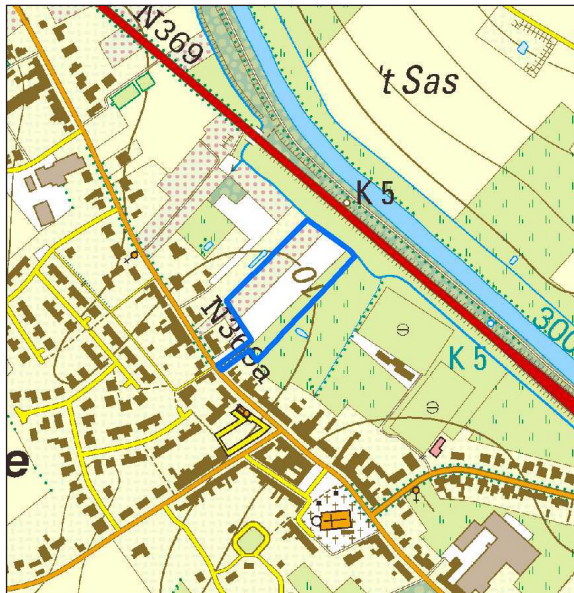


## VOORWERP VAN DE AANVRAAG

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

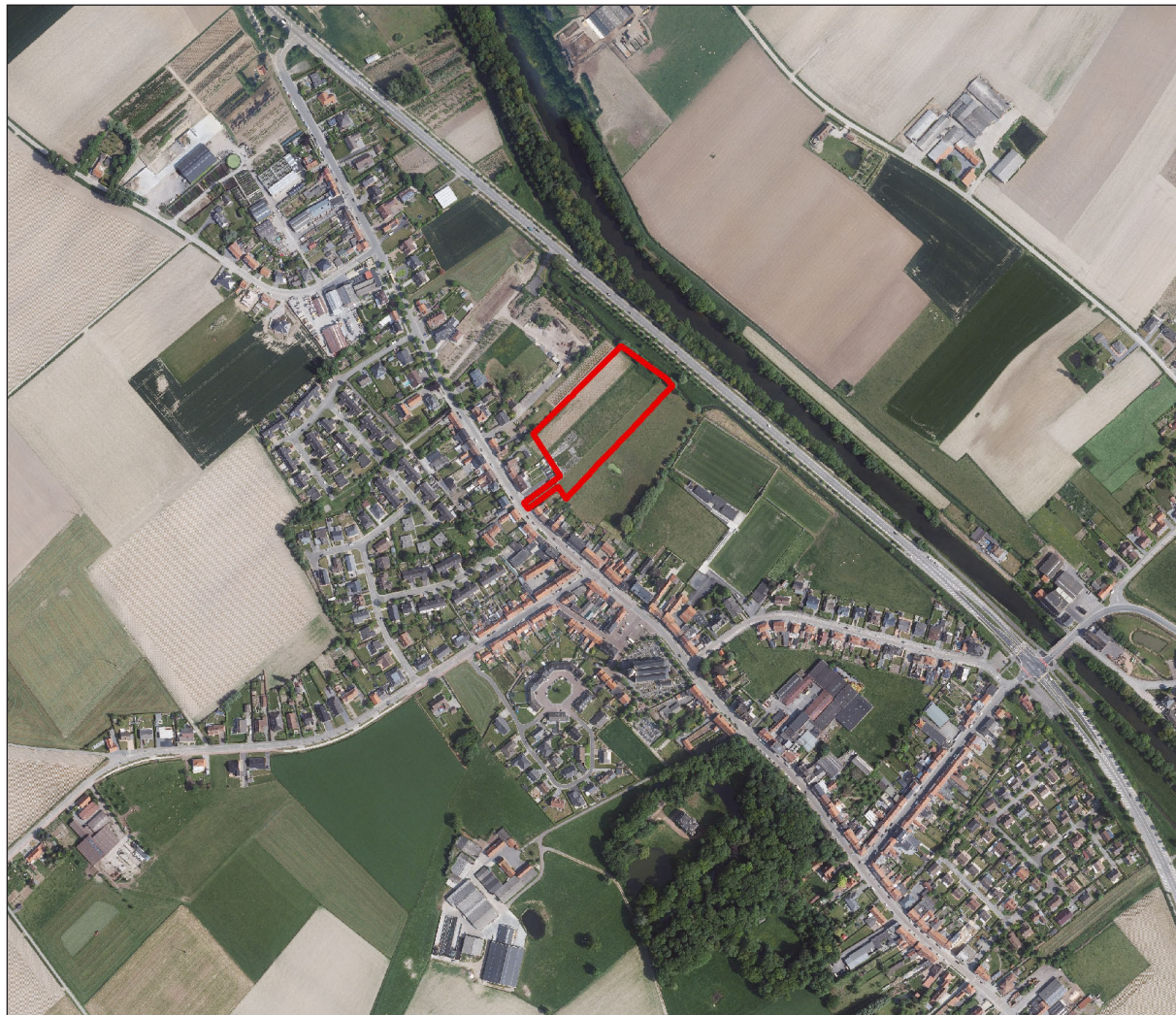
Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor het perceel kadastraal gekend leper, 8<sup>ste</sup> afdeling Boezinge, sectie A deel van nummers 775 m/4, 775 s/4, 775 v/4 met een oppervlakte van 1ha 34a 62ca.

Bij deze verkavelingsaanvraag hoort een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de wegenis en infrastructuurwerken opgemaakt door het studiebureau Cnockaert.



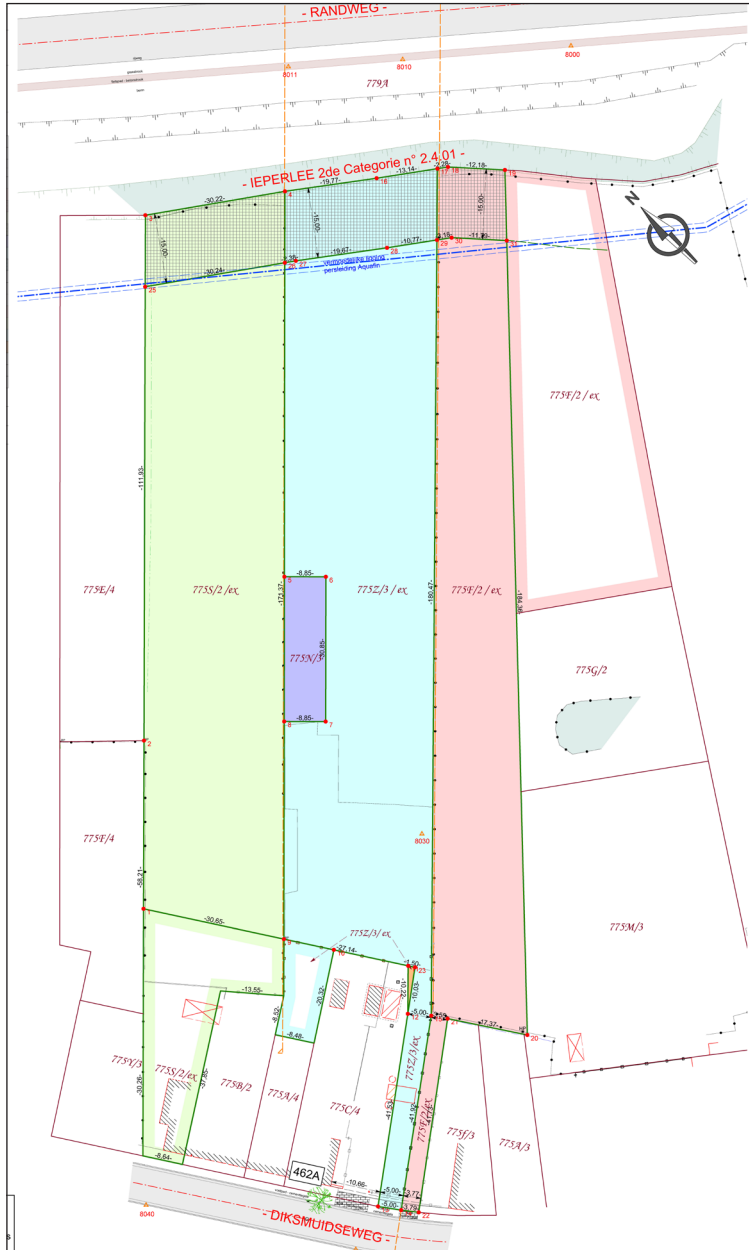
kaart 1: topokaart

Tijdens de opmaak van het voorontwerp van het verkavelingsplan werd het plan verschillende malen besproken met dienst Ruimte Vlaanderen (de eindconclusie is te vinden in de bijlagen).

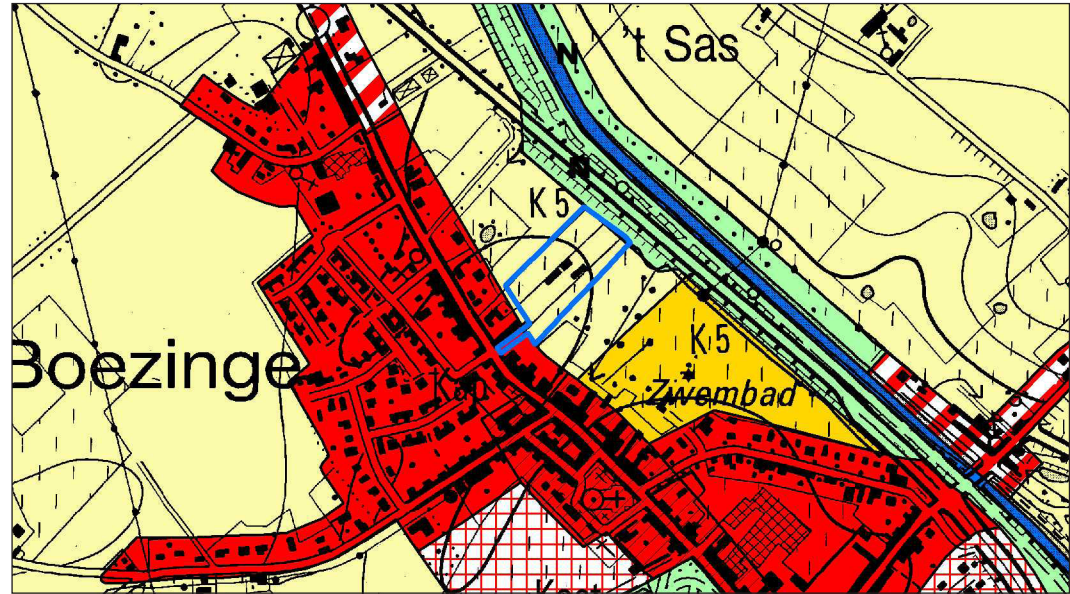


kaart 2: luchtfoto 2013

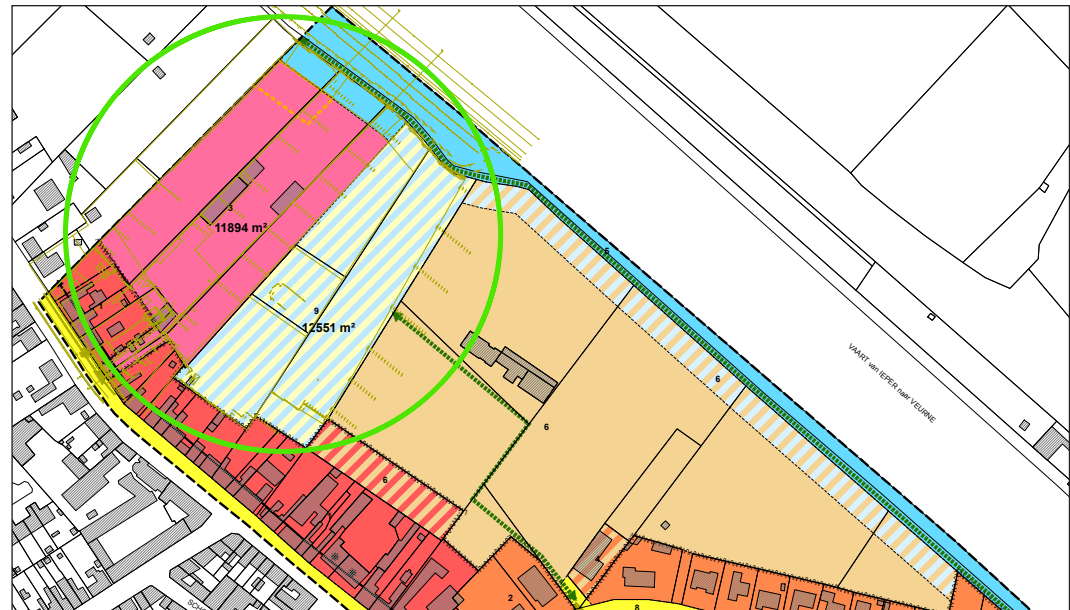




kaart 3: opmetingsplan



kaart 4: gewestplan



kaart 5: RUP Centrum Boezingen

## SITUERING VAN DE VERKAVELING

De verkaveling is gelegen in het centrum van Boezinge aan de noordoostzijde van de Diksmuidestraat en ten westen van de Randweg. Voor dit gebied is het RUP Boezinge Centrum van toepassing.

### 1 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder leper, 8<sup>ste</sup> afdeling Boezinge sectie A deel van nummers 775 m/4, 775 s/4, 775 v/4.

### 2 juridisch planologische zoneringsgegevens

#### ■ gewestplan

De gronden zijn hoofdzakelijk gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan leper- Poperinge (KB 14-08-1979) een klein gedeelte (toegangsweg) ligt in woongebied.

#### ■ ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied is gelegen in het RUP Boezinge Centrum, goedgekeurd B.D. d.d. 15-05-2008.

De gronden zijn gelegen in de bestemmingszone 3, namelijk 'projectzone wonen' met een deelzone bestemd voor sociale huisvesting en in de bestemmingszone 5 'zone voor waterloop'.

Ten oosten grenst het plangebied aan de zone voor landbouw en waterberging.

Het plangebied vormt de noordelijke grens van het RUP. Ten noorden van het plangebied geldt de bestemming van het gewestplan, namelijk agrarisch gebied.

#### projectzone

##### Bestemming

hoofdbestemming: wonen. Handel, kantoren, horeca, autobergplaatsen, parkeergelegenheid en openbare voorzieningen zijn in nevenbestemming toegelaten. Er dient een differentiatie van woningtypes gerealiseerd te worden en een afstemming op de bestaande omgevingskenmerken.

Er dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan 25% van het aantal bijkomende wooneenheden, onder de vorm van sociale huur- of koopwoningen. Hiervoor werd een specifieke deelzone aangeduid.

##### Inrichting en beheer

Verder zijn volgende inrichtingsvoorschriften van belang:

- een 6 m minimale bouwafstand van woningen ten aanzien van art. 1 van het RUP, nl. de bebouwing langsheen de Diksmuidestraat.
- Het principe dat elk perceel ontsloten wordt door zowel een as voor mechanisch verkeer, als door een as voor traag verkeer die naar de zone voor waterloop en publieke tuin leidt, dient gevolgd te worden.
- De verkaveling en woningen dienen te passen in een globaal inrichtingsplan, de uitvoering kan gefaseerd uitgevoerd worden. De verkavelingsaanvraag betreft een uitvoering van het volledige gebied, een globale inrichting.
- Het toegelaten gabariet betreft een kroonlijshoogte van maximaal 6,00 meter en een maximale nokhoogte van 11,00 m. De dakvorm en inplanting dient per woonveld hetzelfde te zijn.
- De totale terreinbezetting met bebouwing mag niet meer bedragen dan 30% van de totale

oppervlakte van de projectzone, waarbij op perceelsniveau een rationeel ruimtegebruik dient nagestreefd te worden.

- De inrichting dient getoets te worden op het vlak van duurzaamheid, beeldkwaliteit, architecturale kwaliteit en stedenbouwkundige kwaliteit.

#### zone voor waterloop

##### bestemming

Deze zone is bestemd voor waterloop en voor publieke tuin met een openbaar karakter in de vorm van natuurontwikkeling, parkaanleg en bufferzones voor de beek. In het RUP loopt de zone van noord naar zuid langsheen de oevers van de leperlee.

Ter hoogte van het plangebied werd een zone ingetekend aan de westelijke en oostelijke zijde van de leperlee.

##### inrichting en beheer

- In het RUP werd gesteld dat de leperlee dient verbreed te worden en een leesbaarder profiel dient te krijgen.
- De waterlopen dienen gepaard te gaan met bomenrijen langs hun oevers.
- De zone mag niet bebouwd te worden en dient met een groene inrichting voorzien te worden. Verhardingen zijn beperkt mogelijk i.f.v. trage wegen of onderhoud van de waterloop.

#### algemene bepalingen

- Symbool stedelijke afwerking:  
De projectzone begrenst de zone voor woningbouw. Ter hoogte van de zoneringsgrens werd het symbool 'stedelijke afwerking' aangeduid. T.a.v. de achterzijde van de tuinen en/of bijgebouwen in de zone voor woningbouw dient:

- ofwel een volwaardige muur opgericht worden waarbij de hoogte beperkt wordt tot maximum 2.50 meter;
- ofwel een gebouw waarbij de bouwhoogte beperkt is tot maximum 1 bouwlaag (zie bouwhoogtebepalingen);
- ofwel een volwaardige draadafsluiting met groenaanplanting;
- ofwel een streekeigen haag.
- Er werden bepalingen opgenomen met betrekking tot het dakvolume en de aansluiting van het dakvolume bij twee aanpalende woningen.
- Er werden bepalingen opgenomen met betrekking tot de bijgebouwen en terreinaanleg.
- Er werden bepalingen opgenomen met betrekking tot duurzaamheid.

### 3 beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling

De site van de verkaveling is gelegen ten noorden van het centrum van Boezinge tussen de Randweg en de Diksmuidestraat.

Grenzend aan het plangebied is noordelijk een agrarisch gebied gelegen, oostelijk de Ieperlee, ten zuiden een agrarisch gebied en ten westen een woonzone.

Het noordelijk landbouwgebied wordt door een plantenkwekerij benut.

Het zuidelijk landbouwgebied werd in het RUP gedeeltelijk bestemd als zone voor waterberging en wordt benut als weiland. Er is eveneens een waterpoel. Ten zuiden hiervan is een voetbalterrein gelegen.

Ten oosten van het plangebied werden enkele gronden aangeduid op de biologische waarderingskaart als complex van biologisch minderwaardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.

Aan de noordoostzijde van het plangebied (buiten het plangebied) is de Ieperlee gelegen een beek van 1<sup>de</sup> categorie en de Randweg, de omleidingsweg rond Boezinge. Ten noordoosten van de Randweg is het kanaal Ieper-IJzer gelegen, het betreft een bevaarbare waterloop. Dit gebied maakt deel uit van de definitief vastgestelde ankerplaats De Ieperlee, het Kanaal Ieper-IJzer en de Martjesvaart.

De bebouwing langs de Diksmuidestraat wordt gekenmerkt door half open & aaneengesloten bebouwing, de achtertuinen van de bebouwing langs de Diksmuidestraat begrenzen onderhavig plangebied.

Alle belangrijke voorzieningen zijn in een straal van 500 meter rond de verkaveling aanwezig.

Bushaltes zijn binnen een loopafstand van 350 meter van de verkaveling gelegen.

### 4 beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling

Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken elementen met grote natuur-, landschappelijke en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven.

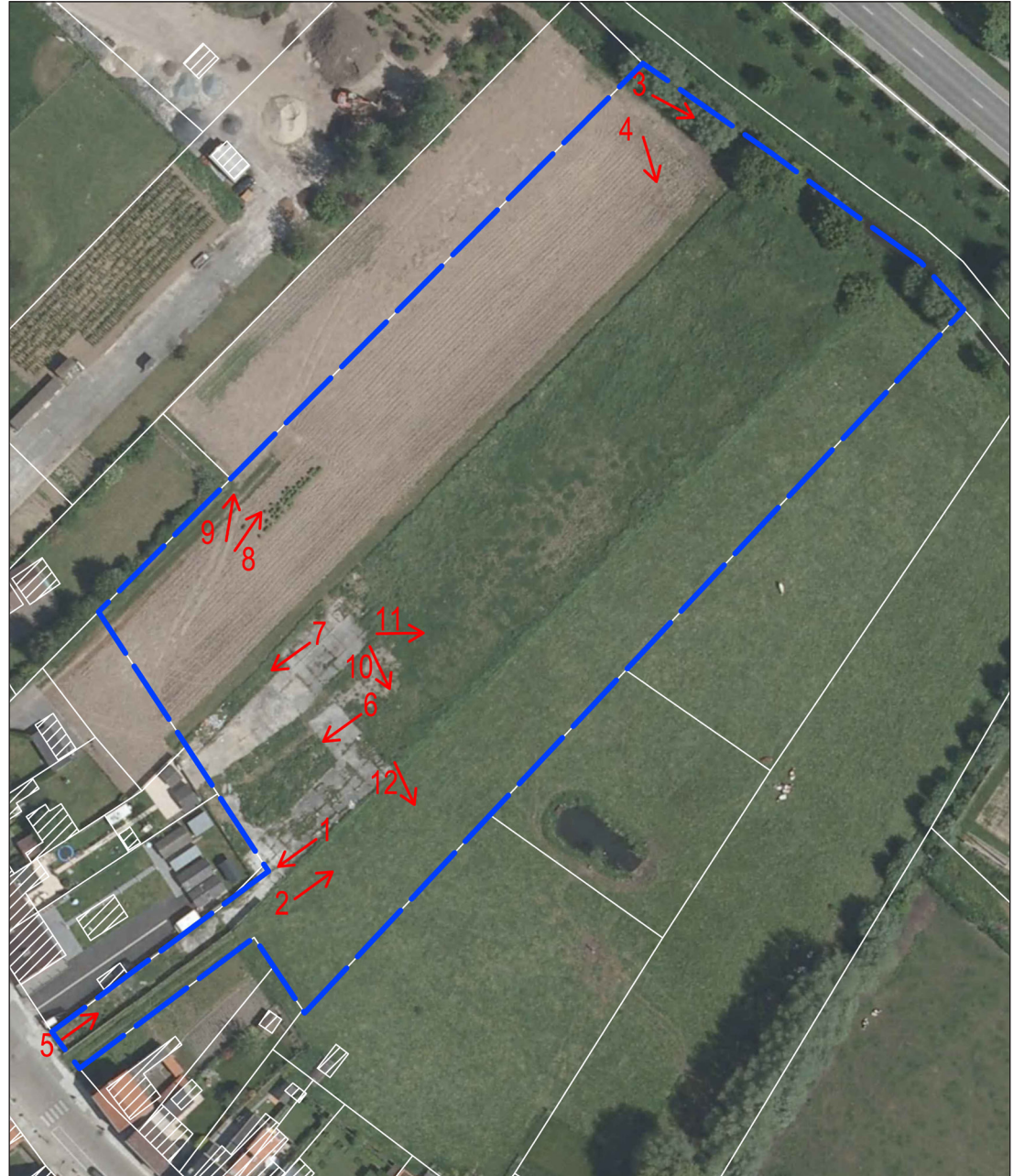
Het plangebied zelf betreft een verlaten bedrijfssite waar nog restanten van verharding aanwezig zijn en voor de rest braakliggend is.

1	4	7	10
2	5	8	11
3	6	9	12











## VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

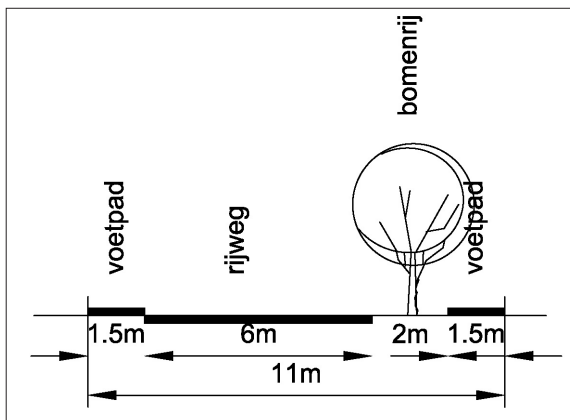
De verkaveling houdt rekening met de typologie van de omgevende bebouwing, zijnde halfopen en gesloten bebouwing. Voor de invulling van de vrijliggende gronden wordt geopteerd voor een gelijkaardige typologie.

De nieuw aan te leggen toegangsweg sluit aan op de Diksmuidestraat, een voetgangersverbinding geeft aansluiting met de oostelijk gelegen publieke groenzone en beek. Er wordt eveneens gezorgd voor doorgang voor landbouwvoertuigen naar de aanpalende gronden.

### 1 conform de voorschriften van het RUP

De verkaveling is opgevat conform de ruimtelijke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

- In de centrale as van het verkavelingsplan werd in het publiek domein ruimte voorzien om een vrijliggend wandelpad te realiseren naast de



kaart 6: profiel wegenis

rijweg (zie wegenis- en infrastructuurdossier en profiel wegenis). Dit vrijliggend wandelpad maakt de verbinding van in het woongebied naar de zone voor publieke tuin mogelijk.

- In het verkavelingsplan werden de bouwzones van de woningen aangeduid. Deze respecteren de minimale bouwafstand ten aanzien van de bebouwing langsheen de Diksmuideweg.
- In het RUP werd gestreefd naar de maximale afstemming van de inplanting en de afstemming van dakvormen. Met dit aspect werd maximaal rekening gehouden. De dakvormen en de inplanting van de hoofdvolumes werden bepaald en maximaal op elkaar afgestemd, rekening houdende met hun situering en de diepte van de percelen.
- De terreinbezetting van de totale bebouwing mag volgens het RUP niet meer bedragen dan 30% van de totale oppervlakte van de projectzone. De bouwmogelijkheden en bouwzones in het verkavelingsplan werden hierop afgestemd.

- globale inrichting

De verkavelingsaanvraag heeft betrekking op de volledige projectzone voor wonen waarbij de globale inrichting weergegeven wordt.

In functie van een zuinig ruimtegebruik werden de bebouwbare zones aangeduid op het plan, enige uitzondering is een beperkte vrije inplanting van de bijgebouwen. De maximale verhardingsoppervlakte werd eveneens bepaald. Er werd een mix aan typologieën ontworpen waarbij enkele gesloten woningen, halfopen en alleenstaande woningen kunnen gebouwd worden. Met betrekking tot het hergebruik en buffering van het regenwater dienen de woningen te voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.

In functie van de beeldkwaliteit werden voor woningen die ter hoogte van de gemeenschappelijke perceels-

grens met elkaar aansluiten voorschriften opgenomen zodoende een optimale schakeling wordt bekomen.

In functie van de stedenbouwkundige kwaliteit werd ten aanzien van het agrarisch landschap bepaald dat er ter hoogte van de perceelsgrenzen een streekeigen haag dient aangeplant te worden. Het wegenisontwerp (in bijlage van de verkavelingsaanvraag) verduidelijkt de aanleg van het publiek domein en de toegankelijkheid hiervan. Er werd specifieke aandacht besteed aan een voetgangersverbinding naar de noordoostelijk gelegen zone voor publieke tuin, de ontsluiting van de aangrenzende landbouwgebieden is eveneens mogelijk.

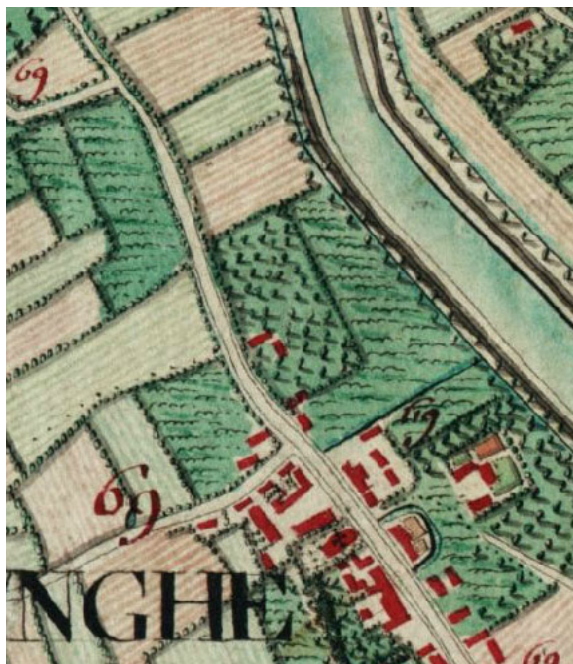
- aanplanting bomen

In het RUP werd er bepaald dat indien het perceel groter is dan 250m<sup>2</sup> of indien de grootste breedte tussen rooilijn of zijperceelsgrens en de voor- of zijgevelbouwlijn meer dan 6.00 meter bedraagt, de aanplanting van ten minste één hoogstammige boom verplicht is. Deze bepaling werd opgenomen in de verkavelingsvoorschriften.

Op de Ferrariskaart is duidelijk weer te vinden dat het plangebied gedeeltelijk gelegen was ter hoogte van en boomgaard. Het is dan ook één van de basisconcepten van de verkaveling om hiernaar maximaal te verwijzen.

Daarom dient de soortenkeuze en inplanting van de boom op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag aangeduid te worden. De percelen grenzend aan het open landschap en de noordelijke zone voor publieke tuin, dienen ter hoogte van de perceelsgrens een streekeigen haag aan te planten. Dit om maximaal te verwijzen naar de typische boomgaard omsingeld door een streekeigen haag.

In functie van een passende plantenkeuze werd bij de voorschriften toelichtend verduidelijkt welke boom-



kaart 7: Ferraris (1771-1778)

soorten bijdragen aan de biodiversiteit van de omgeving en passend zijn voor de streek. Het aanplanten van een streekeigen fruitboom is eveneens toegelaten. De Provincie West-Vlaanderen publiceerde een plantengids voor fruitbomen waarbij een soortenlijst werd opgenomen (Hoogstamfruitbomen in West-Vlaanderen).

#### ■ woondichtheid

De verkaveling beslaat 1ha 34a 62ca (inclusief wegen) en telt 18 bouwpercelen waarvan op 1 perceel 5 of 6 woongelegenheden zullen gerealiseerd worden door de sociale bouwmaatschappij. Er zullen 17 woningen zullen gerealiseerd worden door particulieren. Het totaal aantal woningen is maximaal 23.

De woondichtheid zal bij volledige realisatie ca 16 won./ha bedragen.

Perceel 1-17 zullen door particulieren bebouwd worden. Het betreffen vrije kavels.

Het perceel 18 wordt ingevuld door de sociale bouwmaatschappij "Ons onderdak" met 5 of 6 sociale koop en/of huurwoningen.

#### ■ woningtypologie

Er worden verschillende woontypologieën toegelaten. De percelen zullen worden ingevuld met open, half-open of gesloten bebouwing.

Aan de noordoostzijde zal de sociale huisvestingsmaatschappij "Ons Onderdak" 5 of 6 woningen realiseren.

#### ■ inrichting van het openbaar domein

Zie bijgevoegd plan van studie bureau Cnockaert.

## 2 verkaveling WVI

WVI, cel woonprojecten realiseert hier een verkaveling.

Er worden eveneens enkele sociale woningen door de sociale huisvestingsmaatschappij gerealiseerd. WVI zal hiervoor een uitgerust perceel te koop aanbieden.

De verkaveling bestaat uit 17 bouwpercelen voor een ééngezinwoning en 1 perceel voor de verwezenlijking van maximum 6 sociale koop- of huurwoningen.

Met deze verkaveling voert WVI samen met het gemeentebestuur leper een woonbeleid met betaalbaar karakter.

De kandidaat-kopers van één van de 'vrije bouwpercelen' dienen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- ouder zijn dan 18 jaar;
- slechts 1 bouwperceel kopen;
- men mag elders een eigendom bezitten (woning, appartement of bouwgrond) maar dan moet men dat verkopen binnen de 5 jaar nadat een bouwperceel in de WVI- verkaveling werd aangekocht.

De koper van één van de 'vrije bouwpercelen' dient ook aan volgende verplichtingen te voldoen:

- de op te richten woning moet winddicht zijn binnen 4 jaar en instapklaar binnen 5 jaar na aankoop;
- het onbebouwde perceel mag niet verder verkocht worden;
- men moet de woning minstens 10 jaar zelf bewonen.

Elke particuliere koper van een 'vrij bouwperceel' in de verkaveling is ook vrij van keuze hoe hij/zij de eigen woning realiseert: vrije keuze architect en bouwwijze (algemene aanneming, verschillende aannemingen, zelfbouw, sleutel-op-de-deur,...) maar dit alles volgens de verkavelingsvoorschriften.

## 3 realisatie sociaal woonaanbod

In overeenkomst met het gemeentebestuur leper en de sociale huisvestingsmaatschappij worden er sociale woningen gerealiseerd. Dit in functie van het bekoemen van het sociaal objectief.

## 4 realisatie bescheiden woonaanbod

Artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid stipuleert de voorwaarden voor het verwezelijken van een bescheiden woonaanbod. Deze bepalingen zijn

niet van toepassing (art 4.2.4/1) als de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, §1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode.

## WATERTOETS

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid (DIW) in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1 november 2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets (goedkeuring VI. Regering op 20 juli 2006) in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22 januari 2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

### 1 overstromingsgevoelige gebieden

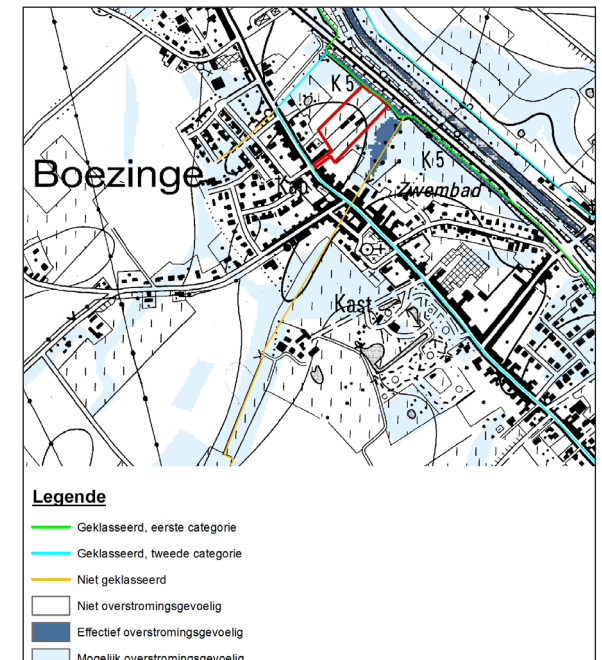
De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen

mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauw) en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauw).

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstromd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

De site van de verkaveling is beperkt gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, het betreft het noordoostelijk deel van het plangebied. Ten



noordoosten van het plangebied werd een zone aangeduid als effectief overstromingsgevoelig. Het betreft de oevers van de Ieperlee die net buiten het plangebied zijn gelegen.

De zone dat aangeduid werd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied is gelegen ter hoogte van de zone voor publieke tuin. In deze zone is bebouwing niet toegelaten. Enkel verharding kan zeer beperkt toegelaten worden, voor de rest dient de zone aangelegd te worden met streekeigen groen of als waterbuffer.

## **2 waterlopen**

In het plangebied zijn geen waterlopen gelegen. Aan de randen van het plangebied zijn enkele waterlopen gelegen. Namelijk aan noordoost zijde is de Ieperlee gelegen, een waterloop 1<sup>ste</sup> categorie. Ten zuidwesten is een tweede waterloop gelegen, nl. onder de wegnis van de Diksmuideweg. Het betreft een waterloop 2<sup>de</sup> categorie.

## **3 effecten ten aanzien van het plan**

In de overstromingsgevoelige gebieden is geen bebouwing toegelaten.

In de verkavelingsvoorschriften werd de bebouwbare zone, bouwoppervlakte en de te verhardende oppervlakte beperkt.

Conform de gewestelijke verordening zal de nodige buffering van het overtollig regenwater voorzien worden. Samen met de verkavelingsaanvraag werd het infrastructuurdossier gevoegd. In het infrastructuurdossier werd een bijkomende nota 'hydraulische nota' opgemaakt in functie van de watertoets.



# BIJLAGE



## Nele Vanderstraeten

---

**Van:** Van Wassenhove, Dirk <dirk.vanwassenhove@rwo.vlaanderen.be>  
**Verzonden:** vrijdag 17 oktober 2014 11:36  
**Aan:** Björn Denecker; Stijn Aelter; sandra.debuf@ieper.be; Nele Vanderstraeten  
**Onderwerp:** RE: Boezinge Vannestestraat

Beste Björn,

Akkoord.  
U kan het dossier verder opmaken.

Vriendelijke groeten,  
Dirk

Dirk Van Wassenhove - Adj. V/D Directeur  
T. 0032-(0)50248220

[ruimte.vlaanderen.be](http://ruimte.vlaanderen.be)

---

**Van:** Björn Denecker [<mailto:bdenecker@wvi.be>]  
**Verzonden:** vrijdag 17 oktober 2014 11:11  
**Aan:** Van Wassenhove, Dirk; Stijn Aelter; [sandra.debuf@ieper.be](mailto:sandra.debuf@ieper.be); Nele Vanderstraeten  
**Onderwerp:** FW: Boezinge Vannestestraat

Beste Dirk,

Graag ontvingen wij van jullie een beslissing omtrent het aangepaste verkavelingsplan, zo kunnen we verder met de opmaak van het dossier (incl. op te maken voorschriften).

De aanpassingen omvatten:

- de zone in het RUP voor waterloop/publieke tuin wordt in het verkavelingsplan integraal opgenomen in zone voor publieke tuin/park. Er is m.a.w. voldaan aan het "voornaamste bezwaar" van de GSA. De overige bezwaren zijn ons evenwel niet meegedeeld.
- de windsingel met bijhorend pad is geschrapt i.f.v. het zoeken naar een financieel evenwicht (=betaalbaarheid van de kavels);
- het aantal sociale woningen blijft 5 (kavels 12 tem 16);
- het profiel van de woonstraat is verruimd van 9 naar 11 meter (zie bijlage) i.f.v. de aanleg van een kwalitatief vrij liggend wandelpad met bomenrij richting publieke tuin/beek;
- de erfafsluitingen op de randen van de verkaveling en zijde openbaar domein kunnen enkel bestaan uit streekeigen hagen.

Wij zijn dan ook van oordeel dat het voorliggend aangepast verkavelingsplan voldoet aan het RUP Boezinge Centrum.

Vriendelijke groeten,  
Björn.

Björn Denecker | stafmedewerker  
cel ruimtelijke planning & mobiliteit



west - vlaamse intercommunale  
baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge  
T (32) 050367171 | F (32) 050356849  
[b.denecker@wvi.be](mailto:b.denecker@wvi.be) | [www.wvi.be](http://www.wvi.be)

---

**Van:** Van Wassenhove, Dirk [<mailto:dirk.vanwassenhove@rwo.vlaanderen.be>]  
**Verzonden:** donderdag 16 oktober 2014 17:36  
**Aan:** Stijn Aelter  
**Onderwerp:** RE: Boezinge Vannestestraat

Beste,

Momenteel heb ik bijzonder weinig tijd.  
Geeft u mij eens aan op welk punt de zaak is aangepast.  
Heeft dit gevolgen voor de rest van de percelen.  
Quid met de voorschriften?

Vriendelijke groeten,  
Dirk

---

**Van:** Stijn Aelter [<mailto:saelter@wvi.be>]  
**Verzonden:** donderdag 16 oktober 2014 17:11  
**Aan:** LENOIR, Veerle; Van Wassenhove, Dirk  
**CC:** Dominique Dehaene ([Dominique.Dehaene@ieper.be](mailto:Dominique.Dehaene@ieper.be)); [Schepen.Verschoore@ieper.be](mailto:Schepen.Verschoore@ieper.be); Sandra Debuf ([sandra.debuf@ieper.be](mailto:sandra.debuf@ieper.be)); Peter Pillen; Björn Denecker; David Loeys  
**Onderwerp:** Boezinge Vannestestraat

Beste,

Aansluitend met het negatief advies (zie mail als bijlage) dat u gaf op ons eerder verkavelingsontwerp voor het project Boezinge Vannestestraat sturen wij u als bijlage een aan uw opmerkingen aangepast ontwerp. Mogen wij u vragen hier een standpunt over in te nemen? Na uw akkoord zouden we het bijhorende infrastructuurdossier finaliseren en de verkavelingsaanvraag met bijhorende vergunningsaanvraag voor de infrastructuurwerken willen indienen bij RO West-Vlaanderen.

Met vriendelijke groeten,  
Stijn

Stijn Aelter  
stafmedewerker cel woonprojecten



west-vlaamse intercommunale  
baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge  
T (+32) 050 36 71 71 | F (+32) 050 35 68 49  
E [s.aelter@wvi.be](mailto:s.aelter@wvi.be) | [www.wvi.be](http://www.wvi.be)

Denk aan het milieu vooraleer je dit bericht of de bijlagen print.

---

Dit bericht met zijn eventuele bijlage(n) verbindt de wvi op geen enkele wijze.  
Enkel officieel ondertekende briefwisseling kan dat. Noch de wvi noch de auteur kan bijgevolg aansprakelijk gesteld worden voor de inhoud van dit bericht met zijn eventuele bijlage(n).

This e-mail message has been scanned and cleared by NetIQ MailMarshal

---



# VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN





## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Als voorbeeld een tuinberging, serre, ...</p>	<p><b>1 definities</b></p> <p><b>1.1 eengezinswoning</b> Gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p><b>1.2 nokhoogte</b> Een nok is de horizontale snijlijn van twee dakvlakken. De hoogte van deze lijn wordt gemeten tussen het referentiepeil van de woning en de bovenkant van de nok.</p> <p><b>1.3 kroonlijst en kroonlijsthoogte</b> Is de bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken, bij platte daken het hoogste punt van de dakrand. In de verkavelingsvoorschriften wordt de kroonlijsthoogte gemeten tussen het referentiepeil van de woning en de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p><b>1.4 bijgebouwen</b> Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet bedoeld om de voorziene bestemming in onder te brengen. Een bijgebouw betreft een overdekte en afgesloten ruimte.</p> <p><b>1.5 carport</b> Een overkapte parkeerplaats die losstaand of aangebouwd werd aan het hoofdgebouw. Een carport heeft minimaal 2 open zijden, een uitzondering hierop kan toegelaten worden indien aan een derde zijde een berging aangebouwd wordt.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dit specifieke voorschrift werd overgenomen uit het RUP Boezinge Centrum en aangevuld. Het perceel 18 werd bestemd als zone voor sociale huisvesting. Dit perceel zal opgedeeld worden in 5 of 6 wooneenheden waardoor de uiteindelijke tuinoppervlakte per woning niet voldoende ruim zal zijn voor de aanplanting van een hoogstamboom. Eveneens rekening houdende met bepalingen in art. 4 'overdrukzone erfdienstbaarheid persleiding Aquafin'.</p>	<p><b>2 algemene bepalingen</b></p> <p><b>2.1 algemene bepalingen betreffende de bouwhoogte en dakvorm</b> Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabariet zou komen.</p> <p><b>2.2 referentiepeil</b> Het referentiepeil wordt gedefinieerd en bepaald ter hoogte van de rooilijn. Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,40 meter boven het peil van de boordsteen (referentiepeil) van de voorliggende openbare weg ter hoogte van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het midden van het perceel bij alleenstaande woningen;</li><li>• de gemene scheidingslijn bij gekoppelde woningen;</li><li>• ingeval dat meer dan twee woningen met elkaar geschakeld worden wordt het referentiepeil bepaald per bouwzone, dit dient aangeduid te worden bij de stedenbouwkundige aanvraag ingeval van groepswooningbouw, in de andere gevallen in het midden van de bouwzone.</li></ul> <p>De maximale bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil.</p> <p><b>2.3 samenvoegen en inrichting percelen</b> Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</p> <p><b>2.4 streekeigen hoogstamboom</b> Per perceel die groter is dan 250m<sup>2</sup> is de aanplanting van ten minste één streekeigen hoogstammige boom verplicht, met uitzondering van perceel 18.</p>

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

### TOELICHTEND

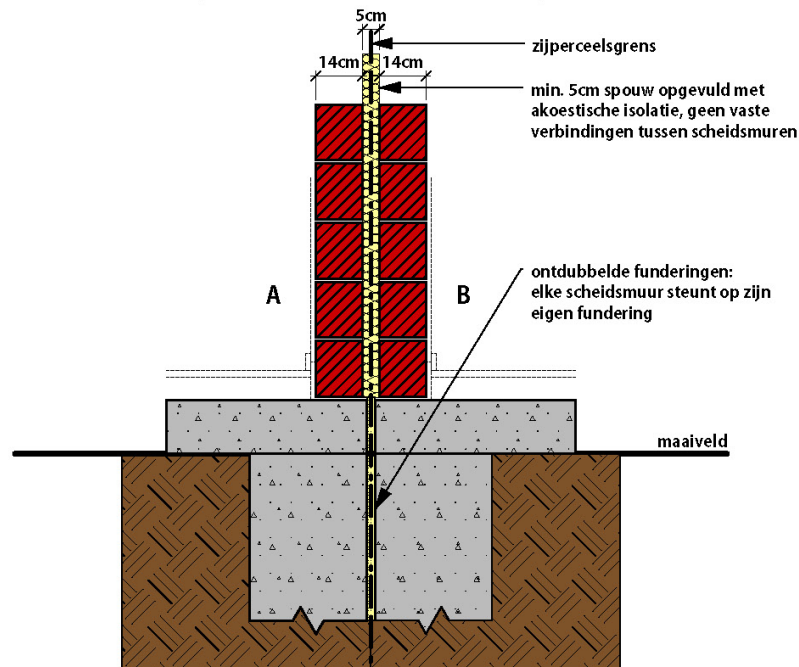
#### toelichting en visie

Streekeigenbomen die bijdragen aan de biodiversiteit zijn Zomereik, Beuk, Haagbeuk, Zomerlinde, Winterlinde, Zwarte populier, Schietwilg. Eveneens kan gekozen worden voor streekeigen fruitbomen.

Hoogstambomen dienen op minimum 2,00 meter van de scheidingslijn aangeplant worden, dit volgens het veldwetboek (art. 35-37).

Ingebruikname van de woning = registratie in bevolkingsregister.

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

De specifieke soortenkeuze en locatie van de streekeigen boom dient aangeduid te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag voor het bouwen van de woning. Deze boom dient aangeplant te worden ten laatste tijdens het eerste plantseizoen volgend op de ingebruikname van de woning.

#### 2.5 nutsvoorzieningen

Het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen is in alle zones toegelaten.

#### 2.6 scheidsmuurbepalingen

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

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige wand (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel. Deze muur kan zowel bestaan uit beton, baksteen als houtskelet voorzover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.
- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minimum 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.

## ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>2.6.1 verplichte scheidsmuurprofiel hoofdgebouw</b></p> <p>Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte scheidsmuurprofiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele insnijdingen in het eigen hoofdgebouw binnen de eerste meters van dergelijke zijperceelsgrens.</p> <p><b>2.6.2 bijkomende scheidsmuurdelen op het maaiveld</b></p> <p>De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert achter het verplicht te realiseren volume en die niet bedekt worden door bijkomende scheidmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in gevelmaterialen.</p> <p>Deze afwerking, dit buitenspouwblad in gevelmaterialen, mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur, zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.</p> <p><b>2.7 duurzaamheid</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bij het bouwen moet een rationeel energiegebruik worden nagestreefd via het beperken van energieverliezen (grote compactheid, vermijden koudebruggen, doelmatig en gezond isoleren, scheiden en groeperen van koude en warme ruimtes), het gebruik van passieve zonne-energie (optimale oriëntatie van warmtebehoevende ruimtes), het gebruik van energiebronnen met kleine milieulast of hernieuwbare bronnen en energiesparende toestellen en technieken.</li><li>• Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal gebruik van regenwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale infiltratie van regenwater en via zuinig waterverbruik.</li><li>• Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van bio-ecologische bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden.</li></ul>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft de percelen 2 - 3, 6 - 7, 9 - 11, 12 - 14.</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan 2 soorten bouwzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwzone hoofdvolume: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li><li>• bouwzone C of C/G: inplantingszone voor de verplichte autostelplaats.</li></ul> <p>Bij de verkavelingsvoorschriften hoort een profielschema (zie verkavelingsplan) met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften voor de bebouwing gelegen in onderhavige zone.</p> <p>Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woontiteiten binnen één perceel.</p> <p>De percelen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. De percelen 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12, 14 worden aan één zijde gekoppeld. De hoofdgebouwen op de percelen 10 en 13 dienen met beide zijden gekoppeld te worden met de hoofdgebouwen op de naastliggende percelen.</p> <p>Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume onder de vorm van een gabariet (of profiel) voor de op te richten scheidsmuur die voor een minimum breedte (nl. 3,00 meter) dient gevolgd te worden. De percelen 10 en 13 dienen het basisgabariet over de volledige breedte te volgen. Dit profiel wordt gehanteerd zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw. Op het perceel 2 dient het hoofdgebouw eveneens de volledige breedte van de bouwzone te volgen.</p> <p>Een ander kenmerk van deze percelen is dat er minimaal één autostelplaats dient gerealiseerd te worden. Voor ieder perceel, met uitzondering van perceel 9, werd een specifieke zone aangeduid waar deze eerste autostelplaats dient opgericht te worden. Dit kan onder de vorm van een staanplaats of open carport, voor de percelen 2, 3, 10, 11, 12, 13, 14 is in de specifiek aangeduide zone een garage toegelaten.</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b></p> <p>De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van halfopen (of gesloten) ééngezinswoningen en de daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen kan wel gerealiseerd worden, dit op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande volume van de woning. Het afsplitsen van deze ondergeschikte wooneenheid is verboden.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b></p> <p>Als nevenbestemming naast de woonfunctie zijn diensten en vrije beroepen toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</p> <p>De nevenbestemming moet onderschikt zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p><b>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. De eerste autostelplaats dient in de specifiek aangeduide bouwzone (C of C/G) gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de bouwzone C is een autostelplaats of carport toegelaten.</li><li>• In de bouwzone C/G is bijkomend een garage toegelaten.</li></ul>

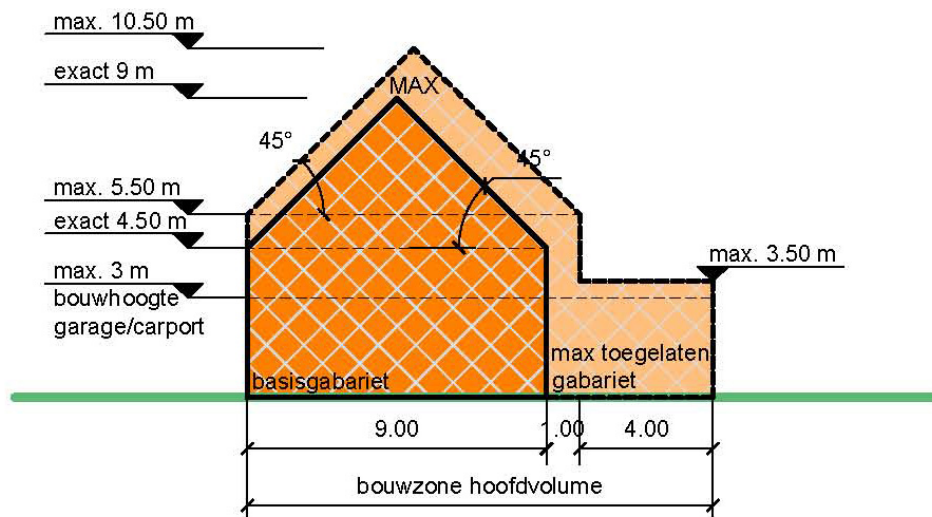
## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op het verkavelingsplan werd voor perceel 9 geen specifieke bouwzone voor garage of carport ingetekend. Dit betekent dat de eerste autostelplaats (en eventueel tweede) dient ingericht te worden binnen de contouren van de bouwzone hoofdvolume. Dit onder de vorm van carport, garage, inpandige carport of inpandige garage.</p> <p>Vanwege de inrichting van het publiek domein is het niet toegelaten dat er een parkeerplaats ingericht wordt in het hoofdvolume van perceel 13.</p> <p>Artikel 1 betreft de zone voor geschakelde bebouwing. Het betreft 10 percelen. Deze percelen bestaan uit 10 gekoppelde woningen, waarvan 8 halfopen bebouwing en 2 gesloten bebouwing. Voor de woningen werd een verplicht profiel opgesteld in functie van een optimale koppeling en een kwalitatieve uitstraling. Dit profiel heeft een diepte van 9,00 meter. De kroonlijst en het dakvolume werd eveneens bepaald. Dit profiel dient ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens voor de halfopen bebouwing en over de volledige breedte voor de gesloten bebouwing, gevolgd te worden. Dit verplichte profiel dient volledig opgevuld te worden met uitzondering van enkele insnijdingen die mogelijk zijn zoals omschreven in artikel 1. 2.1.2. In ieder geval dient de opbouw van de scheidsmuur gerespecteerd te worden (art. 0.2.6.1.)</p> <p>Voor de zone waar het verplichte profiel dient gevolgd te worden zijn dakoversteken niet toegelaten. Enkel een hanggoot of een verholen goot (= ingewerkt in het hellend vlak) is toegelaten, ten einde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.</p>	<p>De eerste autostelplaats van het perceel 9 dient in de bouwzone van het hoofdvolume gerealiseerd te worden.</p> <p>Ingeval van een inpandige autostaanplaats in de bouwzone hoofdvolume is er in de voorgevel maximaal één opening in functie van parkeren toegelaten met een maximale breedte van 4,00 meter. In de bouwzone van het hoofdvolume gelegen op perceel 13 is geen autostaanplaats toegelaten.</p> <p>Er zijn maximaal twee overdekte autostaanplaatsen per perceel toegelaten. Er is één oprit toegelaten per perceel, deze heeft een maximale breedte van 6,00 meter.</p> <p>De niet bebouwde delen krijgen de bestemming tuinzone.</p> <h3>2 inplanting van de gebouwen</h3> <h4>2.1 hoofdgebouw (bouwzone hoofdvolume)</h4> <p>Het hoofdgebouw dient op de voorbouwlijn ingeplant te worden (zie aanduiding verplichte voorbouwlijn). De uiterste grenzen van het hoofdvolume werden aangeduid op het verkavelingsplan, met name de grenzen van de bouwzone hoofdvolume.</p> <p>De hoofdgebouwen op de percelen 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12, 14 dienen met één zijde verplicht gekoppeld te worden met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.</p> <p>Het hoofdgebouw op perceel 10 en 13 dient met beide zijden verplicht gekoppeld te worden met de aanpalende hoofdgebouwen langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen.</p> <p>Voor het hoofdvolume werd een minimum gabarriet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te bekomen. In functie van een optimale schakeling werd dit minimum gabarriet ter hoogte van de schakeling bepaald als verplicht gabarriet.</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



*Toegevoegd naar aanleiding van bijzondere voorwaarden vergunning (02/10/2015)*

In functie van een optimale en harmonische schakeling werd een minimum gabariet bepaald. Dit gabariet of basisvolume dient volledig ingevuld te worden over de verplichte breedte. Enkele uitzonderingen werden echter mogelijk gemaakt voor de percelen 9, 10 en 13. De verplichte scheidsmuren van het minimum gabariet dienen steeds gerealiseerd te worden ook als er een uitsparing is voorzien.

De uitsparingen aan het minimum gabariet mogen nooit van maaiveld tot boven doorlopen opdat anders niet meer is voldaan aan de verplichting dat de bouwlijn volledig dient opgevuld te zijn. Dus bij de verticale projectie van de woning dienen de bouwlijnen volledig bezet te zijn.

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

##### 2.1.1 minimum gabariet

Het gabariet start ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens en de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.

Ter hoogte van de gemene zijperceelsgrenzen werd een verplicht gabariet bepaald (= opbouw conform scheidsmuurbepaling (0.2.6)). Dit gabariet betreft een volume met een bouwdiepte van 9,00 meter vertrekkende vanaf de voorbouwlijn, een kroonlijsthoogte van 4,50 meter met een dakvolume vertrekkende onder een hoek van 45°. Het dakgabariet heeft een nokhoogte van 9,00 meter, evenwijdig met de voorbouwlijn.

##### ■ Verplicht gabariet

- Ingeval van halfopen bebouwing dient dit gabariet over een breedte van minimum 3,00 meter gevolgd te worden.
- Ingeval van gesloten bebouwing, nl. het perceel 10 en 13 dient dit gabariet over de volledige breedte gevolgd te worden, namelijk van gemene zijperceelsgrens tot gemene zijperceelsgrens. In geval van onderling akkoord en bij gelijktijdige bouwaanvraag kunnen de bouwvolumes op de percelen 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13 en 14 van het minimum gabariet afwijken met als uiterste grens het maximum gabariet zoals hieronder beschreven.

##### 2.1.2 gevelinsnijdingen

Als insnijdingen worden alle insprongen van de gevelvlakken ten opzichte van het te bouwen verplichte gabariet beschouwd, dit wordt toegelaten:

- indien de opbouw van de gemene scheidsmuur (art. 0.2.6.1) gevolgd wordt.
- voor perceel 9: het gelijkvloerse gevelvlak kan met een maximale diepte van 6,00 meter inspringen ivf een inbandige parkeerplaats.
- voor perceel 10 en 13:

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De percelen 2, 3, 6, 7, 9, 11, 12, 14 kunnen vanaf 3,00 meter ten aanzien van de gemene zijperceelsgrens afwijken van het minimum gabariet, binnen de bepalingen van het maximum gabariet. In geval van onderling akkoord en bij gelijktijdige bouw aanvraag kunnen de bouwvolumes op de percelen 9, 10, 11, 12, 13 en 14 van het minimum gabariet afwijken met als uiterste grens het maximum gabariet zoals hieronder beschreven.</p> <p>Het maximum gabariet vormt de uiterste grenzen van het toegelaten bouwvolume.</p> <p>De op te richten woning op perceel 2 dient de volledige voorbouwlijn te volgen, nl. vanaf de gemene zijperceelsgrens tot aan de rooilijn. Het te realiseren gabariet dient binnen de gabarietbepalingen te vallen.</p> <p>Betreffende de mogelijke afwijkingen van het dakvolume: Een afwijking van het gabariet is toegelaten, rekening houdende met de verordenende voorwaarden. Deze afwijkingen gelden voor zowel het minimum als het maximum gabariet en worden telkens gemeten op gevel waar het dakvlak op aansluit.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• insnijdingen worden beperkt tot 25% van de bovenste bouwlaag van dit verplichte gabariet met een maximale diepte van 2,00 meter;</li><li>• per gelijkvloerse gevelvlakken is een insnijding voor maximaal 50% met een maximale diepte van 2,00 meter toegelaten.</li><li>• De insnijdingen dienen te verspringen zodat de volledige verplichte bouwlijn opgevuld wordt.</li></ul> <p><b>2.1.3 maximum gabariet</b></p> <p>Ingeval van halfopen bebouwing kan het volume afwijken van het minimum gabariet vanaf de verplichte 3,00 meter gemeten vanaf de gemene zijperceelsgrens tot aan de contourgrenzen van de aangeduide bouwzone, met als uiterste grens het maximum gabariet.</p> <p>Het maximum gabariet betreft een volume met een bouwdiepte van 10 meter gemeten vanaf de verplichte voorbouwlijn van het minimum gabariet, een kroonlijshoogte van 5,50 meter met een dakvolume vertrekkende onder een hoek van 45° tot aan een nokhoogte van 10,50 meter. De dakvorm is hellend.</p> <p>De halfopen bebouwing gelegen op het perceel 2 dient de volledige breedte van de aangeduide bouwzone in te vullen ter hoogte van de rooilijn, namelijk van gemene zijperceelsgrens tot aan de rooilijn/zijperceelsgrens.</p> <p><b>2.2 dakuitbouwen en dakinsnijdingen</b></p> <p>Dakuitbouwen/insnijdingen zijn toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte en met een maximale breedte van 1,80 m;</li><li>• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabariet bevinden;</li></ul>



## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag is toegelaten. De maximale bouwdiepte werd aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De percelen 10 en 13 dienen het minimum gabariet te volgen voor wat betreft het hoofdgabariet. Een gelijkvloerse uitbreiding is voor deze woningen toegelaten. Dit conform de bepalingen, namelijk maximale hoogte 3,50 meter en binnen de contouren van de bouwzone.</p> <p>Op het verkavelingsplan werd bij de meeste percelen een specifieke zone aangeduid waar een autostelplaats dient opgericht te worden (bouwzone C of bouwzone C/G). In deze zone kan een carport (C) of garage (G) opgericht worden. Buiten deze zone is het toegelaten om vrijstaande bijgebouwen op te richten indien deze ingeplant worden na de achtergevel en ingeval de totale maximale oppervlakte gerespecteerd wordt.</p> <p>Hierbij wordt voorkomen dat bijgebouwen opgericht worden in de voortuinstrook. In de bouwzone C of C/G zijn eveneens bijgebouwen zoals tuinhuis en dergelijke toegelaten. De bouwzones werden ruim ingetkend, dit om bundeling van de bijgebouwen te stimuleren ivf het vrijwaren van de achtertuinzone.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• bij uitbouwen de verticale wand evenwijdig is aan de gevel en een maximale hoogte van 1,50 meter heeft.</li></ul> <p><b>2.3 gelijkvloerse uitbreiding</b></p> <p>Een gelijkvloerse uitbreiding aan het hoofdgebouw is mogelijk voor zover deze binnen de contouren van de bouwzone hoofdvolume blijven zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Ter hoogte van de gemene zijperceelsgrenzen dient steeds de opbouw van de gemene scheidingsmuur gevolgd te worden (zie art. 0.2.6). De bouwzone mag volledig bebouwd worden met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50 meter, enkel platte daken zijn toegelaten.</p> <p><b>2.4 bijgebouwen</b></p> <p>In de tuinen kunnen (losstaande) bijgebouwen tot 30 m<sup>2</sup> voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kroonlijsthoogte bijgebouwen en hoogte carports maximaal 3,00 m</li><li>• nokhoogte maximaal 5 m</li><li>• dakhelling maximaal 45°</li></ul> <p>Bijgebouwen en carports gelegen in de bouwzone C of C/G kunnen ingeplant worden ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens. De afwatering van het dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p>Ingeval een vrijstaande muur of ingeval van een bijgebouw opgericht wordt ter hoogte van de zijperceelsgrens dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren.</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het afstemmen van materiaalgebruik is van toepassing voor alle geschakelde gebouwen, namelijk voor de hoofdgebouwen en garages.</p> <p>In lijn met de voorgevel: Ingeval een garage of carport voorzien wordt in het vlak of in lijn van de voorgevel dienen deze constructies vervaardigd te worden met dezelfde materialen en vormgeving als het aansluitende hoofdgebouw.</p> <p>De constructies die opgericht worden in de bouwzones C/G die afzonderlijk gelegen zijn van de bouwzone hoofdvolume worden beschouwd als constructies in lijn met de voorgevel. Deze constructies dienen vervaardigd te worden met dezelfde architectuur en het materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of bebouwing op het aanpalende perceel.</p> <p>Houten 'prefab' constructies zijn toegelaten indien deze achteruit geplaatst worden ten aanzien van de voorgevel.</p>	<p>Buiten de aangeduide bouwzones zijn losstaande bijgebouwen toegelaten na de achtergevel.</p> <p>Indien ingeplant op minimum 3,00 meter van de achterperceelsgrens en op minimum 1,50 m of ter hoogte van de zijperceelsgrens mits onderling akkoord.</p> <p><b>3 architectuur</b></p> <p>Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving.</p> <p>De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p>Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten.</p> <p>Bij geschakelde gebouwen dienen de materialen voor gevel en dak qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig te zijn aan deze gebruikt in het aanpalende gebouw.</p> <p>Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.</p> <p>De bijgebouwen en carports dienen met kwalitatieve materialen afgewerkt te worden.</p> <p>Vrijstaande garages en constructies (garages of carport) in lijn met de voorgevel dienen een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. De constructie dient met dezelfde gevelmaterialen en vormgeving als het hoofdgebouw afgewerkt te worden.</p>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De uitzondering is van toepassing op de percelen met het nummer 2-3 en 10-14 . Aan de achterzijde van het perceel werd een bouwzone C/G aangeduid.</p> <p>Deze specifieke voorschriften werden overgenomen uit het RUP Boezinge Centrum. Het betreft specifieke bepalingen ten aanzien van het aangrenzende woonweefsel.</p>	<p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p> <p>Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p> <p>De breedte aan het openbaar domein van de toegangspaden tot de woning of de (overdekte) autostaanplaats gelegen in deelzone C/G wordt per perceel beperkt tot 6,00 meter.</p> <p>Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de tuinzone na de uiterste bouwlijn van het hoofdgebouw met uitzondering van de specifiek aangeduide bouwzones C of C/G en de zone begrepen tussen deze bouwzone en de rooilijn.</p> <p>Ingeval het perceel met de zijperceelgrens raakt aan het openbaar domein dan kan een toegang tot de tuin toegelaten worden indien dit een tuinpoortje betreft met een maximale breedte van 1,50 meter.</p> <p>Erfscheidingsgrenzen op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ter hoogte van de perceelsgrens van perceel 3 die grenst aan de woonzone langs de Diksmuidseweg dient een erfcheiding gerealiseerd te worden of kan een bijgebouw opgericht worden.</li></ul>

## ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>In functie van een landschappelijke overgang dient er ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan het open agrarisch gebied een streekeigenhaag aangeplant te worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan de zone voor landbouw dient op de private percelen een streekeigen levende haag aangeplant te worden.</li></ul> <p>Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op zij -en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten:<ul style="list-style-type: none"><li>• Streekeigen levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, tot een maximale hoogte van 1,80 m</li><li>• Draadafsluiting met paaltjes afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m</li><li>• Een gemetste muur uit duurzame gevelsteen met een maximum hoogte van 1,80 m</li><li>• Afsluitingen uit beton en/of houten schuttingen zijn niet toegelaten.</li></ul></li><li>• In de voortuinstrook: op de rooilijn zijn enkel paaltjes met draad en/of een lage gemetste muur met een maximum hoogte van 60 cm en/of streekeigen levend groen met een maximum hoogte van 1,50 m. Bij hoekpercelen moet de hoogte van de afsluitingen ter hoogte van de rooilijn worden beperkt tot 0,75 m.</li></ul>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft de percelen 1, 4, 5, 8, 15-17.</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan 2 soorten bouwzones aangegeven:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;</li><li>• bouwzone C: inplantingszone voor de verplichte autostelplaats.</li></ul> <p>Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.</p> <p>De percelen worden gekenmerkt door een open bebouwing. Er werd een maximum profiel of garibariet bepaald en de inplantingszone werd aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Een ander kenmerk van deze percelen is dat er minimaal één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. Er werd een specifieke zone aangeduid waar deze eerste autostelplaats dient opgericht te worden. Dit kan onder de vorm van een staanplaats of open carport.</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b></p> <p>De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van alleenstaande ééngezinwoningen en de daarbij passende functies en voorzieningen.</p> <p>Een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen kan wel gerealiseerd worden, dit op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande volume van de woning. Het afsplitsen van deze ondergeschikte wooneenheid is verboden.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b></p> <p>Als nevenbestemming naast de woonfunctie zijn diensten en vrije beroepen toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</p> <p>De nevenbestemming moet onderschikt zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p><b>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. De eerste autostelplaats dient in de specifiek aangeduide bouwzone (C of C/G) gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• In de bouwzone C is een autostelplaats of carport toegelaten.</li><li>• In de bouwzone C/G is bijkomend een garage toegelaten.</li></ul> <p>Ingeval van een inpandige autostaanplaats in de bouwzone hoofdvolume is er in de voorgevel maximaal één opening i.f.v. parkeren toegelaten met een maximale breedte van 4,00 meter.</p>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p>toelichting en visie</p> <p>Verplichte voorbouwlijn: Het hoofdgebouw dient op deze lijn ingeplant te worden. Het inspringen van de voorgevel is toegelaten. De voorgevel dient met andere woorden niet de volledige voorbouwlijn te volgen. De minimale afstand ten aanzien van de rooilijn dient steeds gerespecteerd te worden.</p> <p>De dakvorm dient in hoofdzaak hellend te zijn.</p> <p>Betreffende de mogelijke afwijkingen van het dakvolume: Dit dakgabariet wordt telkens gemeten op gevel waar het dakvlak op aansluit.</p>	<p>stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>Er zijn maximaal twee overdekte autostaanplaatsen per perceel toegelaten. Er is één oprit toegelaten per perceel, deze heeft een maximale breedte van 6,00 meter.</p> <p>De niet bebouwde delen krijgen de bestemming tuinzone.</p> <p><b>2 inplanting van de gebouwen</b></p> <p><b>2.1 hoofdgebouw (bouwzone hoofdvolume)</b> De woningen kunnen opgericht worden binnen de aangeduide zone en binnen het maximum gabariet. Het hoofdgebouw dient op de voorbouwlijn ingeplant te worden (zie aanduiding verplichte voorbouwlijn). Het maximum gabariet is gelijk aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• voor de eerste 10 meter, vertrekkende van de verplichte voorbouwlijn is een maximale kroonlijst van 5,5 meter en een maximale nokhoogte van 10,50 meter toegelaten.</li><li>• voor de overige bebouwbare zone is een maximale kroonlijst van 3,50 meter en een maximale nokhoogte van 5,00 meter toegelaten.</li></ul> <p>De dakvorm van het hoofdgebouw dient hellend te zijn, met minimaal twee dakvlakken met een maximale dakhelling van 45°. Een uitzondering is toegelaten voor gelijkvloerse uitbouwen, een plat dak is in deze gevallen toegelaten.</p> <p><b>2.2 dakuitbouwen en dakinsnijdingen</b> Dakuitbouwen/insnijdingen zijn toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte en met een maximale breedte van 1,80 m;</li><li>• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabariet bevinden;</li></ul>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op het verkavelingsplan werd bij de meeste percelen een specifieke zone aangeduid waar een autostelplaats dient opgericht te worden (bouwzone C of bouwzone C/G). In deze zone kan een carport (C) of garage (G) opgericht worden. Buiten deze zone is het eveneens toegelaten om bijgebouwen op te richten indien deze ingeplant worden na de achtergevel en ingeval de totale maximale oppervlakte voor bijgebouwen van 30 m<sup>2</sup> gerespecteerd wordt.</p> <p>Hierbij wordt voorkomen dat bijgebouwen opgericht worden in de voortuinstrook. De oppervlakte van deze bijgebouwen werd eveneens beperkt. Dit om te voorkomen dat te grote gebouwen opgericht worden in de achtertuin. In de bouwzone C of C/G zijn eveneens bijgebouwen zoals tuinhuis en dergelijke toegelaten. De bouwzones werden ruim ingetekend, dit om bundeling van de bijgebouwen te stimuleren ivf het vrijwaren van de achtertuinzone.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• bij uitbouwen de verticale wand evenwijdig is aan de gevel en een maximale hoogte van 1,50 meter heeft.</li></ul> <p><b>2.3 bijgebouwen</b></p> <p>In de tuinen kunnen (losstaande) bijgebouwen tot 30 m<sup>2</sup> voorkomen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kroonlijsthoogte bijgebouwen of hoogte carports maximaal 3,00 m</li><li>• nokhoogte maximaal 5 m</li><li>• dakhelling maximaal 45°</li></ul> <p>Bijgebouwen en carports gelegen in de bouwzone C of C/G kunnen ingeplant worden ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens. De afwatering van het dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p>Ingeval een vrijstaande muur of ingeval van een bijgebouw opgericht wordt ter hoogte van de zijperceelsgrens dient deze volledig op eigen perceel opgericht te worden en mag deze niet constructief gebruikt worden door de buur. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren.</p> <p>Buiten de aangeduide bouwzones zijn na de achtergevel losstaande bijgebouwen toegelaten. Indien ingeplant op minimum 3,00 meter van de achterperceelsgrens en op minimum 1,50 m of ter hoogte van de zijperceelsgrens mits onderling akkoord.</p> <p><b>3 architectuur</b></p> <p>Het bouwvolume dient een eenvoudige streekeigen architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving.</p> <p>De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>In lijn met de voorgevel: Ingeval een garage of carport voorzien wordt in het vlak of in lijn van de voorgevel dienen deze constructies vervaardigd te worden met dezelfde materialen en vormgeving als het aansluitende hoofdgebouw.</p> <p>De constructies die opgericht worden in de bouwzones C/G die afzonderlijk gelegen zijn van de bouwzone hoofdvolume worden beschouwd als constructies in lijn met de voorgevel. Deze constructies dienen vervaardigd te worden met dezelfde architectuur en het materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of bebouwing op het aanpalende perceel.</p> <p>Houten 'prefab' constructies zijn toegelaten indien deze achteruit geplaatst worden ten aanzien van de voorgevel.</p>	<p>Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten.</p> <p>Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.</p> <p>De bijgebouwen dienen met kwalitatieve gevelbekleding afgewerkt te worden.</p> <p>Vrijstaande garages en constructies (garages of carport) in lijn met de voorgevel dienen een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. De constructie dient met dezelfde gevelmaterialen en vormgeving als het hoofdgebouw afgewerkt te worden.</p> <p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p> <p>Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p> <p>De breedte aan het openbaar domein van de toegangspaden tot de woning of de (overdekte) autostaanplaats gelegen in de deelzone C/G wordt per perceel beperkt tot 6,00 meter.</p>



## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De uitzondering is van toepassing op het perceel nummer 1. Aan de achterzijde van het perceel werd een bouwzone C/G aangeduid.</p> <p>Deze specifieke voorschriften werden overgenomen uit het RUP Boezinge Centrum. Het betreft specifieke bepalingen ten aanzien van het aangrenzende woonweefsel.</p> <p>In functie van een landschappelijke overgang dient er ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan het open agrarisch gebied of rakend aan de publieke tuinzone een streekeigenhaag aangeplant te worden. Dit conform de bovenstaande voorwaarden.</p>	<p>Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de tuinzone na de uiterste bouwlijn van het hoofdgebouw met uitzondering van de specifiek aan gedeide bouwzones C/G.</p> <p>Ingeval het perceel met de zijperceelgrens raakt aan het openbaar domein dan kan een toegang tot de private tuin toegelaten worden indien dit een tuinpoortje betreft met een maximale breedte van 1,50 meter.</p> <p>Erfscheidings op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ter hoogte van de perceelsgrenzen van de percelen 1, 4 en 5 die grenzen aan de woonzone langsheen de Diksmuidseweg dient een erfseiding gerealiseerd te worden.</li><li>• Ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan de zone voor publieke tuin of een zone voor landbouw dient op de private percelen een streekeigen levende haag aangeplant te worden.</li></ul> <p>Wanneer een erfseiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op zij -en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten:<ul style="list-style-type: none"><li>• Streekeigen levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, tot een maximale hoogte van 1,80 m</li><li>• Draadafsluiting met paaltjes afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m</li><li>• Een gemetste muur uit duurzame gevelsteen met een maximum hoogte van 1,80 m</li><li>• Afsluitingen uit beton en/of houten schuttingen zijn niet toegelaten.</li></ul></li><li>• In de voortuinstrook: op de rooilijn zijn enkel paaltjes met draad en/of een lage gemetste muur met een maximum hoogte van 60 cm en/of streekeigen levend groen met een maximum hoogte van 1,50</li></ul>

## ARTIKEL 2: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor de kavels die gedeeltelijk gelegen zijn in de overdrukzone artikel 4: 'overdrukzone erfdienstbaarheid persleiding Aquafin' is het niet toegelaten om bijgebouwen of constructies te plaatsen in deze deelzone. Er geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod.</p>	<p>m. Bij hoekpercelen moet de hoogte van de afsluitingen worden beperkt tot 0,75 m.</p> <p>Voor de deelzone in overdruk artikel 4: 'overdrukzone erfdienstbaarheid persleiding Aquafin' zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing. Het plaatsen van bijgebouwen of verharding is in deze overdrukzone niet toegelaten.</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het artikel 3 is van toepassing op het perceel met nummer 18</p> <p>Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.</p> <p>Op het bouwperceel kunnen 5 of 6 geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen opgericht worden. Per woning dient minimaal één autostelplaats op eigen perceel gerealiseerd te worden.</p> <p>Hiermee wordt de zuidwestelijke zijde van onderhavige zone bedoeld dat aansluit op de openbare weg en niet de voetgangersverbinding.</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b> Het bouwperceel is bestemd voor het oprichten van geschakelde sociale woningen. Binnen de projectzone worden in totaal 5 of 6 sociale woningen opgericht.</p> <p>Een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen kan wel gerealiseerd worden, dit op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande volume van de woning. Het afsplitsen van deze ondergeschikte wooneenheid is verboden.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b> Als nevenbestemming naast de woonfunctie zijn diensten en vrije beroepen toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. De nevenbestemming moet onderschikt zijn aan de hoofdbestemming.</p> <p><b>2 inplanting van de gebouwen</b></p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden op de rooilijn aansluitend op de openbare weg. De woningen dienen op 0,00 meter of op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant te worden.</p> <p><b>2.1 gabariet</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bouwdiepte maximaal 12,00 meter</li><li>• kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter</li><li>• nokhoogte maximaal 11,00 meter</li></ul>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Betreffende de mogelijke afwijkingen van het dakvolume: Deze afwijkingen worden telkens gemeten op gevel waar het dakvlak op aansluit.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Platte of hellende daken zijn toegelaten. De dakvorm dient voor alle woningen gelijk te zijn.</li><li>• Hellende daken:<ul style="list-style-type: none"><li>• hellingsgraad maximaal 45°.</li><li>• Dakuitbouwen/insnijdingen zijn toegelaten op voorwaarde dat:<ul style="list-style-type: none"><li>◦ de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte en met een maximale breedte van 1,80 m;</li><li>◦ deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabarriet bevinden;</li><li>◦ bij uitbouwen de verticale wand evenwijdig aan de gevel een maximale hoogte van 1,50 meter heeft.</li></ul></li></ul></li></ul> <p><b>2.2 bijgebouwen</b> Er is geen bijgebouw toegelaten in de tuinzone. De tuinberging dient in het hoofdvolume geïntegreerd te worden.</p> <p><b>3 architectuur</b></p> <p>Het bouwvolume dient een eenvoudige streekeigen architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.</p> <p>Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten. Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.</p>

## ARTIKEL 3: ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>In functie van een landschappelijke overgang dient er ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan het open agrarisch gebied of rakend aan de publieke tuinzone een streekeigenhaag aangeplant te worden. Dit conform de bovenstaande voorwaarden.</p>	<p>De materialen voor gevel en dak dienen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig te zijn aan deze gebruikt in het aanpalende gebouw.</p> <p><b>4 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</b></p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p> <p>Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</p> <p>Ingeval het perceel met de zijperceelgrens raakt aan het openbaar domein dan kan een toegang tot de private tuin toegelaten worden indien dit een tuinpoortje betreft met een maximale breedte van 1,50 meter.</p> <p>Erfscheidingsgrenzen op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht, met uitzondering van de perceelsgrenzen rakend aan de zone voor publieke tuin of een zone voor landbouw. Ter hoogte van deze perceelsgrenzen dient op de private percelen een streekeigen levende haag aangeplant te worden.</p> <p>Wanneer een erfscinding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op zij -en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten:<ul style="list-style-type: none"><li>• Streekeigen levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, tot een maximale hoogte van 1,80 m</li><li>• Draadafsluiting met paaltjes afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m</li></ul></li></ul>



## ARTIKEL 3: ZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voor de kavels die gedeeltelijk gelegen zijn in de overdrukzone artikel 4: 'overdrukzone erfdiensbaarheid persleiding Aquafin' is het niet toegelaten om constructies te plaatsen in deze deelzone. Er geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Een gemetste muur uit duurzame gevelsteen met een maximum hoogte van 1,80 m</li><li>• Afsluitingen uit beton en/of houten schuttingen zijn niet toegelaten.</li><li>• In de zijtuinstrook: op de rooilijn zijn enkel paaltjes met draad en/of een lage gemetste muur met een maximum hoogte van 60 cm en/of streekeigen levend groen met een maximum hoogte van 1,50 m. Bij hoekpercelen moet de hoogte van de afsluitingen worden beperkt tot 0,75 m.</li></ul> <p>Voor de deelzone in overdruk artikel 4: 'overdrukzone erfdiensbaarheid persleiding Aquafin' zijn de voorschriften van artikel 4 van toepassing. Het plaatsen van verharding is in deze overdrukzone niet toegelaten.</p>

## ARTIKEL 4: OVERDRUKZONE ERFDIENSTBAARHEID PERSLEIDING AQUAFIN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>1 inrichting en beheer</b></p> <p>Deze zone in overdruk is 6 meter breed (3 meter langs weerszijden van de as van de leiding).</p> <p>De gronden met deze overdruk zijn bezwaard met een erfdienstbaarheid van toe- en doorgang op zulke wijze dat Aquafin, zijn aannemer en hun personeelsleden of agenten altijd de installatie kunnen bereiken voor het toezicht, onderhoud, en de eventuele herstelling inclusief vervanging ervan.</p> <p>Behoudens voorafgaande instemming van Aquafin, mag binnen de erfdienstbaarheidszone niet over-gegaan worden tot:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen;</li><li>• het wijzigen van het maaiveldniveau;</li><li>• het (op)stapelen van goederen of materialen met een gewicht van &gt; 1T/m<sup>2</sup>;</li><li>• het heien van palen of piketten in de grond die de buis kunnen beschadigen;</li><li>• het rijden over de buis met rollend materieel met een aslast zwaarder dan 12 ton, inclusief mechanische graafuigen;</li><li>• het planten van diepwortelende struiken en/of bomen.</li></ul> <p>Verder zijn zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones alle uitgravingen of ontgrondingen, welke de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de rioolwaterzuiverings- infrastructuur zich bevindt in het gedrang zou kunnen brengen, eveneens verboden.</p>



## ARTIKEL 5: ZONE VOOR PUBLIEKE TUIN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De zone is gelegen, rakend aan de oever van de Ieperlee.</p>	<p><b>1 bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor publiek groen en als bufferzone voor de Ieperlee.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>Bebouwing is in deze zone niet toegelaten. Verhardingen zijn toegelaten, dit in functie van trage wegen en onderhoud van de waterloop. De verhardingsoppervlakte kan niet meer zijn dan 5% van de oppervlakte van onderhavige zone. De zone dient ingericht te worden als publieke groenzone of als bufferzone. De beplanting dient streekeigen te zijn. De Ieperlee dient begeleid te worden door een bomenrij langsheen de oeverrand. Ingeval van aanplanting dient deze op minimum 5 meter vanaf de oeverrand geplaatst te worden. De noodzakelijk werken zijn toegelaten in functie van de inrichting van de bufferzone en publiek groen.</p>





## ARTIKEL 6: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p><b>1 bestemming</b></p> <p>Zone voor openbare wegenis met verblijfsfuctie en daarbij horende vrije ruimten zoals o.a. voetpaden, parkeerzones, pleingehelen, openbaar groen en straatmeubilair.</p> <p><b>2 inrichting</b></p> <p>Het publiek domein dient kwalitatief ingericht te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter. De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd.</p>

