



ZONNEBEKE
VK WALLEGHEMSGOED

NOVEMBER 2015

verkavelingsaanvraag

De verkavelingsvergunning werd verleend op 11 mei 2016



algemeen directeur

Geert Sanders

wonen

coördinator

Trui Nayaert

projectverantwoordelijke

Stijn Aelter

ruimtelijke planning en mobiliteit

coördinator

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Nele Vanderstraeten

datum

aanpassing | fase

januari 2015

schetsontwerp verkavelingsaanvraag

mei 2015

ontwerp verkavelingsaanvraag

november 2015

verkavelingsaanvraag



INHOUD

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

8

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

OPMETINGSPLAN

11

FOTOREPORTAGE

11

PLANOPZET I ZONERING

16

1	planopzet.....	16
1.1	concepten (RUP)	16
1.2	ontwerpend onderzoek.....	16
2	zonering verkavelingsplan.....	17
2.1	zone voor geschakelde bebouwing	17
2.2	zone voor halfopen bebouwing	17
2.3	zone voor open bebouwing	17
2.4	zone voor projectbouw	17
2.5	openbaar domein.....	17

VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

20

1	conform de voorschriften van het RUP	20
2	verkaveling WVI.....	20
3	realisatie sociaal woonaanbod.....	21
4	realisatie bescheiden woonaanbod	21

WATERTOETS 21

- 1 overstromingsgevoelige gebieden 21
- 2 waterlopen 22
- 3 effecten ten aanzien van het plan 22

verkavelingsvoorschriften 1

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN 3

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING 7

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING 13

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING 21

ARTIKEL 4: ZONE VOOR PROJECTBOUW 27

ARTIKEL 5: OPENBAAR DOMEIN 31



TOELICHTINGSNOTA

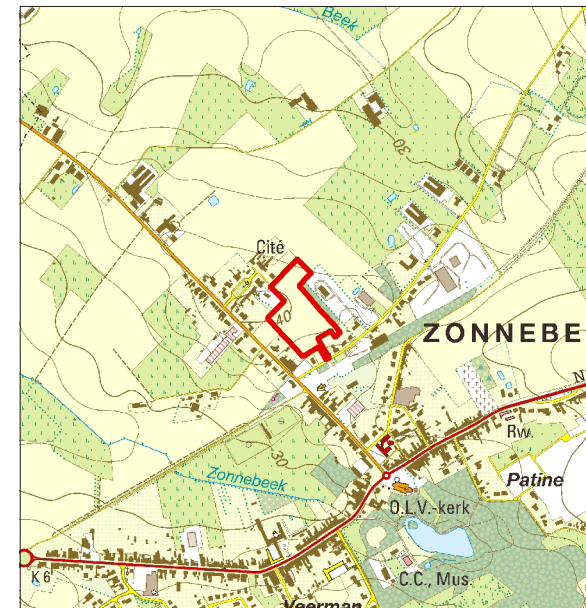


VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voor rekening van WVI.

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor de percelen kadastraal gekend Zonnebeke, 1^{ste} kadastrale afdeling, sectie A Zonnebeke, 799 K8 en deel van 799 E6 met een oppervlakte van 2ha 27a en 93ca.

Bij deze verkavelingsaanvraag hoort een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op de wegenis en infrastructuurwerken opgemaakt door NV. Topokor.



situering plangebied

links: orthofoto W.-VI. (2013)

boven: topokaart

SITUERING VAN DE VERKAVELING

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern van Zonnebeke en situeert zich ten oosten van de Langemarkstraat en ten noorden van de Albertstraat. Voor dit gebied is het RUP Walleghemsgoed van toepassing.

1 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder gemeente Zonnebeke, 1^{ste} kadastrale afdeling, sectie A Zonnebeke, 799 K8 en deel van 799 E6.

2 juridisch planologische zoneringsgegevens

■ gewestplan

De gronden van de verkaveling zijn volgens het gewestplan "Ieper - Poperinge" (K.B. 14 augustus 1979) gelegen in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.

■ ruimtelijk uitvoeringsplan

De verkaveling is gelegen binnen het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Walleghemsgoed Het planopzet van dit RUP was om twee landbouwgebieden die in het GRS aangeduid werden als reservegebieden voor wonen op lang termijn te bestemmen als woonzone. De verkaveling is gelegen in één van deze gebieden en volgt de contour van het RUP.

algemene bepalingen

- peil gelijkvloers

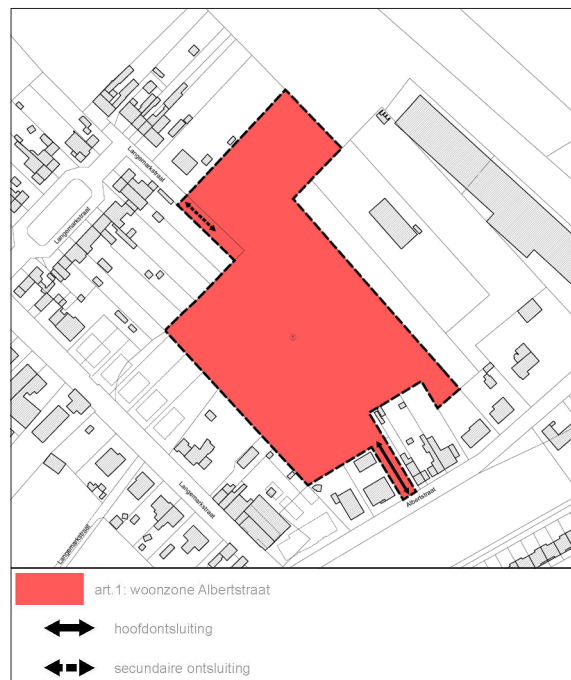
Het peil gelijkvloers wordt gerekend op de gelijkvloerse verdiepingen en gaat mee met het niveau van het gebouw.

Reliëfwijziging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.

- voorschriften ivv waterbergend vermogen

In functie van een maximale recuperatie van het hemelwater is opvang en buffering van hemelwater verplicht alvorens over te lopen in de openbare riolering. Hergebruik van regenwater wordt nagestreefd.

Het regenwater dat niet opgevangen en nuttig gebruikt wordt, dient in de eerste plaats maximaal te in-



RUP Walleghemsgoed, woonzone Albertstraat

filtreren in de niet-bebouwde of onverharde ruimte, op eigen terrein.

- parkeren: Er werd een parkeernorm opgenomen dit voor het bewoners- en bezoekersparkeren.
 - bewonersparkeren: Per wooneenheid minimum 1 parkeerruimte. Het bewonersparkeren dient op eigen terrein voorzien te worden onder de vorm van een parkeerplaats, overdekte parkeerplaats of garage. In de voorgevel is maximaal één opening i.f.v. parkeren toegelaten, voor zover de breedte ervan niet groter is dan de helft van de breedte van de voorgevel. De maximale toegelaten breedte bedraagt 4,00 meter.
 - bezoekersparkeren: Per wooneenheid minimum van 0,3 bezoekersparkeren per wooneenheid. De parkeerplaatsen dienen specifiek aangeduid te worden als parkeerplaatsen in het publiek domein, langs- of dwarsparkeren is toegelaten.

woonzone Albertstraat

De woonzone is bestemd voor grondgebonden ééngezinswoningen. Zorgwonen is toegelaten en in nevenbestemming zijn diensten en vrije beroepen toegelaten.

Er dient een woningdichtheid van minimaal 15 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

De ontwikkeling van het plangebied dient maximaal aandacht te hebben voor het duurzaam bouwen en duurzaam ontwikkelen.

Het gabariet werd bepaald. De bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt maximaal 15,00 m en op de verdieping maximaal 12,00 meter.

De maximale toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 6,50 meter. Platte of hellende daken zijn toegelaten. Bij geclusterde woningen dient de dakvorm gelijk te zijn.

De inplanting t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van het hoofdvolume werd bepaald:

- open bebouwing: minimaal 3,00 meter.
- overige bebouwing: 0,00 of minimaal 3,00 meter

Ten aanzien van de achterperceelsgrens dient het hoofdvolume gelegen te zijn binnen volgend gabariet: vertrekkend van een loodlijn op 5,00 meter van de achterperceelsgrens met een hoogte van 5,00 meter en hieruit vertrekkend onder een hoek van 45°.

Constructies en bijgebouwen zijn toegelaten tot een maximale totale grondoppervlakte van 40 m² en een maximale hoogte van 3,00 meter. Maximum 1/3 van de tuinzone mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing, terrassen, tuinpaden, op-rit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Ter hoogte van de perceelsgrenzen rakend aan het open agrarisch landschap dient een streekeigen beplanting voorzien te worden.

In het RUP werd de ontsluiting van het plangebied bepaald, namelijk langsheen de Albertstraat.

Een secundaire verbinding voor fietsers, voetgangers, brandweer en hulpdiensten is mogelijk ter hoogte van de aansluiting met de tuinwijk Cité (Langemarkstraat).

3 beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling

Ten noordwesten van het plangebied is de tuinwijk Cité gelegen. Het betreft een wijkje met voornamelijk halfopen en gesloten bebouwing, twee bouwlagen met een zadeldak.

Ten westen van het plangebied zijn nog enkele onbebouwde percelen gelegen en enkele alleenstaande woningen die ontsluiten op de Langemarkstraat. De onbebouwde percelen zijn gelegen in een recent goedgekeurde verkaveling (reeds 4 woningen zijn in aanbouw (mei 2015)).

De bebouwing op de hoek van de Langemarkstraat en Albertstraat, ten zuiden van het plangebied, betreft een gesloten bebouwing met twee bouwlagen en een zadeldak. In deze gesloten bebouwing bevinden zich enkele ééngezinswoningen en een appartementsgebouw.

Langsheen de Albertstraat, grenzend aan het plangebied, zijn er enkele alleenstaande woningen gelegen en enkele geschakelde woningen.

Aan de overzijde van de Albertstraat wordt door de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel een bouwproject van 30 sociale woningen (5 koop en 25 huur) gerealiseerd.

Ter hoogte van de tuinwijk Cité is een belbushalte 'De Cité' gelegen.

Ten zuiden van het plangebied is de fietsroute, de stroroute, gelegen. Het betreft een functionele fietsverbinding en onderdeel van het fietsnetwerk Westhoek Zuid en Noord.

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van 22793 m².

Binnen het plangebied is geen bebouwing gelegen. Binnen de contouren van het plangebied zijn geen waardevolle gebieden gelegen die aangeduid werden op de Biologische Waarderingskaart.

Het plangebied sluit aan op de Albertstraat en de Langemarkstraat. Het betreffen lokale wegen.

De gronden gelegen binnen de contour van het plangebied worden benut als landbouwgronden, het betreft hoofdzakelijk een ingesloten gebied, enkel ten noordoosten van het plangebied grenst het gebied aan het open agrarisch landschap.

Het plangebied is gelegen in een reliëfrijke omgeving, in de nabijheid van de Rug van Westrozebeke. Het noordwesten van het plangebied is hoger gelegen en helt af naar het zuidoosten.

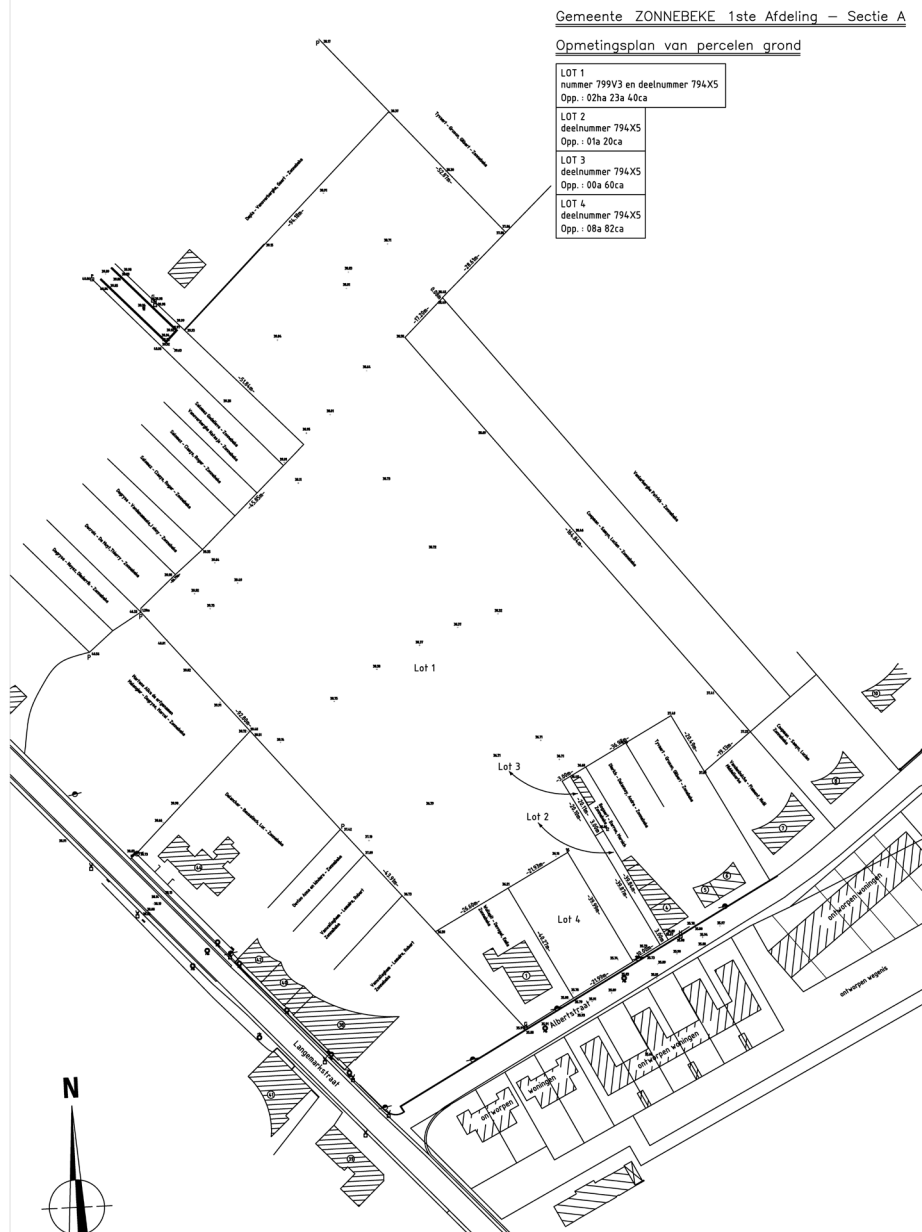
rechts: opmetingsplan 25/01/2008

OPMETINGSPLAN

Gemeente ZONNEBEKE 1ste Afdeling – Sectie A

Opmetingsplan van percelen grond

- LOT 1
nummer 799V3 en deelnummer 794XS
Opp. : 02ha 23a 40ca
- LOT 2
deelnummer 794XS
Opp. : 01a 20ca
- LOT 3
deelnummer 794XS
Opp. : 00a 60ca
- LOT 4
deelnummer 794XS
Opp. : 08a 82ca



FOTOREPORTAGE

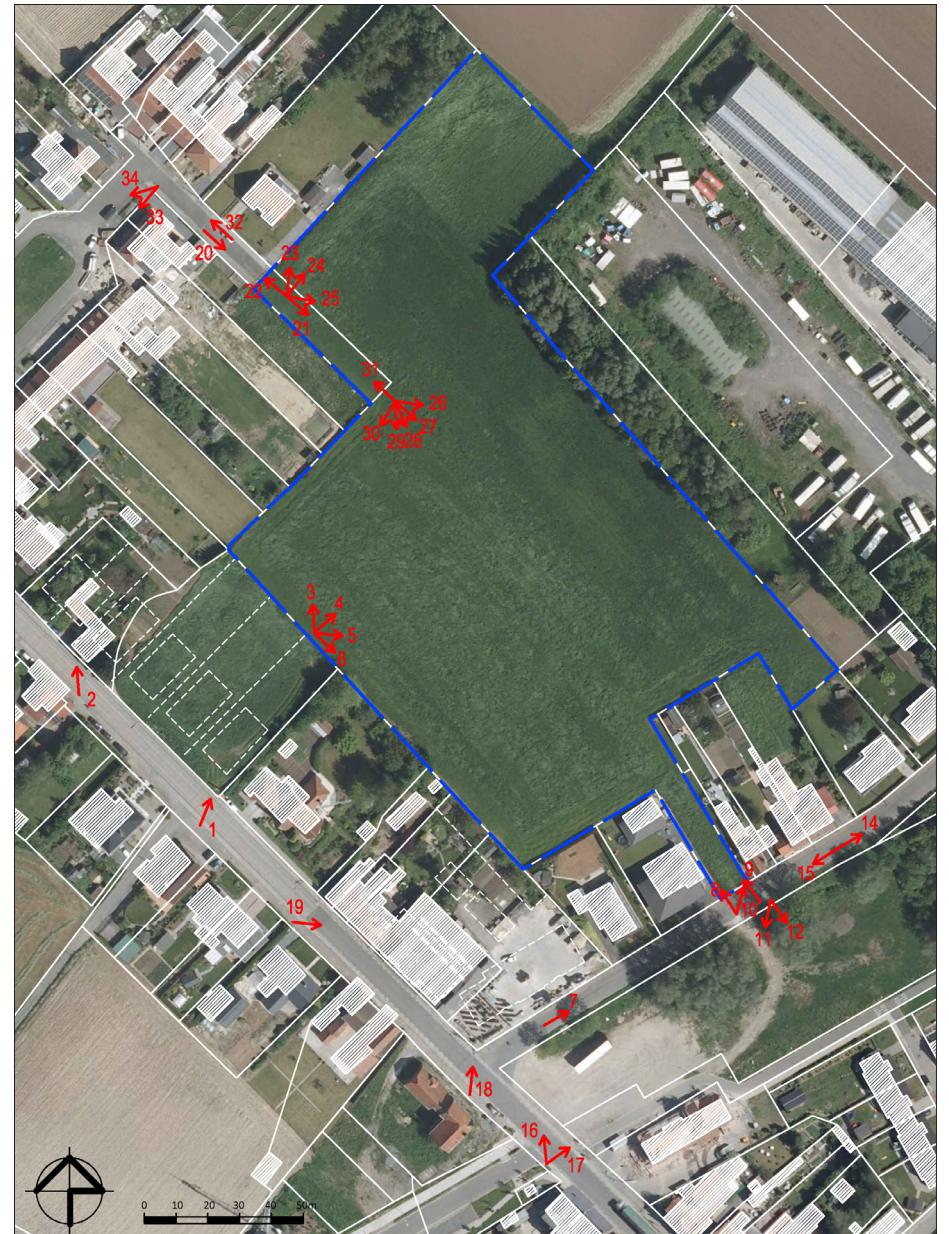




Foto 1: woningen in aanbouw thv de Langemarkstraat
Bron Foto's: WVI, mei 2015



Foto 2: woningen in aanbouw thv de Langemarkstraat



Foto 3: thv verkavelde gronden langsheen de Langemarkstraat, grens met plangebied - noordoostelijk zicht



Foto 4: thv verkavelde gronden langsheen de Langemarkstraat, grens met plangebied - oostelijk zicht



Foto 5: thv verkavelde gronden langsheen de Langemarkstraat, grens met plangebied - oostelijk zicht



Foto 6: thv verkavelde gronden langsheen de Langemarkstraat, grens met plangebied - zuidoostelijk zicht



Foto 7: Albertstraat, hoek met Langemarkstraat



Foto 8: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, noordelijk zicht



Foto 9: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, noordelijk zicht



Foto 10: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, zuidwestelijk zicht



Foto 13: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, noordoostelijk zicht



Foto 16: Langemarkstraat, thv kruising Albertstraat, noordelijk zicht.



Foto 11: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, zuidwestelijk zicht



Foto 14: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, noordoostelijk zicht



Foto 17: Langemarkstraat, thv kruising Albertstraat, oostelijk zicht.



Foto 12: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, zuidelijk zicht (nieuwe woningen sociale huisvestingsmaatschappij) WVI | nov. '15 | VK Wallegemsgoed | 05970



Foto 15: thv ontsluiting Albertstraat en plangebied, zuidwestelijk zicht



Foto 18: Langemarkstraat, thv kruising Albertstraat, noordelijk zicht.



Foto 19: Langemarkstraat oostelijk zicht



Foto 22: thv Langemarkstraat en aansluiting plangebied, noordwestelijk zicht



Foto 25: thv Langemarkstraat en aansluiting plangebied, oostelijk zicht



Foto 20: Langemarkstraat zuidoostelijk zicht, thv aansluiting plangebied



Foto 23: thv Langemarkstraat en aansluiting plangebied, noordoostelijk zicht



Foto 26: centraal punt in het plangebied, oostelijk zicht



Foto 21: Langemarkstraat zuidoostelijk zicht, thv aansluiting plangebied



Foto 24: thv Langemarkstraat en aansluiting plangebied, noordoostelijk zicht



Foto 27: centraal punt in het plangebied, zuidoostelijk zicht



Foto 28: centraal punt in het plangebied, zuidelijk zicht



Foto 31: centraal punt in het plangebied, noordwestelijk zicht



Foto 34: Albertstraat (tuinwijk cité), westelijk zicht



Foto 29: centraal punt in het plangebied, zuidelijk zicht



Foto 32: thv Langemarkstraat en aansluiting plangebied, noordwestelijk zicht



Foto 30: centraal punt in het plangebied, zuidwestelijk zicht



Foto 33: Albertstraat (tuinwijk cité), zuidwestelijk zicht

Naar aanleiding van de opmaak van het RUP Walleghemsgoed werden een aantal concepten opgesteld en werd een ontwerpend onderzoek gevoerd naar de specifieke invulling van het gebied. Deze concepten en het ontwerpend onderzoek worden in onderhavig document opgenomen en worden daarna getoetst aan het verkavelingsplan en de voorschriften.

1 planopzet

1.1 concepten (RUP)

■ verdichting ifv differentiatie van de woningmarkt

Het plangebied is gelegen aansluitend aan de dorpskern van Zonnebeke. Omwille van de optimale ligging, het ingesloten karakter van het gebied en de zuidelijk te realiseren projecten is het noodzakelijk dat de vooropgestelde dichtheden voor het buitengebied op Vlaams niveau (15 woningen/ha) worden nagestreefd. Het is de doelstelling van de gemeente om enkel grondgebonden woningen te realiseren. Om de dichtheid te bekomen is het inzetten op verschillende woontypes aangewezen. Het is de doelstelling om zowel alleenstaande woningen, halfopen woningen en gesloten woningen te realiseren.

■ verdichting ifv betaalbaar wonen

Omwille van de vooropgestelde dichtheid en de vermenging van de typologieën dient een divers aanbod wooneenheden te ontstaan. Wat het aanbieden van dezelfde diversiteit in de verkoopprijs mogelijk maakt. In functie van het betaalbaar wonen werd er in het RUP gemotiveerd dat er 8 sociale koop- of huurwoningen zullen gerealiseerd worden.

■ mobiliteit

- hoofdontsluiting Albertstraat

De hoofdontsluiting dient zich te oriënteren naar de Albertstraat. De ontsluiting richt zich naar het centrum van Zonnebeke waar een vlotte aansluiting met de Langemarkstraat mogelijk is.

- secundaire ontsluiting Langemarkstraat

Het plangebied sluit met de noordelijke zijde aan op de wegenis van de tuinwijk Cité. Beide woongebieden kunnen met elkaar verbonden worden door middel van een secundaire ontsluiting. Deze ontsluiting kan enkel ingericht worden als fiets- en voetgangersontsluiting of voor (hulp)diensten.

- parkeren

Het was de doelstelling om enkel grondgebonden woningen te voorzien. Belangrijk hierbij is rekening te houden met het parkeeraanbod. Dit zowel voor bezoekers als bewoners.

De parkeernorm die gehanteerd wordt in het aangrenzende RUP “Gabarieten in de woonzones”, nl. minimum 1 parkeerplaats of garage per woongegelegenheid werd eveneens opgenomen in de voorschriften van het RUP. Bij de opmaak van de voorschriften met betrekking tot de woonzones dient er eveneens rekening gehouden te worden met de mogelijkheid om meerdere wagens te parkeren op eigen terrein eventueel in functie van een tweede wagen.

Het is belangrijk dat bij het aanleggen van de wegenis voldoende ruimte voorzien wordt voor het bezoekersparkeren.

■ duurzaam wonen

Het is de doelstelling van de gemeente om bij nieuwe ontwikkelingen te streven naar duurzaam wonen. Dit in uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS.

Bij de ontwikkeling dient maximale aandacht besteed te worden aan het duurzaam bouwen en ontwikkelen.

In functie van maximale infiltratie van het hemelwater worden de te verhardende oppervlaktes van de onbebouwde ruimte beperkt.

1.2 ontwerpend onderzoek

- 38 percelen
- oppervlakte gebied: 22793 m²
- dichtheid: 16,7 we/ha
- gemiddelde oppervlakte / perceel: 465 m²

In het inrichtingsplan werd een divers aanbod van woontypologieën gerealiseerd. Zoals bepaald in de concepten.

De compacte bebouwing oriënteert zich naar een centrale groene ruimte. Omwille van de beeldkwaliteit van de groene ruimte wordt het parkeren van deze woningen weg van de groene ruimte voorzien.

De overige bebouwing betreft halfopen of open bebouwing. Ter hoogte van het open landschap werd er een open bebouwing ontworpen, met tuinen die grenzen aan het landschap.

De hoofdontsluiting heeft twee aftakkingen. Ten zuidwesten een eerste aftakking ifv de ontsluiting van 4 alleenstaande woningen en om de woningen te ontsluiten die grenzen aan de zuidoostelijke zijde van de groene ruimte. De tweede aftakking ifv 2 alleenstaande woningen gelegen westelijk van de verkaveling. Deze percelen beschikken telkens over een goed georiënteerd tuin.

De ontsluiting richt zich naar de Albertstraat en er is een voetgangers- of fietsverbinding mogelijk met de naastliggende cité. Per perceel werd één parkeerplaats ingetekend. Eveneens werden er langs het wegprofiel 14 parkeerplaatsen voorzien ifv het bezoekersparkeren.

Ter hoogte van de as-verspringing in de wegenis werd een groenzone ingetekend van 500 m².

2 zonering verkavelingsplan

Met als basis het ontwerpend onderzoek werd een verkavelingsplan opgemaakt. Hierbij werden specifieke zones afgebakend in functie van het opstellen van de voorschriften.

2.1 zone voor geschakelde bebouwing

Het betreft de percelen met nummer 14, 15 en 16.

Op deze percelen dienen geschakelde woningen gerealiseerd worden.

Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een basis profiel vastgelegd over de aangeduide breedte en worden de woningen op een gelijke afstand van de weg ingeplant.

De woningen worden aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrens.

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

Per perceel dient minimum 1 parkeerplaats ingericht te worden, de eerste autostelplaats werd aangeduid op het verkavelingsplan, met uitzondering van perceel 15. Het perceel 15 dient een inpandige parkeerplaats te voorzien. De specifieke inplanting is vrij. De percelen 14 en 16 dienen een parkeerplaats of carport inrichten naast de woning (zoals aangeduid op het verkavelingsplan).

2.2 zone voor halfopen bebouwing

Het betreft de percelen met nummer 8-13, 18-21, 23-24. Deze percelen worden voorzien voor het oprichten van een halfopen woning.

De percelen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume voor een minimum breedte zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw.

Per perceel dient minimum 1 parkeerplaats ingericht te worden, de eerste autostelplaats werd aangeduid op het verkavelingsplan, met uitzondering van de percelen 18 en 19 waar een inpandige parkeerplaats dient te voorzien worden binnen het hoofdvolume.

2.3 zone voor open bebouwing

Het betreft de percelen met nummer 1-7, 17, 22, 25-30. Op deze percelen dient een alleenstaande woning opgericht te worden.

Er werd een maximum gabariet bepaald, de bouwzone werd aangeduid. In functie van de uniformiteit van het straatbeeld werd voor sommige woningen een verplichte bouwlijn aangeduid op het verkavelingsplan.

Per perceel dient minimum 1 parkeerplaats ingericht te worden, voor sommige percelen werd de locatie voor de eerste op te richten parkeerplaats aangeduid op het verkavelingsplan.

2.4 zone voor projectbouw

Het betreft het perceel met nummer 31.

Op het bouwperceel kunnen maximum 8 geschakelde grondgebonden ééngesinswoningen opgericht worden. De woningen oriënteren zich naar de centrale groenzone (noordoostelijke zijde).

Het maximum gabariet werd bepaald, namelijk de bouwdiepte, kroonlijsthoogte en dakvorm. Belangrijk is dat de dakvorm voor alle woningen gelegen in deze zone dienen gelijk te zijn.

Per woning dient minimaal één autostelplaats op eigen perceel gerealiseerd te worden. Deze autostelplaatsen dienen zich aan de achterzijde van het perceel te ontsluiten (zuidwestelijke zijde).

De zone is gelegen langsheen de centrale groenzone (zie uitwerking technisch dossier). In functie van de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit werd gepochteerd om geen auto-ontsluitingen mogelijk te maken langsheen deze centrale groenzone. De woningen die gelegen zijn langsheen de centrale groenzone zijn allen toegankelijk voor laden en lossen door middel van een smalle toegangsweg. Langsheen deze weg kan niet geparkeerd worden.

2.5 openbaar domein

De bestemmingszone openbaar domein betreft alle publieke zones zoals publieke wegenis, voetpaden, groenbermen, parkeerplaatsen, openbaar groen, waterbuffering, technische voorzieningen (bv. elektriciteitscabine) en dergelijke.

Conform de voorschriften van het RUP dient er centraal in de verkaveling een groene publieke ruimte ingericht te worden met een minimale oppervlakte van 500 m². Dit werd verder uitgewerkt in het technisch dossier behorende tot de aanvraag van de verkavelingsvergunning.

Aanplantingen zoals bomen en struiken dienen streek-eigen te zijn.



Ontwerpend onderzoek inrichting plangebied.



Verkavelingsplan

VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling houdt rekening met de typologie van de omgevende bebouwing.

1 conform de voorschriften van het RUP

De verkaveling is opgevat conform de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Walleghemsgoed.

■ woondichtheid

De verkaveling heeft een oppervlakte van 22.793 m² en telt 31 bouwpercelen waarop maximaal 38 ééngezinswoningen zullen gerealiseerd worden.

De woondichtheid zal bij volledige realisatie maximaal 16,7 wooneenheden per hectare bedragen. In het RUP werd een minimale dichtheid van 15 we/ha bepaald.

■ ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via een nieuw aan te leggen weg die aansluit op de Albertstraat.

Deze nieuwe weg slingert van noord tot zuid doorheen de verkaveling. Er zijn drie aantakkingen omwille van de ontsluiting van enkele woningen enerzijds gelegen in het oostelijk deel van de verkaveling en anderzijds in het westelijke deel van de verkaveling.

In het wegenisprofiel worden enkele parkeerplaatsen voorzien. In de voorschriften van het verkavelingsplan werd dit aantal bepaald op minimum 12. Er werden 14 parkeerplaatsen ingericht in het publiek domein.

Ten noorden van het plangebied is er een noordelijke ontsluiting die een verbinding maakt met de Lange-markstraat. Deze verbinding is enkel geschikt voor

voetgangers, fietsers en uitzonderlijk verkeer zoals hulpdiensten.

Centraal in het plangebied werd een groen centraal plein gecreëerd met een oppervlakte van 508m². Op het groene grasplein worden enkele banken voorzien en enkele bomen.

Verdere detaillering is te vinden in het wegenisdossier.

■ gabariet en inplanting

Ten aanzien van de gabarietbepalingen van het RUP werd afhankelijk van de omgevingsfactoren de bouwhoogte beperkt. In functie van een optimale koppeling tussen geschakelde woningen werden specifieke voorschriften opgenomen voor de opbouw van de gemene scheidingsmuur en een verplicht gabariet ter hoogte van de schakeling.

Per perceel werd een specifieke bouwzone aangeduid waar het hoofdgebouw kan opgericht worden.

■ tuinzone

Er werden specifieke voorschriften opgenomen voor het oprichten van een bijgebouw, verhardingen en perceelsgrensafscheidings.

■ duurzaam bouwen

Er werd een verschillend aanbod van bouwvolumes en typologieën ontworpen. Er werd in functie van de ruimtelijke draagkracht aandacht besteed aan de maximale bouwmogelijkheden van de woonvolumes waarbij de invulling vrij blijft binnen dit kader. Belangrijk is echter wel de afstemming tussen de gekoppelde woningen waar een verplicht gabariet werd opgesteld omwille van een optimale koppeling.

Bij het intekenen van de bouwzones werd maximaal rekening gehouden met een optimale oriëntatie van de te bouwen woningen en een optimale tuinbenutting. Bij de alleenstaande woningen kan voor platte daken

of zadeldaken gekozen worden, dit in functie van een optimale benutting van de dakvlakken.

In het technisch dossier, behorende tot de verkavelingsaanvraag, wordt het ontwerp van de wegenis en het publiek groen verduidelijkt.

2 verkaveling WVI

WVI realiseert hier een verkaveling.

De verkaveling bestaat uit 30 bouwpercelen voor een ééngezinswoning en 1 perceel voor de verwezenlijking van maximum 8 sociale koop- of huurwoningen.

Met deze verkaveling voert WVI samen met het gemeentebestuur Zonnebeke 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

Het perceel dat bestemd wordt als projectzone zal aangeboden worden aan de sociale huisvestingsmaatschappij, dit in functie van het bouwen van maximum 8 sociale woningen. Ingeval de sociale huisvestingsmaatschappij hiervoor geen interesse heeft zullen deze woningen aangeboden worden aan een ontwikkelaar.

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 14 oktober 2011 keurde de Vlaamse Regering een aanpassing van het uitvoeringsbesluit goed. Dit trad in werking op 1 maart 2012.

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.

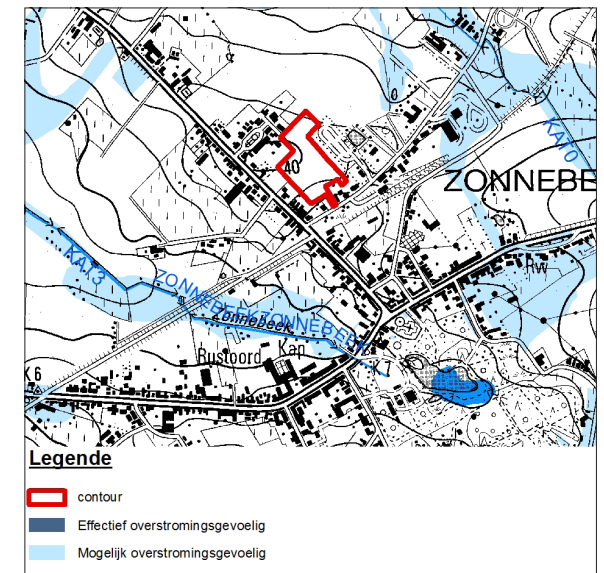
1 overstromingsgevoelige gebieden

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 niet gelegen in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden.



Kaart: overstromingsgevoelige gebieden

2 waterlopen

Ter hoogte van het plangebied zijn geen gecategoriseerde waterlopen gelegen. Het plangebied stroomt af naar de Zonnebeek, 3^{de} categorie.

3 effecten ten aanzien van het plan

In de verkavelingsvoorschriften werd de bebouwing en de te verhard zone 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 opgemaakt in functie van de watertoets.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Als voorbeeld een tuinberging, serre, ..

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 definities

1.1 ééngesinswoning

Gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

1.2 nokhoogte

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.

1.3 kroonlijst en kroonlijsthoogte

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.

1.4 bijgebouw

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.

1.5 carport

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.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het referentiepeil zal aangeduid worden op het verkoopplan. Rekening houdende met het reliëf zal het referentiepeil per perceel ter hoogte van de rooilijn bepaald en aangeduid worden. Voor gekoppelde woningen zal het referentiepeil gelijk zijn, dit in functie van een optimale koppeling.</p>	<p>2 algemene bepalingen</p> <p>2.1 algemene bepalingen betreffende de bouwhoogte en dakvorm Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarriet zou komen.</p> <p>2.2 referentiepas en terreinophogingen Het referentiepeil wordt gedefinieerd en bepaald ter hoogte van de rooilijn. Het aanzetpeil (peil gelijkvloers) van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,40 meter boven het aangeduide referentiepeil.</p> <p>De maximale bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil.</p> <p>Het peil gelijkvloers wordt gerekend op de gelijkvloerse verdiepingen en gaat mee met het niveau van het gebouw. Onder dit peil gelijkvloers kunnen er zich geen woon- noch slaap-vertrekken bevinden, ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes) zijn mogelijk.</p> <p>Reliëfwijziging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden. Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijk maaiveld behouden blijven tenzij er een overeenkomst is met de aanpalende buur én een ophoging ruimtelijk verantwoord is. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p> <p>2.3 samenvoegen en inrichting van percelen Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

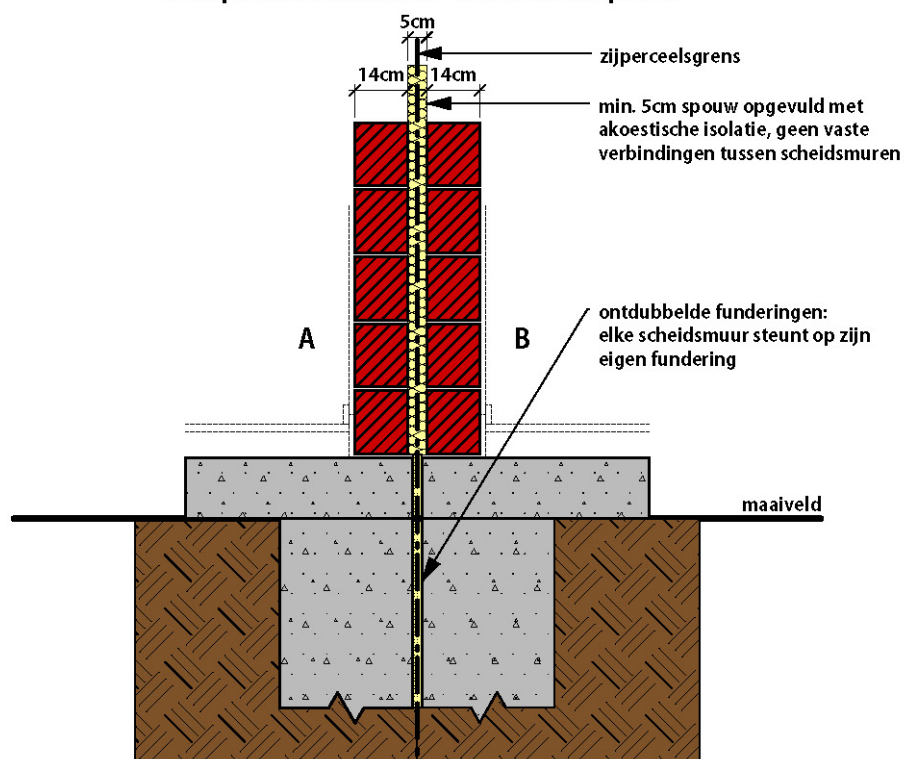
TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Principe doorsnede ideale scheidsmuuropbouw



2.4 nutsvoorzieningen

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

2.5 dakterrassen

Het is niet toegelaten een dakterras in te richten met uitzondering van de ruimtes gericht naar de openbare wegen indien deze geen hinder ten aanzien van privacy veroorzaken en indien ingericht binnen het maximale toegelaten gabariet.

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 scheidsmuren dient een vide van 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>2.6.1 verplichte scheidsmuurprofiel hoofdgebouw 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>2.6.2 bijkomende scheidsmuurdelen op het maaiveld De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert achter het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in gevelmaterialen. 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>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft de percelen 14, 15 en 16.</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">• bouwzone hoofdvolume: inplantingszone van het hoofdgebouw;• bouwzone C of C/G: inplantingszone voor de verplichte autostelplaats. <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 woonentiteiten 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. Perceel 14 en 16 worden aan één zijde gekoppeld met het naastliggende hoofdgebouw, het perceel 15 dient met beide zijden gekoppeld te worden met de hoofdgebouwen op de naastliggende percelen 14 en 16.</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. Het perceel 15 dient het gabariet over de volledige breedte te volgen. Dit profiel wordt gehanteerd zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>Een ander kenmerk van deze percelen is dat er minimaal één autostelplaats dient gerealiseerd te worden. Voor de percelen 14 en 16 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 het perceel 15 werd bepaald dat deze autostaanplaats dient opgericht te worden binnen het profiel van het hoofdvolume.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <p>De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van halfopen of gesloten ééngesinswoning 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>1.2 nevenbestemming</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>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <p>Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel.</p> <p>Voor de percelen 14 en 16 dient de eerste autostelplaats in de specifiek aangeduide bouwzone carport (c) gerealiseerd te worden. Dit onder de vorm van een autostelplaats of een carport.</p> <p>Het perceel 15 dient de eerste autostelplaats binnen het gabariet van de woning op te richten (bouwzone hoofdvolume). Deze verplichte autostelplaats dient gerealiseerd te worden onder de vorm van een garage of inpandige carport.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

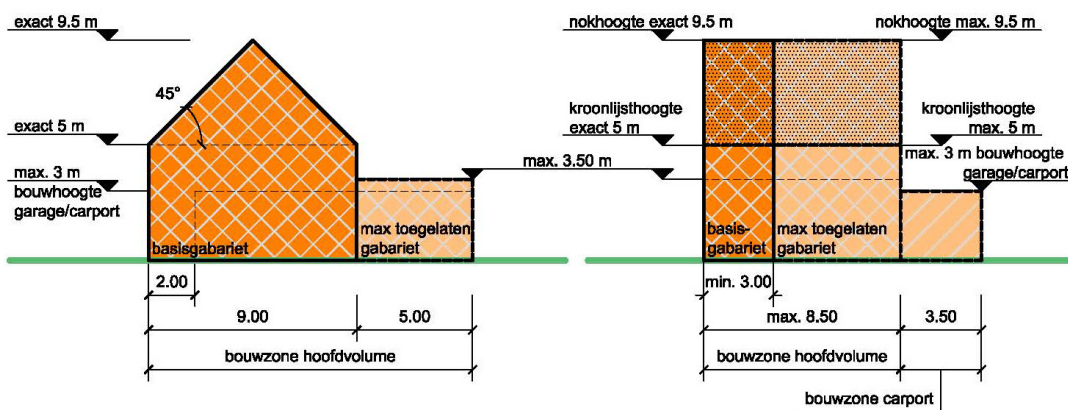
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De breedte van de oprit wordt beperkt. Dit om te voorkomen dat de volledige voortuin verhard wordt.</p> <p>Artikel 1 betreft de zone voor geschakelde bebouwing. Het betreft 3 percelen. Deze 3 percelen bestaan uit 3 gekoppelde woningen, waarvan 2 halfopen bebouwing en in de midden 1 gesloten bebouwing.</p> <p>Voor de woningen werd een verplicht profiel opgesteld in functie van een optimale koppeling en een kwalitatieve ruimtelijke uitstraling. Dit profiel start op de contourgrens van de bouwzone, namelijk op 5,00 meter van de rooilijn en heeft een diepte van 9,00 meter. De kroonlijst en het dakvolume werd eveneens bepaald. Dit profiel dient voor het centrale perceel (nl. perceel 15) over de volledige breedte gevolgd te worden. Voor de overige percelen dient dit profiel ter hoogte van de schakeling over een minimum breedte van 3,00 meter gevolgd te worden. Dit profiel dient volledig opgevuld te worden met uitzondering van enkele insnijdingen die mogelijk zijn zoals omschreven in art. 1.2.1.4. .In ieder geval dient de opbouw van scheidsmuur gerespecteerd te worden (art. 0.2.6).</p> <p>Voor de minimale 3.00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten Enkel een hanggoot of een verholen goot (= ingewerkt in het hellend vlak) is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.</p>	<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> <p>Er is één oprit toegelaten per perceel, deze heeft een maximale breedte van 6,00 meter.</p> <p>2 inplanting van de gebouwen</p> <p>2.1 hoofdgebouw (bouwzone hoofdvolume)</p> <p>Het hoofdgebouw dient op 5,00 meter van de rooilijn ingeplant te worden, namelijk op de contourgrens van de bouwzone hoofdvolume. 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 14 en 16 dienen met één zijde verplicht gekoppeld te worden met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.</p> <p>Het hoofdgebouw op perceel 15 dient met beide zijden verplicht gekoppeld te worden met de aanpalende hoofdgebouwen langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen.</p> <p>Voor het hoofdvolume werd een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te bekomen. In functie van een optimale schakeling werd dit minimum gabariet ter hoogte van de schakeling bepaald als verplicht gabariet.</p> <p>2.1.1 minimum gabariet</p> <p>Dit gabariet betreft een volume met een bouwdiepte van 9,00 meter vertrekkende vanaf de verplichte bouwlijn, een kroonlijsthoogte van 5,00 meter met een dakvolume vertrekkende onder een hoek van 45° en een nokhoogte van 9,50 meter evenenwijdig met de voorbouwlijn.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND

toelichting en visie

Type 1: geschakelde bebouwing (percelen 14, 15, 16)
vb perceel 16



De bebouwing op perceel 16 kan vanaf 3,00 meter ten aanzien van de gemene zijperceelsgrens afwijken van het minimum gabariet. Het minimum gabariet geldt in dit geval als maximum gabariet. De bebouwing op perceel 14 en 15 dient dit gabariet te volgen over de volledige breedte.

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.

Betreffende de mogelijke uitsparingen uit het basisvolume:

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 kroonlijst 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

■ verplicht gabariet

- De bebouwing op perceel 16 dient dit minimum gabariet over een breedte van minimum 3,00 meter te volgen.
- De bebouwing op het perceel 14 en 15 dient dit minimum gabariet over de volledige breedte van de bebouwing te volgen.

2.1.2 maximum gabariet

Op perceel 16 kan het volume afwijken van het minimum gabariet vanaf het verplicht gabariet. Het minimum gabariet geldt als maximum.

2.1.3 gevel uitbouwen en insnijden

- voorgeveluitbouwen tav het gabariet:
 - voorgeveluitbouwen zijn mogelijk tot maximaal 0,60 meter buiten het voorgevelvlak en zover ook voldaan is aan:
 - er een minimale vrije hoogte van 2,5 meter wordt gelaten ten aanzien van het peil gelijkvloers;
 - er een minimale afstand van 1,00 meter wordt gehouden van de zijperceelsgrens en kroonlijst.
- gevelinsnijding

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 scheidingsmuur (art. 0.2.6.1) gevolgd wordt.
- voor perceel 15: het gelijkvloerse gevelvlak kan met een maximale diepte van 6,00 meter inspringen ivf een inpandige parkeerplaats.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<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> <p>Een uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag is toegelaten. De maximale bouwdiepte werd aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Op het verkavelingsplan werd bij de meeste percelen een specifieke zone aangeduid waar een autostelplaats dient opgericht te worden (bouwzone C). In deze zone kan een carport opgericht worden. Buiten deze zone is het eveneens toegelaten om bijgebouwen op te richten indien deze ingeplant worden na de achtergevel. 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 zijn eveneens bijgebouwen zoals tuinhuis en dergelijke toegelaten. De bouwzone C werd ruim ingetekend, dit om bundeling van de bijgebouwen te stimuleren ifv het vrijwaren van de achtertuinzone.</p>	<p>2.2 dakuitbouwen en dakinsnijdingen Dakuitbouwen en insnijdingen zijn toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte;• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabariet bevinden;• de verticale wand evenwijdig aan de gevel een maximale hoogte van 1,50 meter heeft. <p>2.3 gelijkvloerse uitbreiding 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 scheidingmuur gevolgd te worden (zie art. 0.2.6). De bouwzone mag volledig bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter.</p> <p>2.4 bijgebouwen In de tuinzone zijn bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.• Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op:<ul style="list-style-type: none">• minimum 1,00 meter van de perceelsgrens• of op 0,00 meter van de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is en voor de bijgebouwen gelegen in de bouwzones. De constructies gelegen in bouwzone c dienen volledig op eigen perceel opgericht te worden. De constructie mag niet constructief gebruikt worden door de buur. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De afwatering van het dak dient volledig op eigen

ARTIKEL 1: ZONE VOOR GESCHAKELDE BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <ul style="list-style-type: none">• De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per perceel:<ul style="list-style-type: none">• Voor de percelen 14 en 16 kunnen deze bijgebouwen opgericht worden in de deelzone C/G en in de tuinzone. In de tuinzone wordt de oppervlakte beperkt tot maximaal 20 m².• Voor het perceel 15 kunnen bijgebouwen opgericht worden in de tuinzone, na de achtergevel. <p>3 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen. 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. Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de tuinzone na de uiterste bouwlijn van het hoofdgebouw.</p> <p>Erfscheidingsen op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht. Wanneer een erf scheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• uit te voeren als:<ul style="list-style-type: none">• streekeigen hagen en/of heesters al dan niet ondersteund door draad en palen;• in de bouwzone voor carport is ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens een muur toegelaten, zichtbare delen dienen te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in de dezelfde materialen als de voorgevel, ingeval dit geen gemene muur betreft dient deze te worden opgericht conform de algemene bepalingen, art. 0.2.6.2.

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.</p> <p>Houten 'prefab' constructies zijn toegelaten indien deze achteruit geplaatst worden ten aanzien van de voorgevel.</p>	<ul style="list-style-type: none">• klimop (<i>Hedera helix</i>), indien ondersteund door groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, versterkt met een bovenbuis;• gesloten panelen (houten, betonnen, kunststof), zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding;• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• ter hoogte van de voorperceelsgrens: 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 2,00 meter. <p>4 architectuur</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. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. 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. Vrijstaande garages of carports 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 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft de percelen 8-13, 18-21, 23-24.</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">• bouwzone hoofdvolume: inplantingszone van het hoofdgebouw;• bouwzone C of C/G: inplantingszone voor de verplichte autostelplaats. <p>Bij de verkavelingsvoorschriften hoort een profielschema (zie verkavelingsplan) met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften voor de halfopen bebouwing.</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>De percelen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met het hoofdgebouw op het naastliggende perceel. Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume onder de vorm van een profiel of gabariet voor de op te richten scheidsmuur die voor een minimum breedte dient gevolgd te worden zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>Een ander kenmerk van deze percelen is dat er minimaal één autostelplaats dient gerealiseerd te worden. Voor de meeste percelen 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 20 en 21 is het eveneens toegelaten dat in de specifiek aangeduide bouwzone carport een garage wordt opgericht. Voor de percelen 18 en 19 werd bepaald dat deze autostaanplaats dient opgericht te worden binnen het profiel van het hoofdvolume.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <p>De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van halfopen 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>1.2 nevenbestemming</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>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <p>Er dient minstens één autostelplaats gerealiseerd te worden per perceel.</p> <p>Voor de percelen 8-13, 20-21, 23-24 dient de eerste autostelplaats in de specifiek aangeduide bouwzone (C of C/G) gerealiseerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none">• In de bouwzone C is een autostelplaats of carport toegelaten.• In de bouwzone C/G is bijkomend een garage toegelaten. <p>Op het perceel 18 en 19 dient de eerste autostelplaats binnen het gabariet van het hoofdvolume opgericht te worden (bouwzone hoofdvolume). Deze verplichte autostelplaats dient gerealiseerd te worden onder de vorm van een garage of (in pandige) carport.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

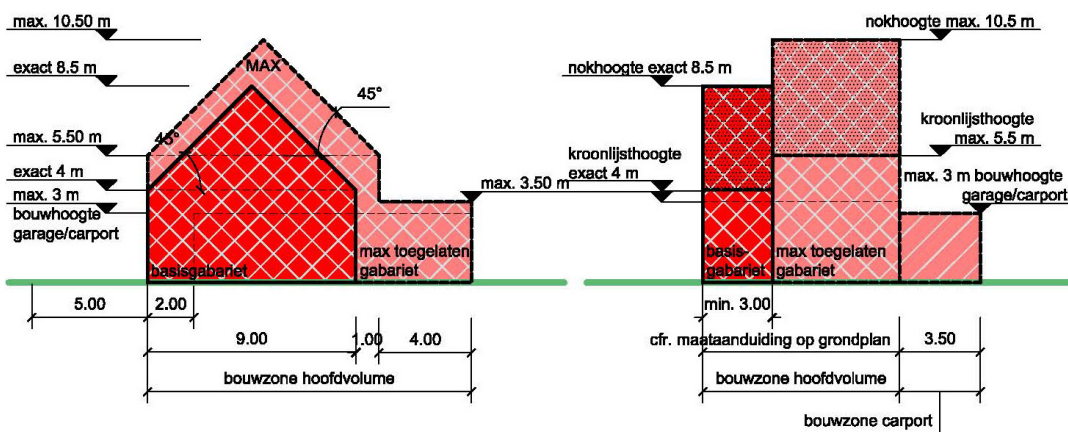
TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De breedte van de oprit wordt beperkt. Dit om te voorkomen dat de volledige voortuin verhard wordt.</p> <p>De percelen 20 en 21 zijn gelegen langsheen de centrale groenzone (zie wegenisdossier). In functie van de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit werd geopteerd om geen auto-ontsluitingen mogelijk te maken. De percelen die gelegen zijn langsheen de centrale groenzone zijn allen toegankelijk voor laden en lossen door middel van een smalle toegangsweg. Langsheen deze weg kan niet geparkeerd worden.</p>	<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> <p>Er is één oprit toegelaten per perceel, deze heeft een maximale breedte van 6,00 meter.</p> <p>De percelen 20 en 21 kunnen geen parkeerruimte inrichten in de bouwzone hoofdvolume en geen oprit ter hoogte van de voorperceelsgrens realiseren.</p> <p>De niet bebouwde delen krijgen de bestemming tuinzone.</p> <p>2 inplanting van de gebouwen</p> <p>2.1 hoofdgebouw (bouwzone hoofdvolume)</p> <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 dienen met één zijde verplicht gekoppeld te worden met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.</p> <p>Voor het hoofdvolume werd een minimum en maximum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te bekomen.</p> <p>In functie van een optimale schakeling werd dit minimum gabariet ter hoogte van de schakeling bepaald als verplicht gabariet.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND

toelichting en visie

Type 2: halfopen bebouwing (percelen 8-13, 18-21, 23-24)
vb perceel 9, 11, 13, 24



Voor de woningen werd een verplicht minimum gabariet bepaald ter hoogte van de schakeling van de gebouwen. Dit om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.

Het gabariet start op de contourgrens van de bouwzone hoofdvolume, voor de percelen 8-13, 23-24 op 5,00 meter van de rooilijn, voor de percelen 18 en 19 op 3,00 meter van de rooilijn en voor de percelen 20 en 21 op de rooilijn. Het gabariet heeft een minimum bouwdiepte van 9,00 meter. De kroonlijsthoogte en dakgabariet werd eveneens bepaald. Dit profiel dient ter hoogte van de schakeling over een minimum breedte van 3,00 meter gevolgd te worden. Dit profiel dient volledig opgevuld te worden met uitzondering van enkele insnijdingen die mogelijk zijn zoals omschreven in art. 2.2.1.3..

Voor de minimale 3,00 meter waar de voorgevel het minimale gabariet dient te volgen zijn dakoversteken niet toegelaten Enkel een hanggoot of een verholen goot (= ingewerkt in het hellend vlak) is toegelaten, teneinde de aansluiting tussen de te koppelen hoofdvolumes op een eenduidige manier te realiseren.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.1.1 minimum gabariet

Dit gabariet betreft een volume met een bouwdiepte van 9,00 meter vertrekkende vanaf de verplichte voorbouwlijn, een kroonlijsthoogte van 4,00 meter met een dakvolume vertrekkende onder een hoek van 45° tot aan een nokhoogte van 8,50 meter. Het betreft een hellend dak met nok evenwijdig met de voorbouwlijn.

■ verplicht gabariet

Dit gabariet dient over een breedte van minimum 3,00 meter gevolgd te worden.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het hoofdgebouw kan vanaf 3,00 meter ten aanzien van de gemene zijperceelsgrens afwijken van het minimum gabariet. Hiervoor werd een maximum gabariet bepaald. Dit maximum gabariet laat een hogere kroonlijst en nokhoogte toe en een diepere bouwdiepte van het hoofdvolume.</p> <p>In functie van een optimale en harmonische schakeling werd een verplicht gabariet bepaald. Dit gabariet of basisvolume dient volledig ingevuld te worden over de verplichte breedte. Enkele uitzonderingen werden echter mogelijk gemaakt.</p> <p>Betreffende de mogelijke uitsparingen uit het basisvolume dienen de verplichte scheidsmuren van het minimum gabariet steeds gerealiseerd te worden ook als er een uitsparing is voorzien.</p> <p>Betreffende de mogelijke afwijkingen van het dakvolume: Een afwijking (= uitbouw of insnijding) van het gabariet is toegelaten, rekening houdende met deze 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> <p>Een uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag is toegelaten. De maximale bouwdiepte werd aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p>2.1.2 maximum gabariet Vanaf het verplicht te volgen gabariet tot aan de uiterste de contourgrens van de aangeduide bouwzone kan het volume afwijken van het minimum gabariet, met als uiterste grens het maximum gabariet. Het maximum gabariet betreft een volume met een bouwdiepte van 10 meter gemeten vanaf de verplichte voorbouwlijn, een kroonlijshoogte van 5,50 meter met een dakvolume vertrekkende onder een hoek van 45° tot aan een nokhoogte van 10,50 meter.</p> <p>2.1.3 gevelinsnijdingen Als insnijdingen worden alle insprongen van de gevelvlakken ten opzichte van het te bouwen verplichte gabariet beschouwd, dit wordt toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• indien de opbouw van de gemene scheidingsmuur (art. 0.2.6.1) gevolgd wordt.• voor de percelen 18 en 19: het gelijkvloerse gevelvlak kan met een maximale diepte van 6,00 meter inspringen ifv een inpandige parkeerplaats. <p>2.2 dakuitbouwen en dakinsnijdingen Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat:</p> <ul style="list-style-type: none">• de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte;• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabariet bevinden;• de verticale wand evenwijdig aan de gevel een maximale hoogte van 1,50 meter heeft. <p>2.3 gelijkvloerse uitbreiding Een gelijkvloerse uitbreiding aan het hoofdgebouw is mogelijk voor zover deze binnen de contouren van de bouwzone hoofdvolume blijven</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op het verkavelingsplan werd bij de meeste percelen een specifieke zone aangeduid waar een autostelplaats dient opgericht te worden. In deze zone kan er na de carport een bijgebouw opgericht worden. Buiten deze zone is het eveneens toegelaten om bijgebouwen op te richten indien deze ingeplant worden na de achtergevel. 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 en bouwzone hoofdvolume zijn eveneens bijgebouwen zoals tuinhuis en dergelijke toegelaten. Deze bouwzones werden ruim ingetekend, dit om bundeling van de bijgebouwen te stimuleren ifv het vrijwaren van de achtertuinzone.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwzone mag volledig bebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 3,50 meter.

2.4 bijgebouwen

In de tuinzone zijn bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden:

- De hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.
- Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op:
 - minimum 1,00 meter van de perceelsgrens
 - of op 0,00 meter van de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is en voor de bijgebouwen gelegen in de bouwzones. De constructie gelegen in de bouwzone C of C/G dient volledig op eigen perceel opgericht te worden. Deze mag niet constructief gebruikt worden door de buur. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De afwatering van het dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.
- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per perceel:
 - Voor de percelen 8-13, 20-21, 23-24 kunnen deze bijgebouwen opgericht worden in de deelzone C/G en in de tuinzone. In de tuinzone wordt de oppervlakte beperkt tot maximaal 20 m².
 - Voor de overige percelen kunnen bijgebouwen opgericht worden in de tuinzone, na de inplantingslijn van de voorgevel.

3 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen

De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het is niet toegelaten een autostaanplaats in te richten in de achtertuinzone en deze te ontsluiten langsheen de zijperceelsgrens met uitzondering van de percelen 20 en 21.</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>Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de tuinzone na de uiterste bouwlijn van het hoofdgebouw met uitzondering van de specifiek aan geduide bouwzones C/G en de zone begrepen tussen deze bouwzone en de rooilijn.</p> <p>Ingeval het perceel met de zijperceelsgrens raakt aan het openbaar domein dan kan een toegang tot de tuinzone toegelaten worden indien dit een tuinpoortje betreft met een maximale breedte van 1,50 meter.</p> <p>Erfscheidingsgrenzen op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht. Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • uit te voeren als: <ul style="list-style-type: none"> • streekeigen hagen en/of heesters al dan niet ondersteund door draad en palen; • klimop (Hedera helix), indien ondersteund door groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, verstevigd met een bovenbuis; • in de bouwzone voor carport is ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens een muur toegelaten, zichtbare delen dienen te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in de dezelfde materialen als de voorgevel, ingeval dit geen gemene muur betreft dient deze te worden opgericht conform de algemene bepalingen, art. 0.2.6.2. • gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ingeval een zijperceelsgrens raakt aan het openbaar domein is een erfscheiding ter hoogte van de rooilijn toegelaten met een hoogte tot 2,00 meter.</p> <p>Ingeval een erfscheiding geplaatst wordt in de voortuin, ter hoogte van de voorperceelsgrens, is dit toegelaten met een hoogte tot 1,20 meter.</p> <p>Het afstemmen van materiaalgebruik is van toepassing voor alle geschakelde gebouwen, namelijk voor de hoofdgebouwen en garages.</p> <p>Houten 'prefab' constructies zijn toegelaten indien deze achteruit geplaatst worden ten aanzien van de voorgevel.</p> <p>De constructies die opgericht worden in de bouwzones C/G die afzonderlijk gelegen zijn van de bouwzone hoofdvolume (perceel 20 en 21) dienen vervaardigd te worden met dezelfde architectuur en het materiaalgebruik afgestemd op het hoofdgebouw of bebouwing op het aanpalende perceel.</p>	<ul style="list-style-type: none">• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• ter hoogte van de rooilijn (indien voorperceelsgrens): 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 2,00 meter. <p>4 architectuur</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, carports of bijgebouwen 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 3: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft de percelen 1-7, 17, 22, 25-30.</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">• bouwzone hoofdvolume: inplantingszone van het hoofdgebouw;• bouwzone carport: inplantingszone voor de verplichte autostelplaats. <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 gabariet bepaald. Voor sommige percelen werd een verplichte inplantingslijn aangeduid, bij ander woningen is de inplanting vrij binnen de aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.</p> <p>Een ander kenmerk van deze percelen is dat er minimaal een autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. Voor de percelen 1-7, 17, 28-30 werd een specifieke zone aangeduid waar deze eerste autostelplaats dient opgericht te worden. Dit kan onder de vorm van een staanplaats of open carport. Bij de overige percelen werd niet bepaald waar deze autostelplaatsen dienen ingericht te worden.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van alleenstaande 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>1.2 nevenbestemming 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>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. Op de percelen 1-7, 17, 28-30 dient de eerste autostelplaats in de specifieke aangeduide bouwzone carport (c) gerealiseerd te worden onder de vorm van een autostelplaats of een carport.</p> <p>Op de overige percelen dient de eerste autostelplaats binnen het gabariet van de woning opgericht te worden (bouwzone hoofdvolume). Deze verplichte autostelplaats dient gerealiseerd te worden onder de vorm van een garage of (in pandige) carport.</p>

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De breedte van de oprit wordt beperkt. Dit om te voorkomen dat de volledige voortuin verhard wordt.</p> <p>Artikel 3 betreft de zone voor open bebouwing. Het betreft 15 percelen. Er werd een maximum gabariet bepaald voor het hoofdgebouw, eveneens werd de inplantingszone van deze hoofdgebouwen bepaald. Dit omwille van een afstemming met de voorschriften van het RUP, een optimale tuinoriëntatie, de ruimtelijke draagkracht. Bij sommige percelen werd een verplichte voorbouwlijn aangeduid. In deze gevallen dient het hoofdgebouw 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. Afhankelijk van de ligging van de percelen werd de hoogte van het gabariet bepaald. Het maximum gabariet werd bepaald op de contour van de bouwzone hoofdvolume, waardoor het mogelijk is om bij een inplanting op een zekere afstand van de contourlijn een hogere bebouwing te realiseren. In alle geval dient rekening gehouden te worden met de maximale begrenzingen van het hoofdgebouw, nl. de maximale bouwdiepte van 15 meter op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 meter op de verdieping. De maximale kroonlijst van 6,50 meter en de maximale nokhoogte van 10,50 meter.</p>	<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> <p>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>Ingeval van een specifieke aanduiding 'verplichte voorbouwlijn' dient het hoofdgebouw op de voorbouwlijn ingeplant te worden, in andere gevallen kan de woning vrij ingeplant worden binnen de uiterste grenzen van de bouwzone hoofdvolume.</p> <p>Er werd een maximum gabariet bepaald. De maximale bouwcontouren werden bepaald door de twee evenwijdige contourlijnen van de bouwzone. Ingeval van een aangeduide 'verplichte nokrichting' werden deze twee lijnen bepaald, namelijk de contourlijnen evenwijdig aan deze lijn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor de percelen 1 - 7, 17 en 22: Vertrekkende van een loodlijn op deze twee contourlijnen met een hoogte van 5,00 meter en vertrekkend onder een hoek van 45°.• Voor de percelen 25 - 30: Vertrekkende van een loodlijn op deze twee uiterste bouwlijnen met een hoogte van 4,50 meter en vertrekkend onder een hoek van 45°. <p>Het hoofdgebouw heeft een maximale bouwdiepte van 15,00 meter gemeten op de gelijkvloerse verdieping en 12,00 meter gemeten op de verdieping. Zowel zadeldaken als platte daken zijn toegelaten.</p>

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op het verkavelingsplan werd bij de percelen 1-7, 17, 28-30 een specifieke zone aangeduid waar een autostelplaats dient opgericht te worden. In deze zone kan er na de carport een bijgebouw opgericht worden. Buiten deze zone is het eveneens toegelaten om bijgebouwen op te richten. De oppervlakte van deze bijgebouwen werd beperkt om te voorkomen dat te grote gebouwen opgericht worden in de achtertuin. In de bouwzone C en bouwzone hoofdvolume zijn eveneens bijgebouwen zoals tuinhuis en dergelijke toegelaten.</p>	<p>De maximale kroonlijst bedraagt 6,50 meter en de maximale nokhoogte bedraagt 10,50 meter.</p> <p>2.2 bijgebouwen</p> <p>In de tuinzone zijn bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.• Bijgebouwen kunnen ingeplant worden op:<ul style="list-style-type: none">• minimum 1,00 meter van de perceelsgrens• of op 0,00 meter van de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is en voor de bijgebouwen gelegen in de bouwzones. De constructie gelegen in bouwzone C dient volledig op eigen perceel opgericht te worden. Deze mag niet constructief gebruikt worden door de buur. In deze muur mogen geen lichten noch zichten voorzien worden en ook geen verluchtingen of rookafvoeren. De afwatering van het dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.• De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per perceel:<ul style="list-style-type: none">• Voor de percelen 1- 7, 17, 28-30 kunnen deze bijgebouwen opgericht worden in de deelzone C/G en in de tuinzone. In de tuinzone wordt de oppervlakte beperkt tot maximaal 20 m².• Voor de overige percelen kunnen bijgebouwen opgericht worden in de tuinzone, na de inplantingslijn van de voorgevel.

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het is niet toegelaten een autostaanplaats in te richten in de achtertuinzone en deze te ontsluiten langsheen de zijperceelsgrens.</p>	<p>3 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen.</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. Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de tuinzone na de uiterste bouwlijn van het hoofdbouwwerk.</p> <p>Ingeval het perceel met de zijperceelsgrens raakt aan het openbaar domein kan een toegang tot de tuinzone 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 het landbouwgebied. Ter hoogte van deze perceelsgrenzen dient een streekeigen levende haag aangeplant te worden.</p> <p>Wanneer een erfcheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• uit te voeren als:<ul style="list-style-type: none">• streekeigen hagen en/of heesters al dan niet ondersteund door draad en palen.• in de bouwzone voor carport is ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens een muur toegelaten, zichtbare delen dienen te worden afgewerkt met gevelmateriaal, in de dezelfde materialen als de voorgevel, ingeval dit geen gemene muur betreft dient deze te worden opgericht conform de algemene bepalingen, art. 0.2.6.2.

ARTIKEL 3: ZONE VOOR OPEN 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>Houten 'prefab' constructies zijn toegelaten indien deze achteruit geplaatst worden ten aanzien van de voorgevel.</p>	<ul style="list-style-type: none">• klimop (<i>Hedera helix</i>), indien ondersteund door groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, versterkt met een bovenbuis.• gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding.• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• ter hoogte van de de rooilijn: 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 2,00 meter. <h4>4 architectuur</h4> <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. De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. 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, carports of bijgebouwen 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 4: ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het artikel 5 is van toepassing op het perceel met nummer 32. Het artikel 4 is van toepassing op het perceel met nummer 31.</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 8 geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen opgericht worden. De woningen oriënteren zich naar de centrale groenzone (noordoostelijke zijde). Per woning dient minimaal één autostelplaats op eigen perceel gerealiseerd te worden. Deze autostelplaats dient zich aan de achterzijde van het perceel te ontsluiten (zuidwestelijke zijde).</p> <p>De zone is gelegen langsheen de centrale groenzone. In functie van de verkeersveiligheid en de beeldkwaliteit werd geopteerd om geen auto-ontsluitingen mogelijk te maken. De woningen die gelegen zijn langsheen de centrale groenzone zijn allen toegankelijk voor laden en lossen door middel van een smalle toegangsweg. Langsheen deze weg kan niet geparkeerd worden.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming Het bouwperceel is bestemd voor het oprichten van geschakelde woningen. Binnen de projectzone kunnen maximum 8 woningen opgericht. 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>1.2 nevenbestemming 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>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften Minstens één autostelplaats dient gerealiseerd te worden per perceel. De autostelplaatsen dienen zich te ontsluiten langsheen de zuidwestelijke zijde van het perceel en kunnen niet in het hoofdvolume ingericht worden.</p> <p>2 inplanting</p> <p>De woningen dienen ingeplant te worden op de noordoostelijk zijde van het bouwperceel. De woningen dienen zich te oriënteren naar het centrale deel van de verkaveling.</p>

ARTIKEL 4: ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>De woningen dienen op 0,00 meter of op minimaal 3,00 meter van de zijdelingse perceelsgrens ingeplant te worden.</p> <p>3 gabariet</p> <p>3.1 bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15,00 meter verdieping maximaal 12,00 meter</p> <p>3.2 kroonlijsthoogte maximale kroonlijst: 6,50 meter</p> <p>3.3 dakvorm Platte of hellende daken zijn toegelaten. De dakvorm dient voor alle woningen gelegen in onderhavige zone gelijk te zijn. Hellende daken:</p> <ul style="list-style-type: none">• hellingsgraad maximaal 45°• nokhoogte maximaal 12,00 meter• Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat:<ul style="list-style-type: none">• de gezamenlijke breedte mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van betrokken gevelbreedte;• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van het gabariet bevinden;• de verticale wand evenwijdig aan de gevel een maximale hoogte van 1,50 meter heeft. <p>Platte daken: ingeval van een plat dak kan een derde bouwlaag met plat dak worden gerealiseerd binnen een theoretisch dakvolume van 45°.</p>

ARTIKEL 4: ZONE VOOR PROJECTBOUW

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>4 Bijgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 40 m² per perceel.• De hoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.• Bijgebouwen kunnen ingeplant worden tegen de perceelsgrens. De afwatering van het dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoverstekten zijn niet toegestaan.• De bijgebouwen dienen maximaal gebundeld te worden. Dit achteraan het perceel, namelijk op de rooilijn thv de zuidwestelijke zijde van het perceel. Ingeval van carport(s) of garage(s) zijn toegangen thv het openbaar domein toegelaten. <p>5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen.</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 tuinzone toegelaten worden indien dit een tuinpoortje betreft met een maximale breedte van 1,50 meter.</p> <p>Erfscheidingsgrenzen op de perceelsgrenzen zijn niet verplicht. Wanneer een erfscbeiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• uit te voeren als:

ARTIKEL 4: ZONE VOOR PROJECTBOUW

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>	<ul style="list-style-type: none">• streekeigen hagen en/of heesters al dan niet ondersteund door draad en palen;• klimop (Hedera helix), indien ondersteund door groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, verstevigd met een bovenbuis;• ter hoogte van de gemene zijperceelsgrens waar schakeling is van de hoofdgebouwen is na het hoofdvolume een muur toegelaten;• gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding.• met een maximale hoogte van 2,00 meter. <p>6 architectuur</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 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 die ingeplant worden op de rooilijn dienen met kwalitatieve materialen afgewerkt te worden en 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 5: OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis met verblijfsfunctie en daarbij horende vrije ruimtes, mogelijk plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, pleingehelen en openbaar groen.

2 inrichting

Het publiek domein dient kwalitatief ingericht te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter. De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd.

Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals straatmeubilair, verlichting. Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling.

De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras, struiken en/of bomen. Centraal in de verkaveling dient een groene publieke ruimte ingericht te worden met een minimale oppervlakte van 500 m². Aanplantingen zoals bomen en struiken dienen streekeigen te zijn.

Er dienen minimaal 12 parkeerplaatsen ingericht te worden in het publiek domein.

Alle voorzieningen en installaties in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten.

