



GEMEENTE VLETEREN VERKAVELINGSAANVRAAG

DECEMBER 2015

verkavelingsaanvraag Woestenstraat fase 2

Gezien en goedgekeurd door het Schepencollege

In zitting van: 31/03/2016

VLETEREN

De Secretaris,

De Burgemeester,

VANDERHAEGHE N.

MOURISSE S.





ontwerper

algemeen directeur

Geert Sanders

ruimtelijke planning en mobiliteit

coördinator

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Jan De Moor

aanvrager

De Mandel

groenestraat 224, 8800 roeselare

directeur

Vandenabeele Stefanie



datum	aanpassing fase
08-12-15	opmaak verkavelingsaanvraag



INHOUD

toelichtingsnota **1**

VOORWERP VAN DE AANVRAAG **3**

ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED **4**

1	kadastrale situatie.....	4
2	juridisch planologische zoneringsgegevens.....	4

**OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CON-
TEXT** **6**

BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED **6**

BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED **8**

VERRANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT **10**

1	ontwikkelingsvisie	10
2	verkaveling met sociale last.....	10
2.1	realisatie sociaal woonaanbod	10
2.2	realisatie bescheiden woonaanbod	11
3	woningdichtheid.....	11
4	gekozen woningtypologie	11
5	schakeling van woningen.....	11
6	oriëntatie	11
7	functies.....	11
8	graad van privacy.....	12
9	inrichting van openbaar domein	12
10	parkeervoorzieningen	12
11	niveaoverschillen	12
12	groenvoorzieningen.....	12

13	verkeersafwikkeling	12
----	---------------------------	----

WATERTOETS	13
-------------------	-----------

1	overstromingsgevoelige gebieden	13
2	waterlopen	13
3	bodemkenmerken.....	13
4	effecten ten aanzien van het plan	14

PROJECT MER-SCREENING	14
------------------------------	-----------

verkavelingsvoorschriften	1
----------------------------------	----------

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN	3
---------------------------------------	----------

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN	9
---	----------

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN	17
---	-----------

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING	25
--	-----------

ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	31
--	-----------

ARTIKEL 5: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS	33
--	-----------



TOELICHTINGSNOTA

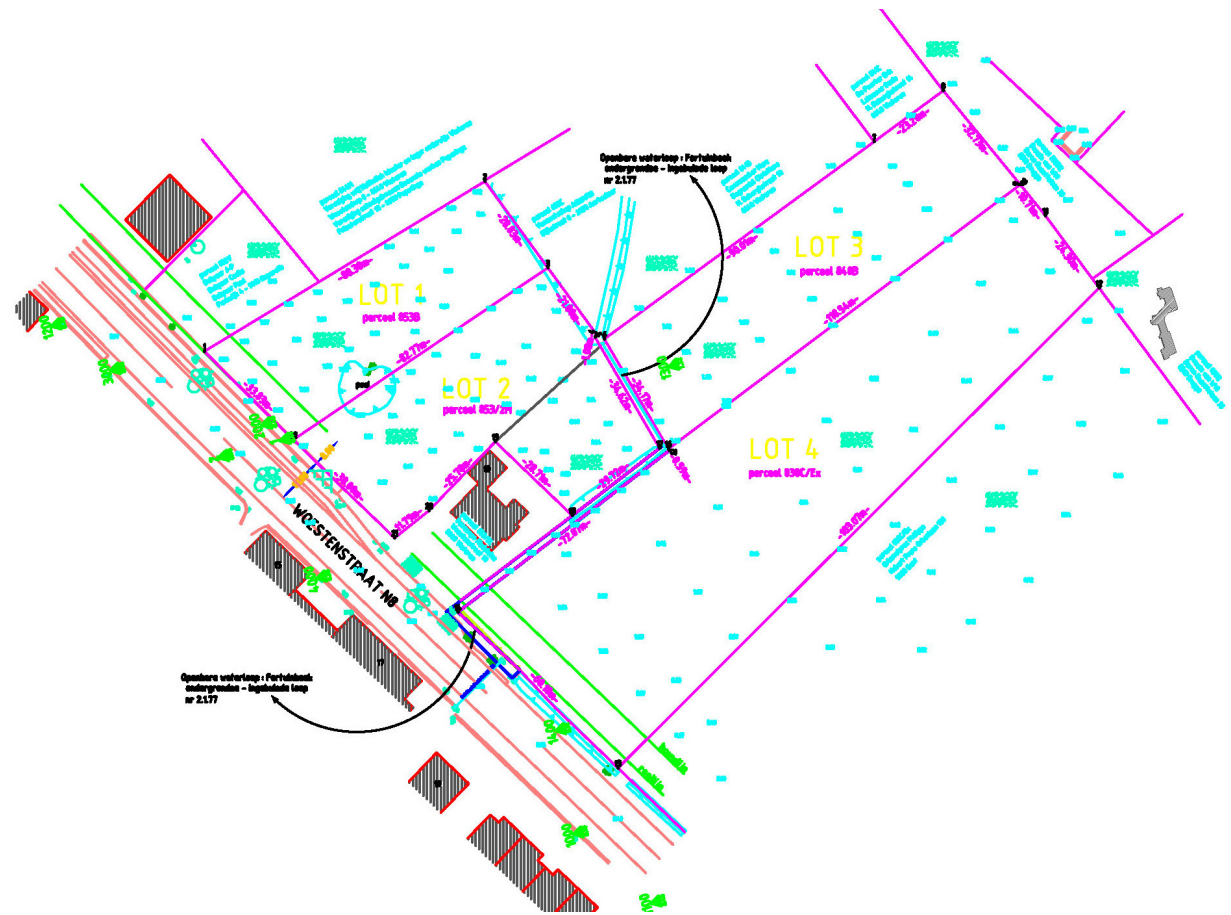
VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt ingediend op basis van de artikel 5.6.6. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel luidt als volgt: "In woonuitbreidingsgebieden [, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden] wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2 , eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;
- de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;
- de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

De verkaveling wordt ingediend door de sociale bouwmaatschappij De Mandel, met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor het realiseren van 40 wooneenheden in deze verkaveling.

Voor deze verkavelingsaanvraag is de aanleg van infrastructuur noodzakelijk. Hiertoe werd door de VMSW een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de aanleg van de wegenis en infrastructuurwerken ingediend en opgemaakt door het studiebureau Cnoc-kaart.



kaart 1: opmetingsplan

ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

1 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder gemeente Vleteren - 1^{ste} afdeling sectie A perceelsnrs. 838E, 804B, 853B en 853/02M met een totale oppervlakte van 1ha 90a 33ca.

2 juridisch planologische zoneringsgegevens

■ gewestplan

De gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14 augustus 1979).

Het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen Woonuitbreidingsgebied stelt het volgende:

“De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.”

■ algemeen of bijzonder plan van aanleg

De voorliggende verkaveling is niet gelegen in een algemeen of bijzonder plan van aanleg.

De voorliggende verkaveling grenst aan het BPA Hendrik Deberghstraat goedgekeurd bij MB van 31 januari 2002.

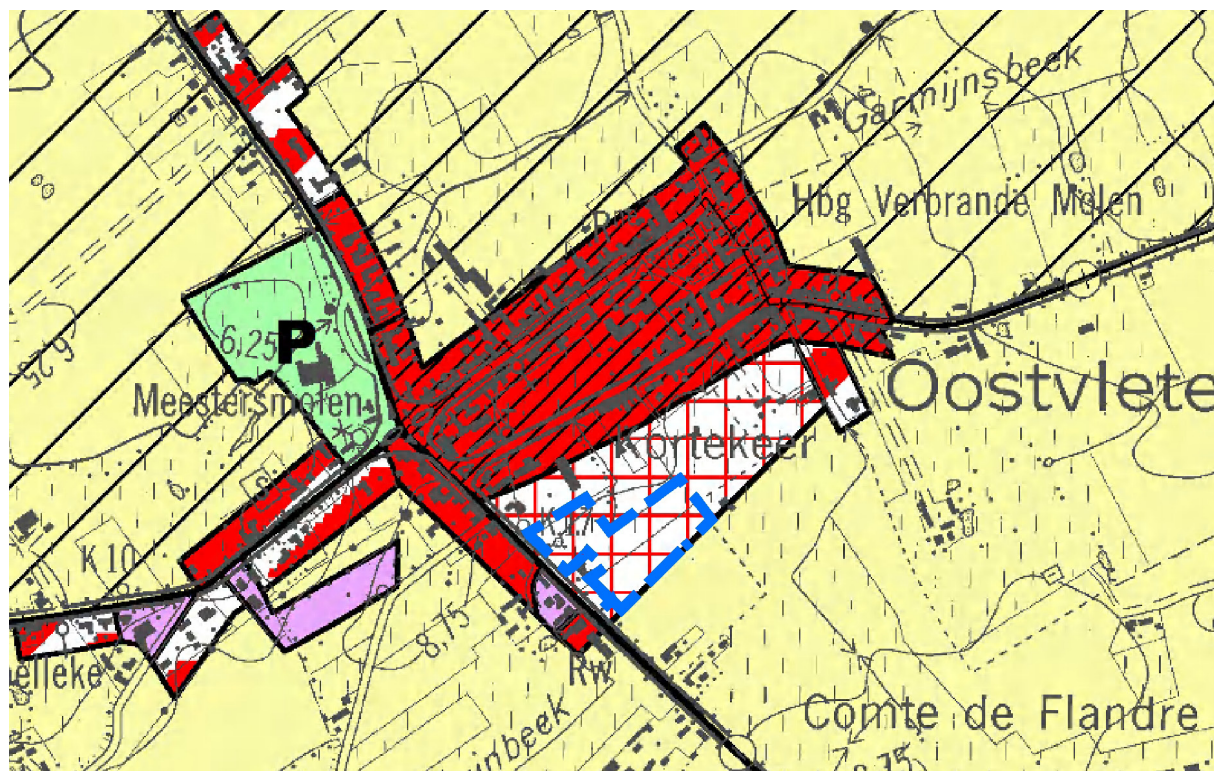
Het BPA werd opgemaakt om te beantwoorden aan de vraag naar woongelegenheden in Vleteren door het aansnijden van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied.

Binnen het BPA is er de mogelijkheid voorzien om de ontsluiting verder door te trekken naar het plangebied van de voorliggende verkaveling.

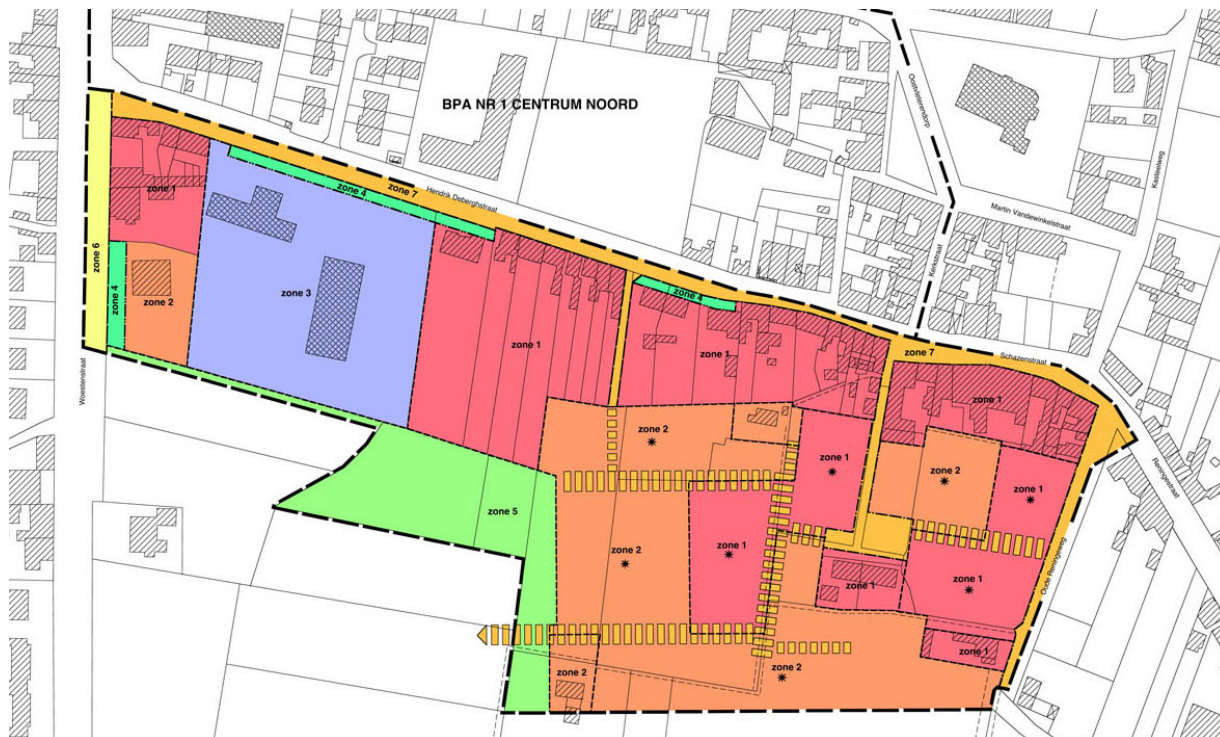
Daarnaast paalt het plangebied aan een strook in het BPA bestemd als openbaar groenzone in functie van buurt- en wijkrecreatie. De inrichting van deze groenzone dient te gebeuren door middel van groenaanleg waarbij alle werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen zijn toegelaten

■ ruimtelijk uitvoeringsplan

De verkaveling is niet gelegen in ruimtelijke uitvoeringsplan.



kaart 2: gewestplan



kaart 3: BPA Hendrik Deberghstraat

■ verkaveling

De voorliggende verkavelingsaanvraag grenst aan een niet vervallen verkaveling Hendrik Deberghstraat fase 1 goedgekeurd op 8 november 2005 (5.00/33041/1053.1).

Deze verkaveling heeft uitvoering aan het BPA Hendrik Deberghstraat door de realisatie van bijkomende woongelegenheden. Vanuit deze verkaveling is er de mogelijkheid voorzien om de bestaande ontsluitingsinfrastructuur door te trekken naar het plangebied van de voorliggende verkaveling waarbij ze eveneens aansluit op de hiervoor vermelde groenzone uit het BPA Hendrik Deberghstraat.



kaart 4: verkaveling Hendrik Deberghstraat

OVEREENSTEMMING EN VERENIG- BAARHEID MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift 'woonuitbreidingsgebied' van het gewestplan.

Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt ingediend op basis van de artikel 5.6.6. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in voorvermeld artikel:



kaart 5: topokaart

BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De voorliggend verkavelingsaanvraag is gelegen ten zuiden van de kern Oostvleteren en ten oosten van de N8.

De kern Oostvleteren situeert zich op de overgang van de polders naar de zandleemstreek, ten zuiden van de IJzervallei. De dorpskern heeft zich ontwikkeld ten oosten van de N8. De uitbouw van de kern gebeurde in oostelijke richting langsheen de verbindingsweg van Westvleteren naar Reninge. De dorpskern bestaat in hoofdzaak uit aaneengesloten bebouwing. Naast het rustoord werd een kleine verkaveling gerealiseerd. Ten zuiden van de Hendrik Debergstraat wordt een uitbreiding van de kern voorzien. Het verkavelingsproject voorziet in een 24 individuele kavels en 4 projectzones voor sociale huisvesting.

Langsheen de verbindingsweg met Westvleteren (N321), ten westen van de N8, waaert de bebouwing verder uit. Op het kruispunt van de N8 en de N321 bevindt zich het jeugd- en onthaalcentrum De Sceure en de Meestersmolen, een beschermd monument. In de woonomgeving van de Westvleterenstraat zijn twee bedrijven (aannemer van bouwwerken en een groot-handelaar in voedingsmiddelen) geïntegreerd.

Oostvleteren heeft een voldoende economische basisuitrusting: bakker, slager, bank, café, restaurant, voedingswinkel, ... Op vlak van gemeenschapsvoorzieningen is er een bibliotheek, één basisschool, een postkantoor en het jeugdcentrum De Sceure.

De kwaliteit van het openbaar domein is verbeterd door een herinrichting van de centrum. De Kasteel-

straat werd heringericht samen met de omgeving van de kerk.

De verkaveling sluit aan op het woongebied van de kern Oostvleteren en tevens bij de reeds gerealiseerde verkaveling Hendrik Deberghstraat. De reeds gerealiseerde verkaveling Hendrik Deberghstraat wordt ontsloten via de Oude Reningestraat enerzijds en via de Edmond Devloostraat (éénrichtingsverkeer) naar de Hendrik Deberghstraat anderzijds. De ontsluiting via de Schazenstraat is enkel voor fietsers en voetgangers toegankelijk.

Op valk van openbaar vervoer wordt de kern Oostvleteren bedient door de lijn Poperinge-Oostvleteren-Diksmuide met twee haltevoorzieningen in de Hendrik Deberghstraat.

De verkavelingsaanvraag sluit aan op de groenzone van de reeds gerealiseerde verkaveling. Daar bevinden zich twee bunkers die geïntegreerd werden in de groenzone.



kaart 6: luchtfoto

BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

De site wordt begrensd door de N8, de bestaande verkaveling Hendrik Deberghstraat en de bebouwing langsheen de Hendrik Deberghstraat.

Het terrein kent een vrij vlak reliëfverloop. De site wordt momenteel gebruikt voor akkerbouw, deels als weiland. De voorliggende verkavelingsaanvraag omringt een langs de N8 gelegen woning - Woestenstraat 40.

Op de site, langs de N8 is een poel gelegen. Er zijn geen waardevolle landschappelijke elementen aanwezig op de site.

De site wordt doorkruist door de Fortuinbeek een geklasserde waterloop tweede categorie (WY.10.5.C.1.1.), een openbare waterloop - ondergronds ingebuisd die langs de woning - Woestenstraat nr 40 - loopt en kort over de site richting het infiltratiebekken van Aquafin gelegen op een aanpalend perceel. Langs de N8 is een langsgracht voorzien.

Op basis van de Atlas der buurtwegen kan gesteld worden dat er geen buurtwegen gelegen zijn op de site van de verkaveling.





1 ontwikkelingsvisie

Het gebied is ongeveer 1,9 ha groot. Rekening houdend met de na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen/ha in buitengebied en een woningdichtheid van minimaal 25 woningen/ha voor de sociale woningen, worden er 40 woningen gerealiseerd in het plangebied. De ontwikkeling van dit gebied dient aandacht te hebben voor:

- de ontsluiting van het gebied en relatie met de bestaande verkaveling;
- de kavelstructuur en een gedifferentieerd aanbod aan wonintypologieën;
- voldoende waterbuffering voor het gebied;

Bij de ontwikkeling wordt een differentiatie doorgevoerd in het woningaanbod: sociale kavels, sociale koop/huurwoningen, ...

Daarnaast wordt aangesloten op de bestaande groenzone van de reeds gerealiseerde verkaveling waarbij deze wordt uitgebreid om de nodige waterbuffering te voorzien.

2 verkaveling met sociale last

2.1 realisatie sociaal woonaanbod

Voorliggende verkavelingsaanvraag wordt ingediend op basis van de artikel 5.6.6, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit artikel luidt als volgt:

“In woonuitbreidingsgebieden, reservegebieden voor woonwijken en woonaansnijdingsgebieden wordt de aanvraag van een sociale woonorganisatie voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de zin van artikel 1.2, eerste lid, 16°, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de gronden zijn niet gelegen in een overstromingsgebied, vermeld in artikel 1.1.2, 10°, a), 10) en het project doorstaat de watertoets;
- de gronden palen aan woongebied, al dan niet met landelijk karakter of aan een reeds ontwikkeld deel van een woonuitbreidingsgebied;
- de gronden worden niet belast door een bouwverbod ingevolge het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- het aangevraagde vormt geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale habitat- of vogelbeschermingszone, of komt ondanks het sociaal karakter van de geplande activiteit niet in aanmerking voor een afwijking, vermeld in artikel 36ter, §5, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- de inrichtingsaspecten van het bouw- of verkavelingsproject zijn in overeenstemming met de

stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijk ordening.

Het sociaal woonaanbod wordt gedefinieerd als het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod worden enerzijds binnen voorliggende verkaveling bouwpercelen voorzien die gelegen zijn in artikel 3 - projectzone voor sociale huisvesting is dienstig voor het verwezenlijken van een sociaal woonaanbod, zijnde sociale huur- en koopwoningen. Binnen deze zone worden 20 sociale woningen gerealiseerd.

Er wordt een gedifferentieerd aanbod aan sociale woningen gerealiseerd binnen deze projectzone. Binnen de projectzone voor sociale huisvesting zullen 10 koopwoningen en 10 huurwoningen worden gerealiseerd. Hiervoor wordt apart van de verkavelingsaanvraag een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ingediend.

Daarnaast worden er 20 sociale kavels aangeboden onder de volgende verdeling:

- 5 gesubsidieerde sociale kavels;
- 9 sociale kavels zonder subsidies;
- 6 middelgrote kavels.

Conform de bepalingen van het grond- en pandendecreet (art. 4.2.6 §3) wordt uitgegaan van de volgende dichtheden voor de sociale last in een verkavelingsproject: in het buitengebied: tussen de 25 en de 35 woningen per hectare.

In totaal omvat het sociaal woonaanbod dus 40 woon-eenheden op een oppervlakte van 13.730 m². Dit betekent een dichtheid van 29,13. Dit kan beschouwd worden als conform de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid.

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

2.2 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, hetgeen hier het geval is.

3 woningdichtheid

De verkaveling beslaat 19.031 m² en telt 23 kavels waarop 40 woonegelegenheden zullen gerealiseerd worden. De woondichtheid bedraagt bij volledige realisatie 21,1 woningen per ha. Hiermee is voldaan aan de minimale richtnorm van 15 woningen per hectare voor woonprojecten in het buitengebied.

Daarnaast is voldaan de dichtheden voor de sociale last in verkavelingsprojecten opgelegd vanuit het grond- en pandendecreet (zie hiervoor).

4 gekozen woningtypologie

De verkaveling bestaat uit mix van 8 vrijstaande één-gezinswoningen, 12 geschakelde ééngezinswoningen 20 sociale huur/koopwoningen van het halfopen en gesloten type.

Volgens artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (29/09/2006) is:

- 5° een sociale kavel is een perceel grond dat deel uitmaakt van een sociale verkaveling. De sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 aren. Als de rationele indeling van het terrein het vereist, kan de oppervlakte van één of meer sociale kavels meer bedragen dan 5 aren, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 5 aren. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan **550 m³**, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. **Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.**
- 6° een middelgrote kavel: een perceel grond dat bestemd is voor de bouw van een middelgrote woning. De middelgrote kavel heeft een maximale grootte van 7,5 aren. Het volume van de op te richten woning op de middelgrote kavel mag niet meer bedragen dan **650 m³**, te verhogen met 25

m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. **Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.**

Op het verkavelingsplan is voor elk type aangegeven welke het maximale gabarit is waarbinnen dit volume gerealiseerd dient te worden.

Voor de geschakelde woningen is tevens een minimaal gabarriet opgelegd.

5 schakeling van woningen

Er is een menging van vrijstaande en geschakelde woningen. Deze laatste worden geschakeld door middel van het hoofdgebouw of door middel van de garage/carport.

6 oriëntatie

Door het vastleggen van de ontsluitingsstructuur worden er stroken gedefinieerd voor de op te richten woningen. Daarnaast is gekozen om zones aan te duiden waarbinnen de woningen dienen ingeplant te worden waarbij de meeste woningen een zuid, zuidoost, zuidwest georiënteerde tuin hebben.

7 functies

Binnen de verkaveling is wonen onder de vorm van ééngezinswoningen de hoofdbestemming, waarbij ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden voorzien kunnen worden zonder dat deze afsplitsbaar mogen zijn van de hoofdwoning. Een

zogenaamde zorgwoning of kangoeroewoning is dus mogelijk.

Als nevenbestemming kunnen diensten worden voorzien voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend kunnen zijn en de leefkwaliteit van de directe omgeving niet aantasten.

8 **graad van privacy**

Bij de respectievelijke inplanting van de hoofdgebouwen op de percelen is rekening gehouden met een passend evenwicht tussen privacy en de open relatie van de voorgevels naar het voorliggende openbaar domein.

De voorgevels staan in deze nieuwe woonwijk hoofdzakelijk op 3 meter van de voorliggende rooilijn, uitgezonderd

- voor de woningen langsheen de N8 waar de afstand 8 meter bedraagt;
- de projectzone voor sociale huisvesting waar geen afstand is vastgelegd. Uit het ontwerp van deze zone blijkt wel dat de 10 sociale huurwoningen op kavel 13 op de rooilijn ingeplant worden, terwijl de voorgevels van de 10 koopwoningen op 3 meter van de rooilijn worden ingeplant.

Ook wat de onderlinge afstanden betreft tussen de hoofdgebouwen beantwoorden deze aan de aanvaardbare normen qua privacy.

9 **inrichting van openbaar domein**

Het openbaar domein is ontworpen als een gemengd verkeers- en verblijfsgebied waar gemotoriseerd ver-

keer en fietsers de rijweg tezamen gebruiken zonder ruimtelijke afbakening.

Er wordt verwezen naar het vergunningsdossier van de VMSW opgemaakt door het studiebureau Cnoc-kaert voor de aanleg van de wegenis en de uitrustingswerken van deze verkaveling.

10 **parkeervoorzieningen**

Op elk kavel, is men verplicht één overdekte autostaanplaats te realiseren, maximaal 2. Met uitzondering van de projectzone voor sociale huisvesting, dienen deze overdekte autostaanplaatsen opgericht te worden in de deelzone g/c en op 5 meter van de rooilijn zodat er voor deze overdekte autostaanplaats nagenoeg bij alle bouwpercelen nog ruimte is voor het parkeren van een extra auto.

Voor de projectzone voor sociale huisvesting is de inplanting vrij en kan er eventueel gekozen worden om de overdekte autostaanplaatsen te groeperen op één plaats.

11 **niveaoverschillen**

De niveaoverschillen op het terrein zijn beperkt. Het terrein is nagenoeg vlak en helt licht af naar het oosten toe.

12 **groenvoorzieningen**

Teneinde het groene karakter van de nieuwe woonwijk te bereiken worden ook specifieke richtlijnen in de verkavelingsvoorschriften opgenomen voor de bouwpercelen.

Zo dienen de niet-bebouwde perceeldelen een groene aanleg te krijgen onder de vorm van graspartijen en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.

Voor de private erfscheidingen tussen percelen werden specifieke voorschriften opgemaakt: ze dienen te bestaan uit streekeigen hagen en/of heesters al dan niet ondersteund door draad en palen. Gesloten panelen, muren, zeilen, maten zijn uitgesloten als erfscheiding.

De openbare groenzone wordt ingericht door groenaanleg onder de vorm van graspartijen, streekeigen beplanting. In deze zone wordt de waterbuffering geïntegreerd alsook een recreatief pad.

Er wordt verwezen naar het vergunningsdossier van de VMSW opgemaakt door het studiebureau Cnoc-kaert voor de aanleg van de wegenis en de uitrustingswerken van deze verkaveling.

13 **verkeersafwikkeling**

Het geheel wordt ingericht in het teken van een verblijfsgebied met de typische menging van de verschillende weggebruiker. Gezien de wegenisstructuur geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk maakt zal het verkeer hoofdzakelijk uit bestemmingsverkeer bestaan.

De voorliggende verkaveling takt aan op de bestaande ontsluiting van de reeds gerealiseerde verkaveling. Anderzijds sluit de verkaveling aan op de Woestenstraat - gewestweg N8. Daardoor zal de ontsluiting via de Edmond Devloostraat, op heden éénrichting, naar de Hendrik Deberghstraat wijzigen naar een fiets- en voetgangersdoorsteek.

De nieuwe verkaveling sluit, na overleg met Departement Mobiliteit en Openbare Werken (MOW), recht aan op de N8 middels een eenvoudig T-kruispunt. Bij een latere herinrichting van de N8 zal MOW de aansluiting verder herinrichten in het licht van het ontwerp doortocht van de N8. Hiertoe wordt in de verkaveling een ruime zone voor openbare wegen voorzien ter hoogte van de N8.

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 overstroomd 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.

Een deel van de site van de verkaveling is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

2 waterlopen

In het plangebied zijn volgende waterlopen gelegen: Fortuinbeek - geklasseerd als tweede categorie

Aan de randen van het plangebied zijn geen waterlopen gelegen.

3 bodemkenmerken

Uit de bodemkaart wordt afgeleid dat de site vooral gekenmerkt wordt door matig droge zandleembodem met textuur B horizont. Een deel van bodem van de site (deel dat aangeduid is als mogelijk overstromingsgevoelig) wordt gekenmerkt door matig natte zandleembodem zonder profiel

4 effecten ten aanzien van het plan

Voor een uitgebreide watertoets en bijhorende berekeningen wordt verwezen naar de nota watertoets bij de vergunningsaanvraag voor de infrastructuur horende bij de voorliggende verkaveling en opgemaakt door het studiebureau Cnockaert.

PROJECT MER-SCREENING

In bijlage bij het aanvraagdossiers voor de verkaveling is een ingevuld standaard formulier voor project-m.e.r.-screening toegevoegd.

Het voorgenomen project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder de rubriek 10b. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken: aanvraag tot verkavelen van gronden voor 40 kavels.

conclusie

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project **niet** aanzienlijk zijn, zodat de opmaak van een project-MER **niet** aanzienlijk is.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1 begrippen</p> <p>1.1 ééngezinswoning Gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p>1.2 zorgwoning Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hierna-volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;• de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;• de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning;• de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:<ul style="list-style-type: none">• hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen;• hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;• de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.3 gebouw Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p>1.4 hoofdgebouw Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p>1.5 bijgebouw Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.</p> <p>1.6 bebouwde oppervlakte De bebouwde oppervlakte is de totale grondoppervlakte van één of meerdere gebouwen. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.</p> <p>1.7 netto-vloeroppervlakte De netto-vloeroppervlakte is de beloopbare oppervlakte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto-vloeroppervlakte.</p> <p>1.8 verharde oppervlakte Dit is de totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.9 terreinbezetting Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de bebouwbare zone, uitgedrukt in procent.</p> <p>1.10 verhardingspercentage Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken zone, uitgedrukt in procent.</p> <p>1.11 hoofd- en nevenbestemming De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</p> <p>1.12 voorbouwlijn De voorbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel ligt.</p> <p>1.13 gabariet Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.14 referentiepeil Het referentiepeil voor vrijstaande bebouwing (artikel 1) wordt gemeten ter hoogte van de kavel op de as van de rijweg. Het referentiepeil voor geschakelde bebouwing (artikel 2) wordt gedefinieerd en bepaald per groep van 2, en wordt gemeten op de snijlijn van de voorliggende boordsteen met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.</p> <p>De vloerpas gelijkvloers ligt op maximaal 0,30 meter boven het referentiepeil.</p> <p>1.15 kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.</p> <p>1.16 nokhoogte De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p>1.17 volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag Volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.</p> <p>Onderdakse bouwlaag : bouwlaag in het dak.</p> <p>1.18 achterperceelsgrens / achterkavelgrens De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de roolijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.</p>

ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1.19 bouwdiepte De bouwdiepte is de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.</p> <p>2 algemene bepalingen</p> <p>2.1 goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>2.2 terreinophogingen Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. 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 of onbebouwde percelen in te richten als tuin.</p> <p>2.4 nutsvoorzieningen Het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen is in alle zones toegelaten.</p> <p>2.5 gescheiden opvang en afvoer van hemelwater Voor de opvang en afvoer van hemelwater is de desbetreffende gewestelijk stedenbouwkundige verordening van toepassing.</p>

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het artikel 1 is van toepassing op de kavels met nrs. 5, 6, 9, 16, 17, 18, 22 en 23.

Op de kavels worden ééngezinswoningen opgericht onder de vorm van open bebouwing. Er wordt een inplantingszone (H) voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan alsook een inplantingszone (U) voor een uitbouw.

Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.

Conform de algemene bepalingen is de nevenbestemming de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal 30% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte.

Er dient minimaal 1 overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden per kavel. Er wordt een specifieke inplantingszone (g/c) op het verkavelingsplan voorzien waar deze autostaanplaats dient opgericht te worden. Dit kan onder de vorm van een garage of een carport. Per kavel zijn maximaal 2 overdekte autostaanplaatsen toegestaan.

De deelzone g/c is 3 meter breed ingetekend. Indien men een bredere garage of carport wenst, kan de deelzone beperkt uitgebreid worden door inname van de deelzone H en/of U zonder dat er sprake is van een inpandige garage en waarbij de inplanting tot op de perceelsgrens behouden blijft. Dit betekent eveneens dat de deelzone H/U met een gelijke afstand versmald wordt en over die volledig versmalde breedte een voorgevel wordt ingeplant.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 bestemming

1.1 hoofdbestemming

De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van vrijstaande ééngezinswoningen.

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 de woning. Het afsplitsen van deze ondergeschikte wooneenheid is verboden.

1.2 nevenbestemming

Als nevenbestemming naast de woonfunctie zijn diensten toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.

1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften

In de deelzone voor garage/carport dient er minstens één overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden per kavel, onder de vorm van een garage of carport.

Per kavel zijn maximaal twee overdekte autostaanplaatsen toegestaan.

Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.

De deelzone g/c kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U.

De niet bebouwde perceelsdelen van de kavel krijgen de bestemming tuin.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om redenen van energieprestatie is het niet toegestaan een inpandige garage of carport binnen de deelzone aangeduid met de letter H te voorzien.</p> <p>De overdekte autostaanplaats onder de vorm van een garage of carport dient binnen de deelzone g/c opgericht te worden.</p> <p>Het inplanten van de autostaanplaats op de perceelsgrens is verplicht, uitgezonderd voor kavel met nrs. 6 en 23 gezien deze zijdelingse perceelsgrens niet parallel loopt aan de bouwzone van het hoofdgebouw.</p>	<p>2 inplanting</p> <p>2.1 hoofdgebouw</p> <p>Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone aangeduid met de letter H.</p> <p>Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op de voorbouwlijn zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Deze verplichting geldt voor minimaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw.</p> <p>Voor kavel nr. 5 ligt de voorbouwlijn op 8 meter van de rooilijn van de N8.</p> <p>Het hoofdgebouw dient grenzend aan de deelzone g/c opgericht te worden.</p> <p>De uitbouw (U) sluit aan op het hoofdgebouw (H) en dient ingeplant te worden binnen de deelzone aangeduid met de letter U.</p> <p>2.2 autostaanplaatsen</p> <p>De overdekte autostaanplaatsen dienen verplicht ingeplant te worden</p> <ul style="list-style-type: none">• binnen de deelzone g/c;• én op de zijdelingse perceelsgrens, uitgezonderd voor kavels met nrs. 6 en 23.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De kavels met nr. 5 en 9 zijn sociale kavels waarvoor een maximaal bouwvolume geldt die in overeenstemming dient te zijn met de bepalingen van een sociale kavel zoals bepaald door VMSW.</p> <p>Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m3, te verhogen met 25 m3 per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.</p> <p>De kavels met nr. 6, 16, 17, 18, 22 en 23 zijn een middelgrote kavel waarvoor een maximaal bouwvolume geldt die in overeenstemming dient te zijn met de bepalingen van een sociale kavel zoals bepaald door VMSW.</p> <p>Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 650 m3, te verhogen met 25 m3 per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.</p>	<p>3 gabariet</p> <p>3.1 hoofdgebouw (H) - uitbouw (U) Het maximale gabariet voor het hoofdgebouw en de uitbouw (U) is grafisch weergegeven op het verkavelingsplan. Voor kavel 22 en 23 zijn er twee mogelijke maximale gabariten waarbij één van de twee gekozen wordt.</p> <p>De dakvorm van het hoofdgebouw is hellend, met een maximale dakhelling van 45°, uitgezonderd voor kavel 22 en 23. De dakvorm van de uitbouw is verplicht plat dak.</p> <p>Dakterrassen en -uitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat</p> <ul style="list-style-type: none">• de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak;• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van de gevels bevinden;• bij dakuitbouwen de verticale wand evenwijdig is aan de gevel en een maximale hoogte van 1,50 meter heeft. <p>Dakvlakvensters zijn toegelaten.</p> <p>3.2 autostaanplaatsen Het gabariet van de overdekte autostaanplaatsen in de deelzone g/c wordt als volgt vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">• maximale kroonlijsthoogte: 3,00 meter;• verplicht uit te voeren met een plat dak. <p>De afwatering van het plat dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Accenten toegelaten: in hout, aluminium, ...</p>	<p>4 architectuur en materialen</p> <p>4.1 architectuur 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>De overdekte autostaanplaats dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning.</p> <p>4.2 gevelmaterialen De gebruikte materialen van alle gebouwen (hoofd-, uit- en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd.</p> <p>De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteen of sierpleister.</p> <p>Accenten in ondergeschikte orde bestaande uit een ander materiaal dan baksteen/sierpleister zijn toegelaten.</p> <p>Felle kleuren zijn niet toegelaten.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft hier de platte daken van de uitbouw van het hoofdgebouw en de garage/carport in de deelzone g/c. Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als een waterbuffer en zorgt er zo voor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt en vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p>Onder bebouwing wordt verstaan: het hoofdgebouw in de deelzone H, de uitbouw in de deelzoe U, de garage/carport in de deelzone g/c.</p> <p>Verhardingen: voorkeur voor waterdoorlatende verharding.</p>	<p>4.3 dakmateriaal</p> <p>Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• de hellende daken dienen te bestaan uit pannen of leien. Verglaasde pannen, met dakpanprofilering voorziene metalen of kunststoffen dakbedekkingsplaten zijn niet toegelaten.• soepele dakbedekkingen zijn enkel toegestaan bij platte daken die als afwerkingsmateriaal aangewend worden en niet bij hellende of gebogen daken als zichtbaar blijvende afwerking;• platte daken kunnen uitgevoerd worden als groendak. <p>De dakpannen of leien hebben een rood, roodbruine of matzwarte kleur.</p> <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 onder de vorm van graspartijen en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en oprit. Maximaal 30% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden, beperkt tot een maximum van 120 m².</p> <p>De totale breedte aan het openbaar domein van de toegangspaden tot de woning en de (overdekte) autostaanplaats in de deelzone g/c wordt per kavel beperkt tot 6,00 meter.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In dit niet bebouwde perceelsdelen zijn geen bijgebouwen toegelaten, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none">• een brievenbuselement;• constructies voor nutsvoorzieningen;• een tuinberging onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• uitgevoerd met een plat dak;• een serre onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• op minimum 1,00 meter van de zij- en/of achterperceelsgrenzen.• de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m². <p>Het plaatsen van een overdekte autostaanplaats en het stallen van caravans en motorhomes zijn niet toegelaten, alsook duiventillen, volières en dierenkennels voor andere dieren dan huisdieren.</p>

ARTIKEL 1: ZONE VOOR VRIJSTAANDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voorbeelden streekeigen heesters en/of hagen: beuk, haagbeuk, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hulst.</p>	<p>6 erfscheidingen</p> <p>Erfscheidingen 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;• paatljes met eventueel één onderste vulplaat in beton en verder afgewerkt met sierdraad;• gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding;• bij koppelbouw mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel.• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• op de rooilijn: 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 1,80 meter;• verlenging scheidingsmuur bij koppelbouw: 2,00 meter.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het artikel 2 is van toepassing op de kavels met nrs. 5, 6, 9, 16, 17, 18, 22 en 23.</p> <p>Op de kavels worden ééngezinswoningen opgericht onder de vorm van halfopen bebouwing. Er wordt een inplantingszone (H) voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan alsook een inplantingszone (U) voor een uitbouw.</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>Conform de algemene bepalingen is de nevenbestemming de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal 30% van de totale netto-vloeroppervlakte.</p> <p>Er dient minimaal 1 overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden per kavel. Er wordt een specifieke inplantingszone (g/c) op het verkavelingsplan voorzien waar deze autostaanplaats dient opgericht te worden. Dit kan onder de vorm van een garage of een carport. Per kavel zijn maximaal 2 overdekte autostaanplaatsen toegestaan.</p> <p>De deelzone g/c is 3 meter breed ingetekend. Indien men een bredere garage of carport wenst, kan de deelzone beperkt uitgebreid worden door inname van de deelzone H en/of U zonder dat er sprake is van een inpandige garage en waarbij de inplanting tot op de perceelsgrens behouden blijft. Dit betekent eveneens dat de deelzone H/U met een gelijke afstand versmald wordt en over die volledig versmalde breedte een voorgevel wordt ingeplant.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming De bouwpercelen zijn bestemd voor het oprichten van geschakelde ééngezinswoningen.</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 de woning. Het afsplitsen van deze ondergeschikte wooneenheid is verboden.</p> <p>1.2 nevenbestemming Als nevenbestemming naast de woonfunctie zijn diensten toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</p> <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften Er dient minstens één overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden per kavel, onder de vorm van een garage of carport.</p> <p>Per kavel zijn maximaal twee overdekte autostaanplaatsen toegestaan.</p> <p>Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.</p> <p>De deelzone g/c kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen van de kavel krijgen de bestemming tuin.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Om redenen van energieprestatie is het niet toegestaan een in pandige garage of carport binnen de deelzone aangeduid met de letter H te voorzien.</p> <p>De overdekte autostaanplaats onder de vorm van een garage of carport dient binnen de deelzone g/c opgericht te worden.</p> <p>Het inplanten van de autostaanplaats op de perceelsgrens is verplicht, uitgezonderd voor kavel nr. 1 gezien deze zijdelingse perceelsgrens niet parallel loopt aan de bouwzone van het hoofdbouw..</p>	<p>2 inplanting</p> <p>2.1 hoofdgebouw</p> <p>Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone aangeduid met de letter H. Op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden de hoofdgebouwen gekoppeld.</p> <p>Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden op de voorbouwlijn zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor de kavels met nrs. 1, 2, 3 en 4 ligt de voorbouwlijn op 8 meter van de rooilijn van de N8.</p> <p>Het hoofdgebouw dient grenzend aan de deelzone g/c opgericht te worden.</p> <p>De uitbouw (U) sluit aan op het hoofdgebouw (H) en dient ingeplant te worden binnen de deelzone aangeduid met de letter U.</p> <p>2.2 autostaanplaatsen</p> <p>De overdekte autostaanplaatsen dienen verplicht ingeplant te worden</p> <ul style="list-style-type: none">• binnen de deelzone g/c;• én op de zijdelingse perceelsgrens, uitgezonderd voor kavel nr. 1.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>De kavels betreffen allen sociale kavels waarvoor een maximaal bouwvolume geldt die in overeenstemming dient te zijn met de bepalingen van een sociale kavel zoals bepaald door VMSW.</p> <p>Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.</p>	<p>3 gabariet</p> <p>3.1 hoofdgebouw (H) - uitbouw (U) Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en een maximaal gabariet. Het minimaal en maximaal gabariet is grafisch weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Het minimaal gabariet dient over de volledige voorgevel gevolgd te worden over een bouwdiepte van 7 meter en is als volgt vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">• kroonlijsthoogte exact 6,00 meter;• nokhoogte minimaal 9,5 meter;• de nok dient evenwijdig aan de voorbouwlijn te lopen;• de dakhelling is exact 45°. <p>De dakvorm van het hoofdgebouw is hellend, met een maximale dakhelling van 45°. De nokrichting dient evenwijdig te lopen aan de voorbouwlijn.</p> <p>De dakvorm van de uitbouw is verplicht een plat dak.</p> <p>Dakterrassen en -uitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat</p> <ul style="list-style-type: none">• de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak;• deze op minimaal 1,00 meter van de uiterste hoeken van de gevels bevinden;• bij dakuitbouwen de verticale wand evenwijdig is aan de gevel en een maximale hoogte van 1,50 meter heeft. <p>Dakvlakvensters zijn toegelaten.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>3.2 autostaanplaatsen</p> <p>Het gabariet van de overdekte autostaanplaatsen in de deelzone g/c wordt als volgt vastgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none">• maximale kroonlijsthoogte: 3,00 meter;• verplicht uit te voeren met een plat dak. <p>De afwatering van het plat dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan.</p> <p>4 scheidsmuurbepaling</p> <p>Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none">• op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden;• tussen beide scheidingsmuren dient een vide van ongeveer 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 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Accenten toegelaten: in hout, aluminium, ...</p> <p>Het betreft hier de gevels van de gebouwen en constructies in de deelzone g/c.</p>	<p>5 architectuur en materialen</p> <p>5.1 architectuur 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>De overdekte autostaanplaats dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning.</p> <p>5.2 gevelmaterialen De gebruikte materialen van alle gebouwen (hoofd-, en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd.</p> <p>De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteen of sierpleister.</p> <p>Accenten in ondergeschikte orde bestaande uit een ander materiaal dan baksteen/sierpleister zijn toegelaten.</p> <p>Felle kleuren zijn niet toegelaten.</p> <p>De (delen van) gevels van gebouwen en constructies in één van de deelzones ter hoogte van de gemeenschappelijke (zij)perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet aansluit, dienen afgewerkt te worden met volwaardig gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren..</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het betreft hier de platte daken van de uitbouw van het hoofdgebouw en de garage/carport in de deelzone g/c. Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als een waterbuffer en zorgt er zo voor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt en vertraagd wordt afgevoerd.</p> <p>Onder bebouwing wordt verstaan: het hoofdgebouw in de deelzone H, de uitbouw in de deelzoe U, de garage/carport in de deelzone g/c.</p> <p>Verhardingen: voorkeur voor waterdoorlatende verharding.</p>	<p>5.3 dakmateriaal</p> <p>Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• de hellende daken dienen te bestaan uit pannen of leien. Verglaasde pannen, met dakpanprofilering voorziene metalen of kunststoffen dakbedekkingsplaten zijn niet toegelaten.• soepele dakbedekkingen zijn enkel toegestaan bij platte daken die als afwerkingsmateriaal aangewend worden en niet bij hellende of gebogen daken als zichtbaar blijvende afwerking;• platte daken kunnen uitgevoerd worden als groendak. <p>De dakpannen of leien hebben een rood, roodbruine of matzwarte kleur.</p> <p>6 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 onder de vorm van graspartijen en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p> <p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en oprit. Maximaal 30% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden, beperkt tot een maximum van 120 m².</p> <p>De totale breedte aan het openbaar domein van de toegangspaden tot de woning en de (overdekte) autostaanplaats in de deelzone g/c wordt per kavel beperkt tot 6,00 meter.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In dit niet bebouwde perceelsdelen zijn geen bijgebouwen toegelaten, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none">• een brievenbuselement;• constructies voor nutsvoorzieningen;• een tuinberging onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• uitgevoerd met een plat dak;• een serre onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• op minimum 1,00 meter van de zij- en/of achterperceelsgrenzen.• de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m². <p>Het plaatsen van een overdekte autostaanplaats en het stallen van caravans en motorhomes zijn niet toegelaten, alsook duiventillen, volièrès en dierenkennels voor andere dieren dan huisdieren.</p>

ARTIKEL 2: ZONE VOOR GESCHAKELDE EENGEZINSWONINGEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voorbeelden streekeigen heesters en/of hagen: beuk, haagbeuk, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hulst.</p>	<p>7 erfscheidingen</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;• paatljes met eventueel één onderste vulplaat in beton en verder afgewerkt met sierdraad;• gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding;• bij koppelbouw mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel.• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• op de rooilijn: 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 1,80 meter;• verlenging scheidingsmuur bij koppelbouw: 2,00 meter.

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het artikel 3 is van toepassing op de kavels met nrs. 10, 13 en 21.</p> <p>Op de kavels worden sociale woningen opgericht door de sociale bouwmaatschappij De Mandel onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing. Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel.</p> <p>Conform de algemene bepalingen is de nevenbestemming de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal 30% van de totale netto-vloeroppervlakte.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming De projectzone is bestemd voor het oprichten van sociale woningen</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 toegelaten voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</p> <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften Er dient minstens één overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden per sociale woning, onder de vorm van een garage of carport.</p> <p>Het is toegelaten een garage of carport tot op de zijperceelsgrens in te planten. Het groeperen van autostaanplaatsen is eveneens toegestaan. Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.</p> <p>Infrastructuur (ontsluiting gegroepeerde autostaanplaatsen, voetweg) kan overgedragen worden naar het openbaar domein.</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen van de projectzone krijgen de bestemming tuin.</p>

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>2 inplanting</p> <p>Binnen de projectzone worden maximaal 20 sociale woningen opgericht. De inplanting van elke sociale woning is vrij.</p> <p>De sociale woningen moeten geschakeld worden. In functie van zuinig ruimtegebruik kunnen de sociale woningen ook geschakeld worden door middel van carport of garage.</p> <p>3 gabariet</p> <p>Het gabariet is vastgelegd op 2 bouwlagen en één onderdakse bouwlaag.</p> <p>4 architectuur en materialen</p> <p>4.1 architectuur</p> <p>De woningen dienen als één architecturaal geheel ontworpen en gerealiseerd te worden. 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>De overdekte autostaanplaats dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning.</p>

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Accenten toegelaten: in hout, aluminium, ...</p> <p>Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als een waterbuffer en zorgt er zo voor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt en vertraagd wordt afgevoerd.</p>	<p>4.2 materialen</p> <p>De gebruikte materialen van alle gebouwen (hoofd-, en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd.</p> <p>De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteen of sierpleister.</p> <p>Accenten in ondergeschikte orde bestaande uit een ander materiaal dan baksteen/sierpleister zijn toegelaten.</p> <p>Felle kleuren zijn niet toegelaten.</p> <p>De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.</p> <p>Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• de hellende daken dienen te bestaan uit pannen of leien; verglaasde pannen zijn niet toegelaten;• soepele dakbedekkingen zijn enkel toegestaan bij platte daken die als afwerkingsmateriaal aangewend worden en niet bij hellende of gebogen daken als zichtbaar blijvende afwerking;• platte daken kunnen uitgevoerd worden als groendak. <p>5 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>De niet bebouwde perceelsdelen bij elke sociale woning zijn de delen van het perceel die vrij blijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen onder de vorm van graspartijen en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen.</p>

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Verhardingen: voorkeur voor waterdoorlatende verharding.</p>	<p>Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en oprit.</p> <p>Maximaal 30% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden.</p> <p>In dit niet bebouwde perceelsdelen zijn geen bijgebouwen toegelaten, uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none">• een brievenbuselement;• constructies voor nutsvoorzieningen;• een tuinberging onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• uitgevoerd met een plat dak;• een serre onder de volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter;• op minimum 1,00 meter van de zij- en/of achterperceelsgrenzen.• de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 40 m². <p>Het plaatsen en het stallen van caravans en motorhomes zijn niet toegelaten, alsook duiventillen, volières en dierenkennels voor andere dieren dan huisdieren.</p>

ARTIKEL 3: PROJECTZONE VOOR SOCIALE HUISVESTING

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Voorbeelden streekeigen heesters en/of hagen: beuk, haagbeuk, eenstijlige meidoorn, sleedoorn, hulst.</p>	<p>6 erfscheidingen</p> <p>Erfscheidingen 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;• paatljes met eventueel één onderste vulplaat in beton en verder afgewerkt met sierdraad;• gesloten panelen, zeilen, matten zijn uitgesloten als erfscheiding;• bij koppelbouw mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel.• met een maximale hoogte:<ul style="list-style-type: none">• op de rooilijn: 1,20 meter;• op de overige perceelsgrenzen: 1,80 meter;• verlenging scheidingsmuur bij koppelbouw: 2,00 meter.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
<p>Ruimte voor een goede waterhuishouding betekent dat er binnen deze zone ruimte is voor de realisatie van een bufferbekken, wadi, ... in kader van het goed beheer van de waterhuishouding.</p>	<p>1 bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbaar groen en alle nodige infrastructuur voor buurtrecreatie, ruimte voor nutsgebouwen en -constructies en ruimte voor een goede waterhuishouding.</p> <p>2 inrichting</p> <p>De inrichting van deze openbare groenzone wordt gekenmerkt door groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoog-stammige streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen.</p> <p>Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, dient deze afsluiting een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken zone en de aanpalende percelen.</p> <p>De afsluiting kan uitgevoerd worden in gevlochten hout of levende streekeigen hagen. Volgende materialen zijn uitgesloten voor afsluiting: gemetste muren, beton, houten panelen.</p>

ARTIKEL 5: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	stedenbouwkundige voorschriften
	<p>1 bestemming</p> <p>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.</p> <p>Nutsgebouwen en -constructies zijn toegelaten mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.</p> <p>Alle voorzieningen en installaties in het kader van een goede waterhuishouding zijn toegelaten.</p> <p>2 inrichting</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> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals parkeerplaatsen, straatmeubilair, verlichting.</p> <p>Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de beleevingswaarde bij deze woonverkeering.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras en/of bomen.</p>

