



POPERINGE VK KOMSTRAAT

OKTOBER 2017

verkavelingsaanvraag



aanvrager verkavelingsvergunning

WVI

baron ruzettelaan 35, 8310 brugge

algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator wonen

Trui Naeyaert

projectverantwoordelijke wonen

Stijn Aelter

ontwerper verkaveling

ruimtelijke planner

Lynn Staelens

stedenbouwkundig ontwerper

Dries Van Nieuwenhuyze

datum

aanpassing | fase

29-08-2017

Bespreking voorontwerp

09-2017

Aanpassingen voorontwerp

10-2017

Opmaak verkavelingsaanvraag



INHOUD

| | |
|--|-----------|
| VOORWERP VAN DE AANVRAAG | 9 |
| ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED | 11 |
| 1. kadastrale situatie..... | 11 |
| 2. juridisch planologische zoneringsgegevens | 11 |
| BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED | 12 |
| DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID MET RUIMTELIJKE EN DE WETTELIJKE CONTEXT | 12 |
| 1. overeenstemming met de ruimtelijke context..... | 12 |
| 2. overeenstemming met de wettelijke context..... | 12 |
| FOTOREPORTAGE | 14 |
| VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT | 18 |
| 1. zone in functie van ruimtelijk kader | 18 |
| 2. artikel 1: zone voor halfopen bebouwing | 19 |
| 3. artikel 2: zone voor open bebouwing..... | 19 |
| 4. artikel 3: zone voor groenaanleg en waterbuffering..... | 19 |
| 5. artikel 4: zone voor openbare wegenis..... | 19 |
| VERKAVELINGSPLAN | 20 |
| PROFIELSCHETSEN OPEN BEBOUWING | 21 |
| PROFIELSCHETSEN HALFOPEN BEBOUWING | 22 |
| WATERTOETS | 23 |

| | | |
|----|--|----|
| 1. | overstromingsgevoelige gebieden..... | 23 |
| 2. | erosiegevoelige gebieden | 23 |
| 3. | grondwaterstromingsgevoelige gebieden..... | 24 |
| 4. | hellingenkaart..... | 24 |
| 5. | winterbed | 24 |
| 6. | bodemtype..... | 25 |
| 7. | infiltratiegevoelige gebieden | 25 |
| 8. | effecten ten aanzien van het plan..... | 25 |

ARCHEOLOGIENOTA 26

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN 1

ALGEMENE BEPALINGEN 3

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING 7

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING 15

ARTIKEL 3: ZONE VOOR GROENAANLEG EN WATERBUFFERING 27

ARTIKEL 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS 28



TOELICHTINGSNOTA

VOORWERP VAN DE AANVRAAG

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

Huidige verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor het perceel kadastraal gekend onder de stad Poperinge, Afdeling 2, Sectie C, perceel nummer 992g en deel van percelen nummers 986b, 987f met een oppervlakte van 0 ha 88a 08ca.

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



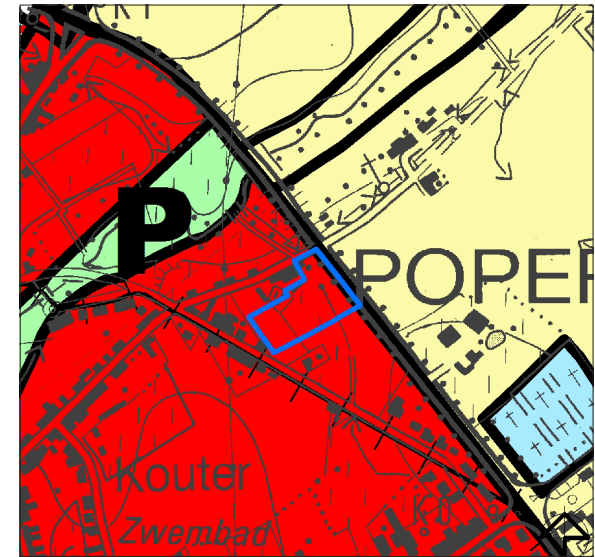
kaart 1: topokaart



kaart 2: luchtfoto 2015



kaart 3: opmetingsplan



kaart 4: gewestplan

ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

1 kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder de stad Poperinge, Afdeling 2, Sectie C, perceel nummer 992g en deel van percelen nummers 986b, 987f.

2 juridisch planologische zoneringsgegevens

■ gewestplan

De gronden zijn volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14/08/1979) integraal gelegen in woonzone. De gedeeltelijke wijziging van het gewestplan Ieper-Poperinge (MB 20/01/1995) bracht voor de betrokken gebieden geen wijziging met zich mee.

■ structuurplan

De stad Poperinge beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (4/11/2004 Besluit bestendige deputatie).

■ ruimtelijk uitvoeringsplan

Het plangebied is gelegen het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'afbakening kleinstedelijk gebied Poperinge'.

Het plangebied is bovendien gelegen in RUP Sint-Janskerk (goedgekeurd op 12/07/2012). Daarbinnen is het gehele plangebied gelegen in "Art 3. zone voor open en halfopen bebouwing".



Bron: RUP Sint-Janskerk

 contour

kaart 5: RUP Sint-Janskerk

■ gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Voor de stad Poperinge is een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in opmaak. Het ontwerp van de verordening heeft de volgende hoofdstukken:
-Toepassingsgebied en begrippen

- Algemene bepalingen
- Bepalingen voor alle handelingen met wijzigingen aan het openbaar domein
- Bepalingen voor woningen
- Bepalingen voor handelszaken
- Bepalingen voor publiciteit
- Vrijstelling van de vergunningsplicht
- Opheffing en slotbepalingen.



BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is gelegen ten noordoosten van de stadskern van Poperinge en grenst aan de ring R33. Het gebied waarvoor een verkavelingsaanvraag wordt ingediend is het restgebied binnen de infrastructuur omsloten door de Oostlaan, Bruggestraat, Switch road en de Komstraat.

Het 'bouwblok' is al gedeeltelijk ontwikkeld met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing. Deze verkavelingsaanvraag heeft de bedoeling het resterende binnengebied van dit segment te vervolledigen met halfopen en open ééngezinswoningen.

DE OVEREENSTEMMING EN DE VERENIGBAARHEID MET RUIMTELIJKE EN DE WETTELIJKE CONTEXT

1 overeenstemming met de ruimtelijke context

Poperinge kent een ruimtelijke structuur waarbij de ruimte tussen de historische kernstad en de ring rond Poperinge (R33) systematisch opgevuld wordt door verkavelingen. Ook in het segment waarbinnen de verkavelingsaanvraag gelegen is, is dat het geval. Het segment is omsloten door de Oostlaan, Bruggestraat, Switch road en de Komstraat en is al gedeeltelijk ontwikkeld met hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing. Deze verkavelingsaanvraag heeft de bedoeling het resterende binnengebied van dit segment te vervolledigen met halfopen en open ééngezinswoningen.

2 overeenstemming met de wettelijke context

Het verkavelingsontwerp is afgestemd op de voorschriften van het RUP Sint-Janskerk. Er zijn 2 elementen waarbij het verkavelingsontwerp hiervan afwijkt, deze zijn afgetoetst met de gemeente en vormen 'beperkte afwijkingen'. Ook de richtlijnen zoals bepaald in het ontwerp van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden gevolgd.

RUP Sint-Janskerk

Voor artikel 3 in RUP Sint-Janskerk geldt o.a.:

- 3.2.1. **Bouwdichtheid:**

Binnen de zone dient een minimale bouwdichtheid van 25 woningen/ha te worden gerespecteerd.

Dit strookt niet met het voorziene verkavelingsontwerp, motivatie:

-Aangezien de stad Poperinge gelegen is in kleinstedelijk gebied wordt er door de richtlijnen zoals bepaald in het Structuurplan Vlaanderen gestreefd naar een woningdichtheid van 25 wo/ha. In het structuurplan van Poperinge wordt dit verder genuanceerd (p.25): "Dit betekent evenwel niet dat voor elke zone die binnen stedelijk gebied valt een dichtheid van 25 wo/ha moet nagestreefd worden. In sommige zones is het wenselijk een lagere dichtheid (20 wo/ha tot 25 wo/ha) aan te nemen (vb. in functie van te vrijwaren ecologische infrastructuur zoals de Bommelaerbeek en de Hipshoekbeek, zie kaart microschaal). Het tekort kan dan weer opgevangen worden in het dichtere stadskerngebied waar een hogere dichtheid van meer dan 25 won/ha aanvaardbaar is. De globale basisdichtheid binnen het stedelijk gebied blijft wel 25 won/ha.

Gezien de ligging van de verkaveling aan de rand van dit kleinstedelijk gebied en de ruimtelijke context van verkavelingen met lagere dichtheid in de rand van de kern, is de behaalde dichtheid van 18 wo/ha te verantwoorden. De verkaveling wordt overigens opgesplitst in twee ontwikkelingsfasen (waarvan dit het eerste deel is) en waarbij de tweede ontwikkelingsfase de gemiddelde woondichtheid van de gehele verkaveling zal doen stijgen. Het uiteindelijke verkavelingsontwerp is een evenwichtsoefening tussen de te halen woondichtheid en het creëren van een ruimtelijk kwalitatieve omgeving in een door het RUP Sint-Janskerk verplichte 'open of halfopen woningtypologie' voor het betreffende gebied.

-3.2.3. **Plaatsing t.o.v. de rooilijn:**

De voorgevel van het gebouw dient op de voorbouwlijn op minstens 5 meter van de rooilijn te worden op-

gericht in aansluiting van deze van de aangrenzende of aanpalende gebouwen.

Dit strookt niet met het voorziene verkavelingsontwerp, motivatie:

In het verkavelingsontwerp worden de halfopen en open woningen ingeplant op 3 m t.o.v. de rooilijn. Dit werd voorzien om aan de achterzijde van de woningen de inkijk naar en van aangrenzende percelen te beperken. Deze verkleining van de afstand tussen rooilijn en voorbouwlijn maakt het ook meer haalbaar om de voorziene woondichtheid te halen in een gebied dat door het RUP Sint-Janskerk verplicht om open of halfopen woningtypologie te voorzien: "De beide suburbane lobben worden bestemd als zones voor open en halfopen bebouwing. Deze gebieden zijn immers nagenoeg volgebouwd met woningen in een open of halfopen bouwvorm, die moet worden bevestigd."

FOTOREPORTAGE



foto 1: VK Komstraat



foto 3: VK Komstraat



foto 2: VK Komstraat



foto 4: VK Komstraat



foto 5: VK Komstraat



foto 7: VK Komstraat



foto 6: VK Komstraat



foto 8: VK Komstraat



foto 9: VK Komstraat



foto 11: VK Komstraat



foto 10: VK Komstraat



foto 12: VK Komstraat



kaart 6: Aanduiding foto's

VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

Globale inrichting en verkaveling van de WVI

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

De verkaveling is bovendien afgestemd op de voorschriften van het RUP Sint-Janskerk op 3 aspecten na (zie 'beperkte afwijkingen' onder 'de overeenstemming en de verenigbaarheid met ruimtelijke en de wettelijke context'). Ook de richtlijnen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in opmaak worden gevolgd.

1 zone in functie van ruimtelijk kader

Om het ruimtelijk kader voor de zone voor open en halfopen bebouwing te optimaliseren dienen enkele inrichtingsprincipes gehandhaafd te worden.

1.1 idee van de verkaveling

Het inrichtingsplan bestaat uit 16 bouwkvavels voor ééngezinswoningen. Deze bouwkvavels worden gerealiseerd door WVI en zullen door evenveel individuele bouwvheren worden gebouwd en bewoond volgens hun wensen en mogelijkheden. Hiertoe zijn eveneens duidelijke regels nodig. Er werd een gedetailleerd verkavelingsplan met verkavelingsvoorschriften en de bijhorende maximale per type bebouwing opgesteld.

De verkaveling wordt in twee fases opgevat waarbij deze eerste fase enkel woonkvavels ontwikkeld worden in het noordwestelijke deel van het resterende binnengebied. In een tweede fase wordt het meest zuidoostelijke gebied ontsloten en gebruikt voor het inrichten van bouwkvavels of voor een gemeenschapsfunctie, wat in het RUP Sint-Janskerk in artikel 3 'zone voor open en halfopen bebouwing' eveneens toegelaten is als hoofdbestemming.

1.2 ontsluiting

Vanuit de Komstraat dient een ontsluitingsweg aangelegd te worden om het binnengebied te ontsluiten. Aangezien er een grote waterleiding en riolering doorheen het gebied loopt, is het aangewezen de ontsluitingsweg van de verkaveling met de Komstraat hierop af te stemmen.

Vanuit deze ontwikkelingslogica wordt het gebied ontsloten. Een zijstraat van deze ontsluitingsweg, bedient de loten in het zuidwestelijk deel van het gebied.

1.3 dichtheid

De verkaveling beslaat 8809 m². Het voorziene ontwerp geeft de mogelijkheid om kvavels voor halfopen of open bebouwing in te richten met een oppervlakte gaande van ongeveer 3 tot 8 are. Er zullen 16 bouwkvavels ingericht worden, wat neerkomt op een dichtheid van ongeveer 18 woningen per hectare.

1.4 functies

Binnen de verkaveling heeft het wonen de hoofdtoon. Per woonkavel wordt telkens één residentiële woning opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten voor zo-

ver ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoningen, kangoeroewoningen.

1.5 algemeen concept: aandacht voor beeldkwaliteit en samenhangende straatgevels

Er wordt in het verkavelingsconcept belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve en harmonische eenheid te laten worden.

Er wordt geprobeerd de te koppelen woningen die elk afzonderlijk worden gerealiseerd volgens de programmatorische wensen en financiële mogelijkheden van de individuele bouwvheren een samenhangend en harmonisch straatbeeld te laten opleveren. Er wordt geopteerd om voor deze zones een basis morfologie te definiëren voor de hoofdvolumes.

Voor iedere woning dient een maximum gabarit gevolgd te worden.

1.6 woontypologie

Het ontwerp van het verkavelingsplan met individuele woning bevat 2 soorten typologieën:

-Halfopen bebouwing met een minimum gabarit waarbij de koppels op elkaar afgestemd worden en het gabarit gevolgd wordt over een afstand van min. 3m.

-Open bebouwing met vrije dakvorm

In het planopzet wordt er gestreefd naar een kwalitatieve invulling, zonder de individuele vrijheden te hypothekeren. Daarom wordt er een ruimtelijk kader voorgesteld waar de verschillende woontypologieën en individuele voorkeuren inpasbaar zijn. Om dit ruimtelijk kader te handhaven worden er enkele strikte

voorwaarden bepaald waarbinnen persoonlijk voorkeuren zich kunnen ontplooiën.

De voorschriften bepalen het typerende karakter van een open en halfopen bebouwing en de onderlinge inpasbaarheid in de omgeving.

1.7 lineariteit versus privacy

De zijdelingse perceelsgrenzen tussen de kavels worden hard gedefinieerd.

Aan de voorzijde komt een voortuin die de overgang vormt tussen openbaar en privé.

1.8 inplanting van de volumes

Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan en de specifieke maximale profielen.

1.9 openbare ruimte

Alle nutsvoorzieningen worden aangelegd teneinde de bouwpercelen maximaal uit te rusten.

Een gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd.

In de hoek van de Komstraat met de Oostlaan van de verkaveling (het meest noordelijke deel) wordt een waterbekken aangelegd i.f.v. het bufferen van regenwater.

1.10 private tuinzone

Ter vrijwaring van onderhavige zone wordt er gestreefd naar een compacte woningbouw. Het opzet van deze zone is een kwalitatieve groene private inrichting. Iedere woongelegenheden beschikt over een individuele tuin.

1.11 parkeervoorzieningen

Er kan op de individuele kavels geparkeerd worden aangezien minimum 1 parkeerplaats per woning verplicht is, al dan niet overdekt, zodat het parkeren voor geen overlast zorgt op het openbaar domein.

In het hoofdvolume van de woningen kan onder voorwaarden een garage opgericht worden.

De inplanting van de carport in de zijtuinstrook is grafisch aangeduid op het plan.

2 artikel 1: zone voor open bebouwing

Van toepassing voor lot 1, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16.

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van open bebouwing.

- Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een maximum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg.
- Aan de ene zijde wordt de mogelijkheid voor het bouwen van een carport geboden, aan de andere zijde een tuinstrook.
- Er is keuzemogelijkheid tussen een woning van één bouwlaag met hellend (of plat) dak of een woning van twee bouwlagen met een plat dak.

3 artikel 2: zone voor halfopen bebouwing

Van toepassing voor lot 3, 4, 8, 9, 10, 11.

Deze percelen worden voorzien voor de inplanting van half-open bebouwing.

- Om een ruimtelijke uniformiteit in het straatbeeld te garanderen wordt een minimum profiel vastgelegd over een bepaalde breedte en startend op een gelijke afstand van de weg.
- De woningen worden per 2 gegroepeerd en aan elkaar geschakeld op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.
- Aan de ene zijde worden de hoofdvolumes gekoppeld, aan de andere zijde is een tuinstrook voorzien van 3,5m ten opzichte van de zijperceelsgrens of de openbare weg. Hier kan een carport opgericht worden.

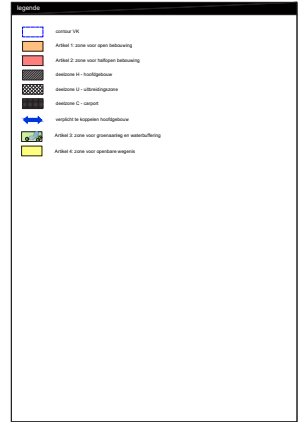
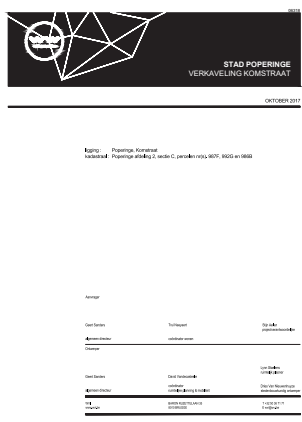
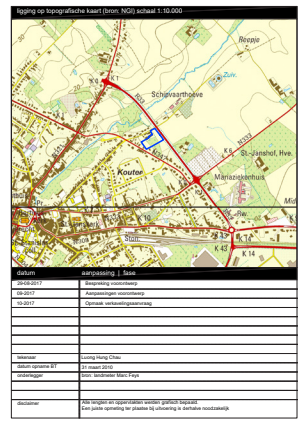
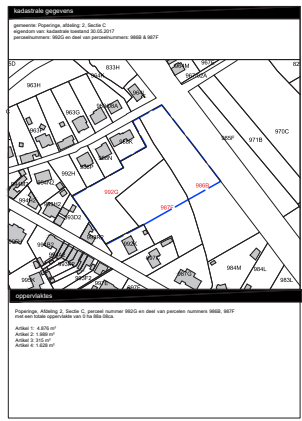
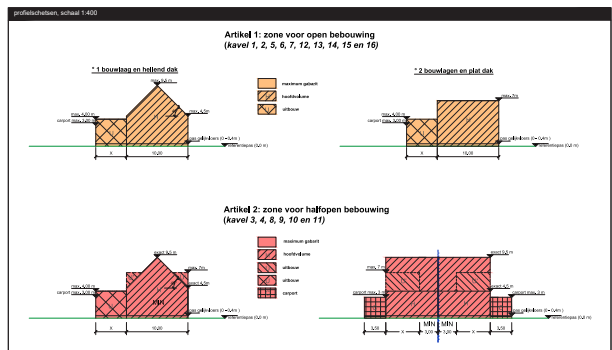
4 artikel 3: zone voor groenaanleg en waterbuffering

Deze zone is voorzien voor groenaanleg en waterbuffering. Naast de publieke toegankelijke groenzone, biedt deze zone plaats voor een infiltratiezone voorzien voor het bufferen van regenwater.

5 artikel 4: zone voor openbare wegenis

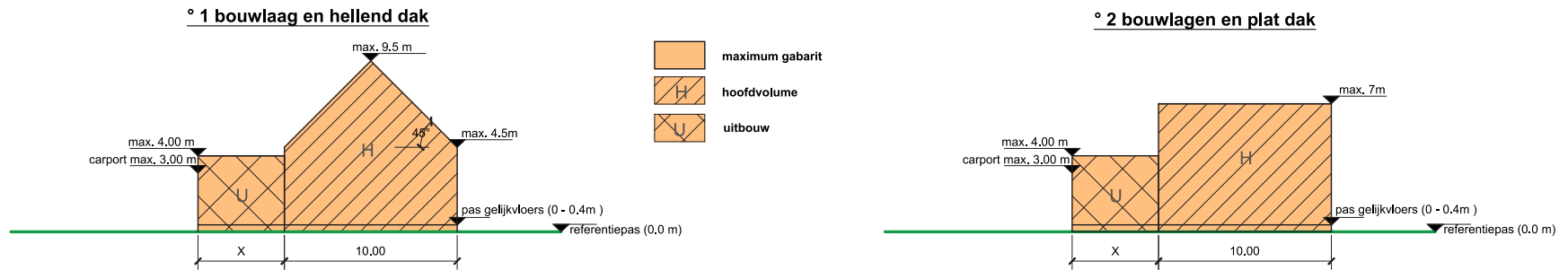
Deze zone stelt het inrichten van een kwalitatief publiek domein voorop. De wegenis is afgestemd op het tracé van een reeds bestaande riolering. De hoofdweg loopt door tot de rand van de verkaveling om het mogelijk te maken latere ontwikkelingen ten zuidoosten van de verkaveling te kunnen ontsluiten.

VERKAVELINGSPLAN



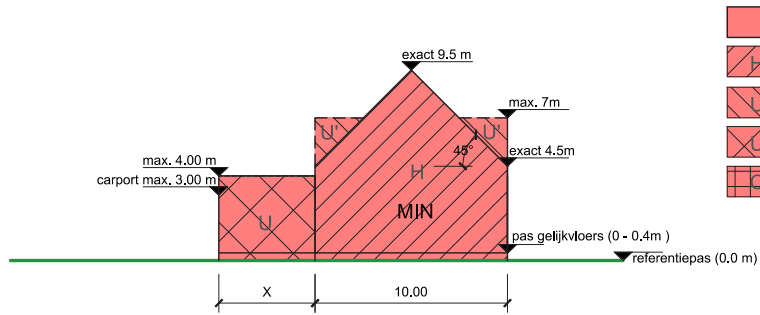
PROFIELSCHETSEN OPEN BEBOUWING






Artikel 1: zone voor open bebouwing (kavel 1, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15 en 16)

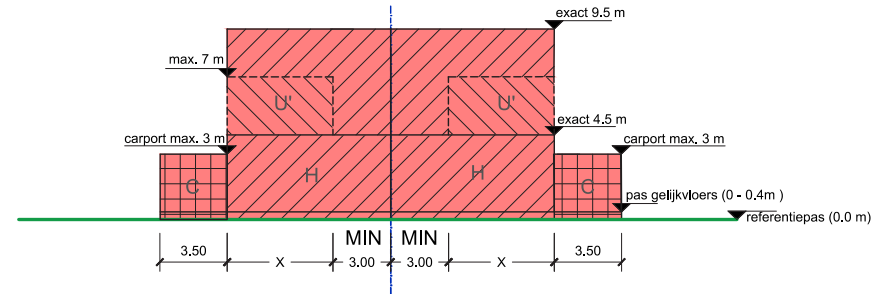


PROFIELSCHETSEN HALFOPEN BEBOUWING

Artikel 2: zone voor halfopen bebouwing (kavel 3, 4, 8, 9, 10 en 11)



-  maximum gabarit
-  hoofdvolume
-  uitbouw
-  uitbouw
-  carport



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.

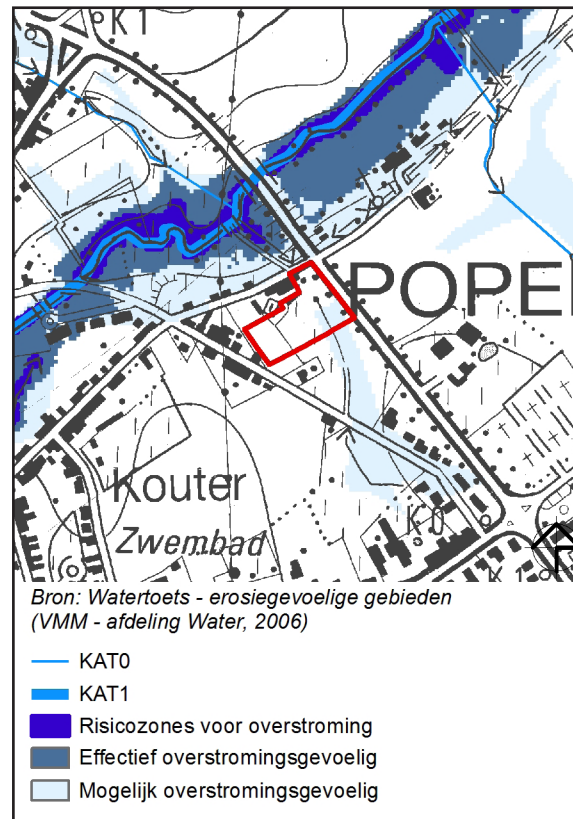
Op 22 januari 2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

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.

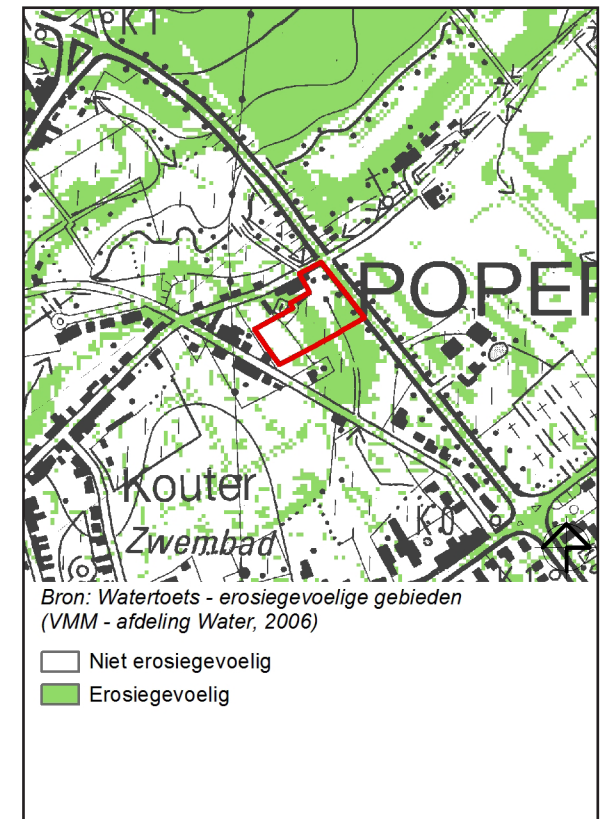
1 overstromingsgevoelige gebieden

- Het plangebied van de verkaveling is voor het grootste deel niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Een klein deel in het westen van het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- In het plangebied zijn geen effectief overstromingsgevoelige gebieden gelegen.



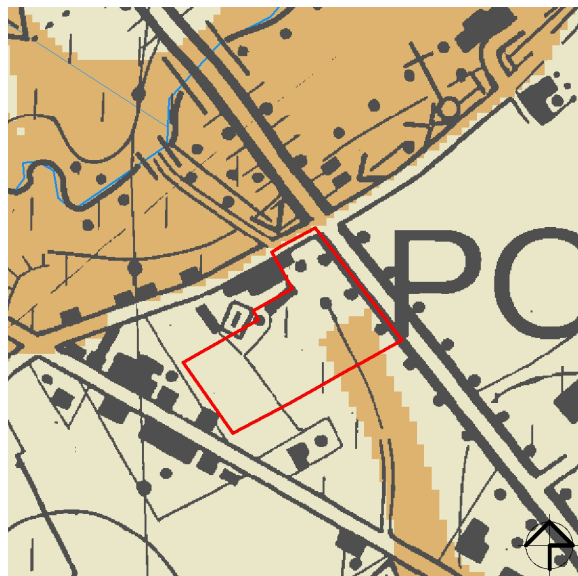
2 erosiegevoelige gebieden

- Er zijn twee zones, in het midden en het westen van het plangebied die aanduid zijn als erosiegevoelig gebied.



3 Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Het plangebied is grotendeels geselecteerd als matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Een klein deel in het westen van het plangebied is aangeduid als zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).



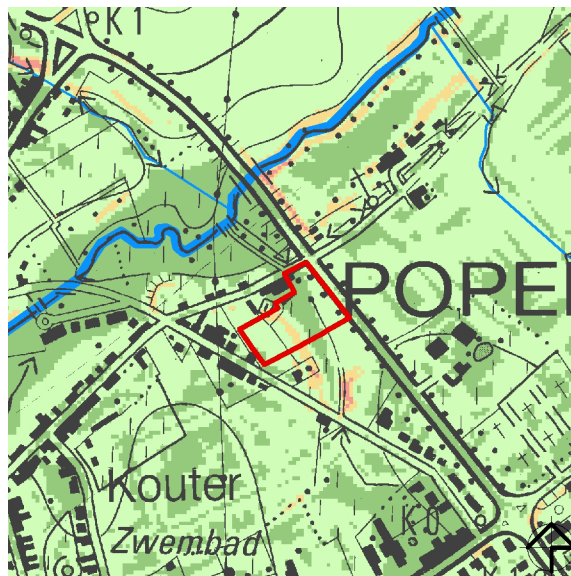
Bron: VMM - afdeling Water, 2006

Watertoets - grondwaterstromingsgevoelige gebieden

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)

4 Hellingenkaart

- Het plangebied is licht hellend. Het laagste deel is een zone met weinig helling (< 0,5 %).
- Er is ook een hellende zone (5% - 10%) aanwezig die het plangebied doorkruist van het noordwesten naar het zuidoosten.
- Verder zijn de hellingen op het terrein tussen de 0,5 - 5%.

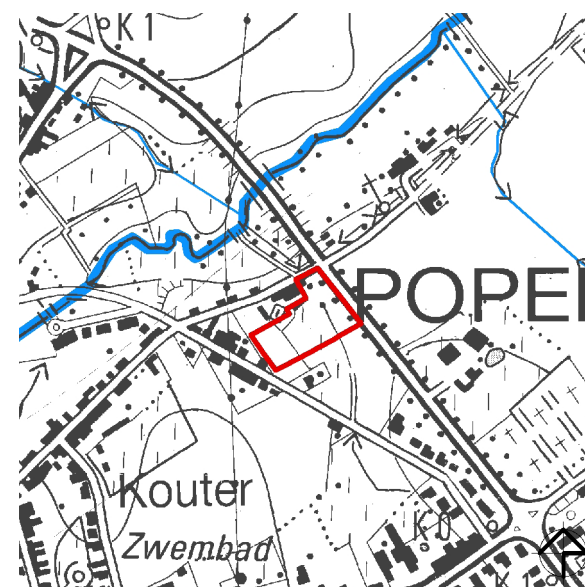


Bron: Watertoets - hellingenkaart (VMM - afdeling Water, 2006)

- KAT0
- KAT1
- < 0,5%
- 0,5% - 5%
- 5% - 10%
- > 10%

5 winterbed

- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- Door het plangebied stroomt geen geklasseerde onbevaarbare waterloop of een bevaarbare waterloop. Ten noordoosten van het plangebied op zo'n 100m is de Poperingevaart gelegen.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II, III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.

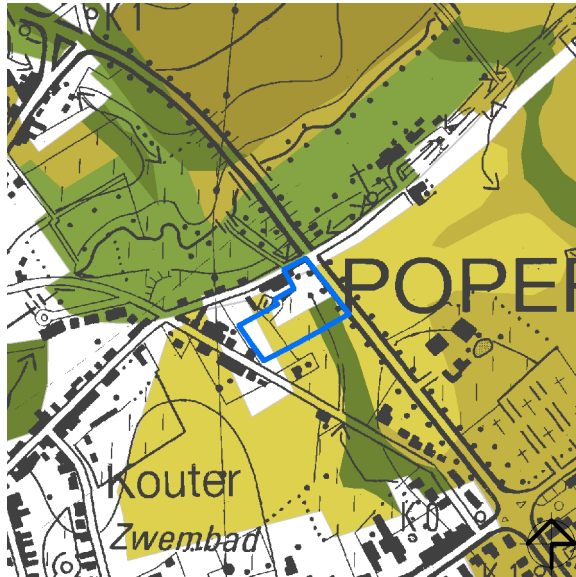


Bron: Watertoets - winterbedkaart (VMM - afdeling Water, 2006)

- KAT0
- KAT1
- Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier

6 bodemtype

- Het plangebied is deels gelegen in droge zandleem en deels in natte kleigrond.

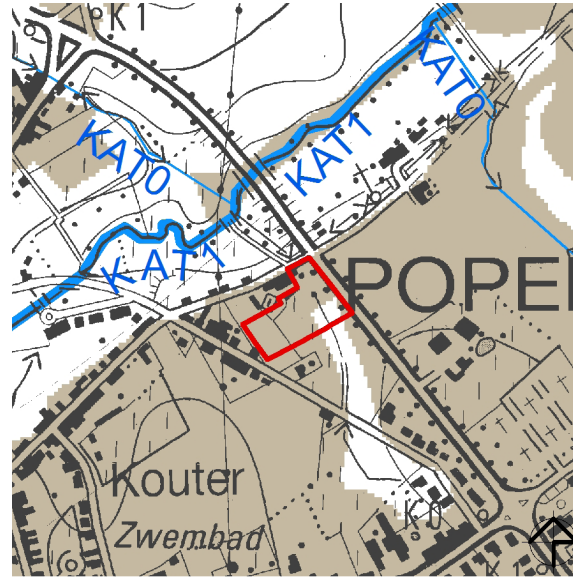


Bron: Bodemkaart
(ALBON - Dienst Land en Bodembescherming, 2015)

- Antropogeen
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Natte klei
- Vochtige klei

7 infiltratiegevoelige gebieden

- De zone die als bodemtype natte kleigrond is, is op de kaart van infiltratiegevoeligheid bijgevolg ook weergegeven als niet infiltratiegevoelig.



Bron: Watertoets - infiltratiegevoelige bodems
(VMM - afdeling Water, 2006)

- KAT0
- KAT1
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

8 effecten ten aanzien van het plan

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in opmaak wordt in artikel 15 gesteld dat:
“Niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken en dakvlakken maximaal dient opgevangen en nuttig hergebruikt te worden; Niet hergebruikt en overtollig hemelwater wordt geïnfiltrerd op het eigen terrein;
Lozing van hemelwater is slechts mogelijk na buffering om piekafvoeren te vermijden;
Lozing van hemelwater gebeurt in de hemelwaterafvoerleiding (RWA) in de straat, of in een gracht of waterloop bij gebrek aan hemelwaterafvoerleiding. Alleen wanneer de best beschikbare technieken geen hoger gerangschikte afvoermogelijkheden toelaten, mag het hemelwater in de openbare riolering worden geloosd. Hemelwaterafvoer dient ten allen tijde op eigen terrein te gebeuren teneinde wateroverlast voor de betreffende percelen te voorkomen.”

Door het bodemtype (deels gelegen in natte klei) is infiltratie op eigen terrein voor een deel van de percelen niet haalbaar, dit werd vastgesteld aan de hand van metingen op het terrein (zie infrastructuurdossier). Het gebruik van waterdoorlatende materialen voor bijvoorbeeld de gegroepeerde parking in het begin van de verkaveling is bijgevolg niet aangewezen, aangezien het bodemtype volgens de staalnames niet infiltratiegevoelig is.

De buffering van het regenwater van het nieuwe verharde oppervlak (woningen en rijweg) gebeurt in de buizen van de RWA-installatie en het aan te leggen bufferbekken naast lot 16. Naast deze buffering zorgt een knijpconstructie ter hoogte van de aansluiting met de Komstraat voor de vertraagde afvoer van het regenwater (zie infrastructuurdossier).

Bovendien dient er per woning (16 woningen) een regenwaterput van minimum 5000 liter te worden geplaatst zodat de buffering nog groter wordt.

Verder is in overeenstemming met het RUP Sint-Janskerk een maximaal bezettingspercentage van 50% per kavel opgelegd en dient minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd te blijven.

ARCHEOLOGIENOTA

De resultaten van het bureauonderzoek leverden onvoldoende informatie op om met zekerheid een uitspraak te doen over de af- of aanwezigheid van archeologisch erfgoed op het projectgebied. Verder vooronderzoek is dan ook noodzakelijk. Om de aanwezigheid en eventuele waarde van archeologisch erfgoed op het terrein correct te kunnen inschatten wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Uit dat onderzoek moet blijken of een archeologisch vervolgonderzoek onder de vorm van een opgraving nodig is. Aangezien de gronden pas vrij zullen zijn vanaf 1/11/2017 dient verder onderzoek te gebeuren volgens het uitgesteld traject.



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

ALGEMENE BEPALINGEN

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p>bij 2 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de gemeenschappelijk zijperceelsgrens en de aslijn van de voorliggende openbare weg.</p> <p>Voor Poperinge is een stedenbouwkundige verordening inzake voorschriften voor stedenbouwkundige handelingen op het grondgebied van Poperinge in opmaak. Daarin bevinden zich voorschriften i.v.m. pas gelijkvloers in mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.</p> <p><u>Losstaande bijgebouwen</u> zijn constructies die zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd kunnen worden, vb. tuinhuisje, (tuin)berging, serre, schuilhok voor dieren...</p> <p>Een actuele lijst van streekeigen groensoorten kan opgevraagd worden in de omgevingsdienst van het stadsbestuur.</p> <p>In deze context is de voortuin 3 meter diep.</p> | <p>1 Begrippen</p> <p>1.1 referentiepaspas</p> <ul style="list-style-type: none">• Voor geschakelde woningen wordt het referentiepaspas gedefinieerd en bepaald per geschakelde groep van 2 en wordt gemeten op de snijlijn van de voorliggende boordsteen van de openbare weg met het verlengde van de gemeenschappelijke zijkavelgrens van de te koppelen hoofdgebouwen.• Voor alleenstaande woningen wordt het referentiepaspas gedefinieerd en gemeten per perceel en wordt gemeten op de snijlijn van de voorliggende boordsteen van de openbare weg met de de aslijn van het perceel. <p>1.2 pas gelijkvloers</p> <p>Het pas gelijkvloers wordt gemeten op de bovenkant van de inkomspiegel van de hoofdingang tot de woning en is gelegen tussen 0.00 m en 0.40 m boven het referentiepaspas.</p> <p>1.3 bijgebouw</p> <p>Het bouwwerk dat los van het hoofdgebouw staat, maar niet bedoeld is om de voorziene [hoofd]bestemming in onder te brengen.</p> <p>1.4 streekeigen haag</p> <p>Waar in de voorschriften sprake is van een streekeigen haag, dient de beplanting voor 100% te bestaan uit streekeigen plantensoorten.</p> <p>1.5 voortuin</p> <p>Deel van het bouwperceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevel van de woning.</p> |

ALGEMENE BEPALINGEN

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><u>Zorgwonen</u>: zoals bedoeld in art. 4.1.1, 18° VCRO.</p> <p>Gezien het tijdelijke karakter van de situatie van het zorgwonen kan het geenszins mogelijk maken dat de structuur van 2 wooneenheden aanleiding geeft tot het afsplitsen in 2 zelfstandige wooneenheden of het splitsen van kavels.</p> <p>Voor Poperinge is een stedenbouwkundige verordening inzake voorschriften voor stedenbouwkundige handelingen op het grondgebied van Poperinge in opmaak. Daarin bevinden zich voorschriften i.v.m. terreinophogingen.</p> | <p>1.6 zorgwonen Het begrip 'zorgwonen' is in regelgeving vastgelegd en bijgevolg onderworpen aan een aantal voorwaarden.</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> |

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

De verkaveling is gelegen in RUP Sint-Janskerk (goedgekeurd op 12/07/2012). De bepalingen i.v.m. bezettingspercentage zijn in overeenstemming met “3.2.2 Bezettingspercentage” van “Art 3. zone voor open en halfopen bebouwing”.

De verkaveling is gelegen in RUP Sint-Janskerk (goedgekeurd op 12/07/2012). Daarbinnen is het gehele plangebied gelegen in “Art 3. zone voor open en halfopen bebouwing”. De bepalingen i.v.m. dakdoorbrekingen zijn in overeenstemming met “3.2.4 Bouwvoorschriften” van “Art 3. zone voor open en halfopen bebouwing”.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.6 Bezettingspercentage

Maximaal 50% van elk perceel kan worden bebouwd, bijgebouwen inbegrepen. Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

2.7 Dakdoorbrekingen

Eén of meerdere dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60m van de zijkavelgrenzen. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt 50% van de gevelbreedte. De hoogte van de dakvensters bedraagt max. 1.50m tot de kroonlijst. De bovenkant van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst worden voorzien.

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>De percelen voor open bebouwing zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</i></p> <p><i>De percelen voor open bebouwing worden gekenmerkt door een vrijstaand hoofdgebouw in de deelzone H en met een mogelijkheid tot realisatie van uitbreiding aan de achterzijde van de deelzone H en een mogelijkheid tot uitbreiding van het hoofdgebouw op de verdieping.</i></p> <p><i>Tot tegen de zijperceelsgrens kan een gelijkvloerse uitbreiding onder de vorm van een carport gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Voor de zijdelingse deelzone C is een 6.00 meter diepe en 3.50 m brede opritstrook mogelijk.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</i></p> <p><i>Één gemeenschappelijke inkomdeur;</i></p> <p><i>Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.</i></p> | <p>Van toepassing voor lot 1, 2, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 16.</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Algemeen</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;• Deelzone U: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;• Deelzone C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning bedoeld voor carport. <p>1.2 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.• Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.• De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel. <p>1.3 Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Op elk lot kan in de zijtuin een opritstrook ingericht worden van 6.00 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn waar een auto kan gestald worden. Aansluitend is hier ook de deelzone C gesitueerd waar eventueel een carport kan opgericht worden.</i></p> | <p>hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.</p> <ul style="list-style-type: none">• De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de gelijkvloerse gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <p>1.4.1 Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none">• De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.• Op elk lot dient er minstens één auto gestald te kunnen worden tussen de rooilijn en deelzone C, in deelzone C of deelzone H.• In de deelzone H kan één inpandige autostelplaatsen ingericht worden op voorwaarde dat:<ul style="list-style-type: none">• de voorgevel van het hoofdgebouw minimum 7 meter breed is,• de garagepoort maximum 3 meter breed is.• Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.• De deelzone C kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U. <p>1.4.2 Oprit</p> <ul style="list-style-type: none">• De inplanting van de oprit is mogelijk tussen deelzone C en de rooilijn en tussen de eventuele inpandige garage en rooilijn. <p>1.4.3 Carport</p> <ul style="list-style-type: none">• In deelzone C kan een open carport gerealiseerd worden met minimaal 2 open zijden.• Aansluitend op de carport achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw kan een gesloten geïntegreerde tuin- of fietsenberging worden opgericht. |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>2 Bouwvoorschriften</p> <p>2.1 Typologie hoofdgebouw De hoofdgebouwen hebben een vrijstaand karakter en kennen dan ook een grote autonomie naar vormgeving en volumetrie binnen de hierna aangegeven bouwvolumebepalingen.</p> <p>Uitbreidingen aan dit gabarit zijn mogelijk in de deelzones U, C. Zie verder.</p> <p>2.2 Inplanting bebouwing</p> <p>2.2.1 Deelzone H</p> <ul style="list-style-type: none">• Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.• De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen op 3 meter van de voorliggende rooilijn, met uitzondering van architectonische accenten.• De deelzone H mag volledig bebouwd worden.• Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U en C. <p>2.2.2 Deelzone U</p> <ul style="list-style-type: none">• Eventuele primaire uitbreidingen van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan. <p>2.2.3 Deelzone C</p> <ul style="list-style-type: none">• De carport dient verplicht ingeplant te worden binnen de deelzone C; |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <ul style="list-style-type: none">• De deelzone C kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U.• Aansluitend op de carport achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw kan een gesloten geïntegreerde tuin- of fietsenberging worden opgericht. <p>2.2.4 Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U, C</p> <ul style="list-style-type: none">• Zie onder 2.3 Bouwvolume bebouwing. <p>2.3 Bouwvolume bebouwing</p> <p>2.3.1 pas gelijkvloers - referentiepaspas</p> <ul style="list-style-type: none">• Het pas gelijkvloers is gelegen tussen 0.00 m en 0.40 m boven het referentiepaspas.• Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het referentiepaspas, 0.00m, tenzij anders vermeld. <p>2.3.2 Deelzones: Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Het maximale gabarit voor het hoofdgebouw en mogelijke uitbreidingen zijn weergegeven op het verkavelingsplan.• Binnen het maximale gabarit is de keuze mogelijk tussen:<ul style="list-style-type: none">• ofwel een hoofdgebouw met twee bouwlagen en een plat dak. In dit geval wordt de bouwhoogte beperkt tot 7.00 m.• ofwel een hoofdgebouw met 1 bouwlaag en hellend dak. In dit geval wordt de kroonlijsthoogte beperkt tot maximaal 4.50 m, de nokhoogte wordt beperkt tot maximaal 9.50 m.• Dakvlakken mogen maximaal 45° helling hebben. |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|--|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>De hoeveelheid grondoppervlakte aan losstaande bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzone H, U', U, C daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor open woningen om benodigde berguimte en dergelijke te realiseren.</i></p> | <p>Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De maximale bouwhoogte is 4 meter;• Verplicht plat dak.• Dakterrassen zijn niet toegelaten <p>Deelzone C: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De maximale bouwhoogte is 3.00 meter t.o.v. het pas gelijkvloers;• Verplicht plat dak.• De afwatering van het plat dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan. <p>Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U, C</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²;• Ingeplant achter de achtergevel en minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;• Maximale kroonlijsthoogte is 3.00 meter;• Maximale nokhoogte is 4.50 meter;• Dakvorm is vrij;• Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. <p>Algemene bepalingen betreffende bouwvolume:</p> <ul style="list-style-type: none">• Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.• Ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) zijn mogelijk voor zover voorzien binnen de planperimeter van deelzones H en U.• Uitbouwen buiten de bouwzone zijn mogelijk voor zover in overeenstemming met bepaling 2.7 van de 'algemene bepalingen'. Daarnaast zijn enkel dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels toegelaten tot maximaal 0.60 meter buiten de |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>bouwzone-grenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven.</p> <p>2.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing</p> <p>2.4.1 Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none">• De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.• De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.• De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.• Binnen de bepalingen onder 2.3 'Bouwvolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe. <p>2.4.2 Gevel- en dakmaterialen</p> <ul style="list-style-type: none">• De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.• Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.• Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken: |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p>Bij voorkeur bestaat deze afsluiting uit een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad.</p> | <ul style="list-style-type: none">• Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;• Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;• Leien (natuur- en/of kunststof-);• Dakpannen;• Hout;• Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;• Zonnepanelen. <p>2.4.3 Harmonische kleurschakering gevels</p> <ul style="list-style-type: none">• In geen geval zijn helle of felle kleuren toegelaten. <p>2.5 Voorschriften voor niet-bebouwde perceelsdelen</p> <p>2.5.1 Verharding</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en opritten.• Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. <p>2.5.2 Inrichtingen</p> <p>Voortuin</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van een afsluiting op de perceelsgrens in de voortuin is toegelaten.• Afsluitingen met een maximum hoogte van 1.00 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in duurzame materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende streekeigen haag. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te |

ARTIKEL 1: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p>Bij voorkeur bestaat deze afsluiting uit een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad.</p> | <p>worden tussen woning de afsluiting in de voortuin. Afsluitingen in beton(panelen) zijn niet toegelaten.</p> <p>Tuin</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van een afsluiting op de perceelsgrens in de achter- en zijtuin is toegelaten.• Afsluitingen met een maximale hoogte van 2.00 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in duurzame materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende streekeigen haag. Afsluitingen in beton(panelen) zijn niet toegelaten.• De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.• In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.3 'Bouwvolume bebouwing'. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|--|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>De percelen voor gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw H met het hoofdgebouw H op het naastliggende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting. Deze zijperceelsgrens is op de profielschets grafisch aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</i></p> <p><i>Het te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting) met een verplicht profiel van op te richten scheidsmuur zodat een harmonieuze aansluiting op de aan te koppelen woning verzekerd is.</i></p> <p><i>Tot tegen de zijperceelsgrens kan een gelijkvloerse uitbreiding onder de vorm van een carport gerealiseerd worden.</i></p> <p><i>Voor de zijdelingse deelzone C is een 6.00 meter diepe en 3.50 m brede opritstrook mogelijk.</i></p> <p><i>Zogenaamde kangoeroewoningen of een andere vorm van zorgwonen zijn dus mogelijk binnen het woongebouw in de bouwzone. Deze kangoeroe- of zorgwoningen hebben volgende kenmerken:</i></p> <p><i>Één gemeenschappelijke inkomdeur;</i></p> <p><i>Één inkomhal die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire.</i></p> | <p>Van toepassing voor lot 3, 4, 8, 9, 10, 11.</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Algemeen</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan volgende elementen aangeduid:</p> <ul style="list-style-type: none">• Deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;• Deelzone U': uitbreiding aan het hoofdgebouw, verdieping en dakvorm;• Deelzone U: inplantingszone uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw;• Deelzone C: inplantingszone gelijkvloerse uitbreiding aan de woning bedoeld voor carport;• Koppelbouwverplichting tussen de hoofdgebouwen grafisch aangeduid. <p>1.2 Hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning en daarbij passende functies en voorzieningen.• Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk.• De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één wooneenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Op elk lot kan in de zijtuin een opritstrook ingericht worden van 6.00 meter diep t.o.v. de voorliggende rooilijn waar een auto kan gestald worden. Aansluitend is hier ook de deelzone C gesitueerd waar eventueel een carport kan opgericht worden.</i></p> | <p>1.3 Nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.• De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de gelijkvloerse gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.4 Bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <p>1.4.1 Algemeen</p> <ul style="list-style-type: none">• De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'.• Op elk lot dient er minstens één auto gestald te kunnen worden tussen de rooilijn en deelzone C, in deelzone C of deelzone H.• In de deelzone H kan één inpandige autostelplaatsen ingericht worden op voorwaarde dat:<ul style="list-style-type: none">• de voorgevel van het hoofdgebouw minimum 7 meter breed is,• de garagepoort maximum 3 meter breed is• Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.• De deelzone C kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U. <p>1.4.2 Oprit</p> <ul style="list-style-type: none">• De inplanting van de oprit is mogelijk tussen deelzone C en de rooilijn en tussen de eventuele inpandige garage en rooilijn. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>1.4.3 Carport</p> <ul style="list-style-type: none">• In deelzone C kan een open carport gerealiseerd worden met minimaal 2 open zijden.• Aansluitend op de carport achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw kan een gesloten geïntegreerde tuin- of fietsenberging worden opgericht. <p>2 Bouwvoorschriften</p> <p>2.1 Typologie hoofdgebouw</p> <p>De gekoppelde woningen worden gekenmerkt door een harmonische aansluiting van de hoofdgebouwen middels een verplicht te realiseren scheidsmuurprofiel.</p> <p>Dit verplichte scheidsmuurprofiel in de deelzone H is dat van een 10 meter diep symmetrisch zadeldakprofiel met kroonlijsthoogte van 4.50 meter boven het referentiepaspas voor- en achteraan en met een dakhelling van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9.50 meter boven het referentiepaspas.</p> <p>Dit verplichte gabarit voor het hoofdgebouw dient vanaf de scheidsmuur met het aanpalende hoofdgebouw aangehouden te worden tot minstens de 3,00 meter van deze zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.</p> <p>Uitbreidingen aan dit gabarit zijn mogelijk in de deelzones U, U', C. Zie verder.</p> <p>2.2 Inplanting bebouwing</p> <p>2.2.1 Deelzone H</p> |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Doel van deze uitbreidingszone U' is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en om een eigen expressie te kunnen geven aan de voor- en achtergevel van de gekoppelde woning zonder dat hier bijkomende scheidsmuurdelen ontstaan zichtbaar vanaf het voorliggende openbaar domein.</i></p> <p><i>Deel van de uitbreidingszone U achteraan is om een groter woonprogramma te realiseren dan louter mogelijk in de deelzone H en U'.</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Het hoofdgebouw dient ingeplant te worden binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.• De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw is gelegen op 3 meter van de voorliggende rooilijn, met uitzondering van architectonische accenten.• De deelzone H mag volledig bebouwd worden. <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw kunnen in de andere deelzones U, U', C. Zie verder.</p> <p>2.2.2 Deelzone U'</p> <ul style="list-style-type: none">• De deelzone U' mag volledig bebouwd worden.• Eventuele primaire uitbreidingen aan het verdiepingsvolume van het hoofdgebouw kunnen, voor zover deze binnen de deelzone U' voor of achteraan blijven, zoals aangegeven op de profielschetsen van het verkavelingsplan.• Uitbreidingen aan de deelzone U' geven geen aanleiding tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler daar deze deelzone zich op minstens 3.00 meter bevindt van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting en op 3.50 meter van de andere zijperceelsgrens. <p>2.2.3 Deelzone U</p> <ul style="list-style-type: none">• De deelzone U mag volledig bebouwd worden.• Eventuele primaire uitbreidingen aan de achterzijde van het hoofdgebouw kunnen voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangegeven op het verkavelingsplan.• Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur met vast profiel van het basisvolume van het hoofdgebouw. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>2.2.4 Deelzone C</p> <ul style="list-style-type: none">• De carport dient verplicht ingeplant te worden:<ul style="list-style-type: none">• binnen de deelzone C• De deelzone C kan zich beperkt uitbreiden door inname van de deelzone H en/of U.• Aansluitend op de carport achter de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw kan een gesloten geïntegreerde tuin- of fietsenberging worden opgericht. <p>2.2.5 Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U, U', C</p> <ul style="list-style-type: none">• Zie onder "2.3 Bouwvolume bebouwing". <p>2.3 Bouwvolume bebouwing</p> <p>2.3.1 pas gelijkvloers - referentiepas</p> <ul style="list-style-type: none">• Het pas gelijkvloers is gelegen tussen 0.00 m en 0.40 m boven het referentiepas.• Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het referentiepas, 0.00m, tenzij anders vermeld.• In het geval van verplicht te koppelen hoofdgebouwen dient de kroonlijst en de nok van de te koppelen gebouwen op dezelfde hoogte op elkaar aan te sluiten. <p>2.3.2 Deelzones: Bouwhoogte en dakvorm</p> <p>Deelzone H: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Een minimaal basisvolume dient gerealiseerd te worden volgens het verplichte gabarit van de scheidsmuur tot minstens 3 meter van de zijperceelsgrens met koppel-bouwverplichting voor het hoofdgebouw. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Zie verder onder 'opbouw scheidsmuur' voor nadere bepalingen betreffende de scheidsmuren.</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Dit minimale basisvolume is een 10 meter diep symmetrisch zadeldakvolume en heeft een verplichte kroonlijsthoogte van 4.50 meter aan de voor- en achterzijde met een hellend zadeldakprofiel van 45° tot de verplichte nokhoogte van 9.50 meter. Deze noklijn is verplicht te realiseren en loopt evenwijdig met de voorliggende rooilijn.• De kroonlijst is verplicht vorm te geven vanaf de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw tot minstens 3 meter ervan aan de voorzijde middels een hanggoot net voorbij het gevelvlak. Noch bakgoten, noch ingemaakte goten op of achter het gevelparament zijn toegelaten binnen deze 3 meter van deze zijperceelsgrens aan de voorzijde of achterzijde.• Middels dit minimale gabarit is elke bouwer verplicht om minstens zijn deel van dit profiel van het hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens te realiseren als scheidsmuur.• Dit verplichte gabarit van het basisvolume kan over de volledige breedte van de deelzone H doorgetrokken worden.• De nokhoogte van deelzone H mag niet hoger reiken dan 9.50 meter.• Dakvorm is verder dan 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw vrij in deelzone H. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijst en nokhoogte zodat er geen opgaande geveldelen ontstaan die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen. <p>Deelzone U': bouwhoogte en dakvorm Uitbreidingen aan het basisvolume in de deelzones U' zijn toegelaten voor zover:</p> <ul style="list-style-type: none">• De kroonlijst in de deelzone U' vooraan niet hoger reikt dan 7.00 meter boven het referentiepaspas vanaf 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|--|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>De hoeveelheid grondoppervlakte aan losstaande bijgebouwen is bewust laag gehouden buiten de deelzone H, U', C daar er voldoende mogelijkheden zijn binnen deze deelzones op een perceel voor gekoppelde woningen om benodigde bergruimte en dergelijke te realiseren.</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• De kroonlijst in de deelzone U' achteraan niet hoger reikt dan 7.00 meter boven het referentiepaspas vanaf 3 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw.• Dakvorm is vrij binnen het bepaalde gabarit van de deelzone U'. Wel dient de dakvorm begrepen te zijn binnen de gabaritregel t.o.v. de toegestane maximale kroonlijsthoogtes zodat er geen opgaande geveldelen ontstaan die gericht zijn naar de zijperceelsgrenzen.• Dakterrassen zijn niet toegelaten. <p>Deelzone U: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De maximale bouwhoogte is 4 meter;<ul style="list-style-type: none">• Verplicht plat dak.• Dakterrassen zijn niet toegelaten <p>Deelzone C: Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• De maximale bouwhoogte is 3.00 meter t.o.v. het pas gelijkvloers;<ul style="list-style-type: none">• Verplicht plat dak.• De afwatering van het plat dak dient volledig op eigen terrein te gebeuren, overhangende goten of dakoversteken zijn niet toegestaan. <p>Losstaande bijgebouwen buiten de deelzones H, U', U, C</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximale gezamenlijke oppervlakte is 14 m²;• Ingeplant achter de achtergevel en minstens 1 meter van een zijperceelsgrens;• Maximale kroonlijsthoogte is 3.00 meter;• Maximale nokhoogte is 4.50 meter;• Dakvorm is vrij;• Dakterrassen zijn niet toegelaten op deze bijgebouwen. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Deze verplichte opbouw van de scheidingsmuur waarbij elke bouwer instaat voor zijn deel van de 'ideale scheidingsmuur' maakt dat er een voldoende akoestische isolatie wordt bekomen tussen beide woningen. Ook worden zo problemen betreffende de scheidingsmuren betreffende overnames voorkomen daar er geen gemeenheid van eigendom ontstaat door deze ontubbelde opbouw. Dus geen gemene muur tussen de woningen.</i></p> <p><i>Indien men dikkere isolatie voorziet dan 5cm dan dient deze extra dikte binnen het eigen perceel voorzien te worden bij ontsteltenis van akoord van de buur om dit anders uit te voeren.</i></p> | <p>Algemene bepalingen betreffende bouwvolume:</p> <ul style="list-style-type: none">• Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal kan maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.• Ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, zitputten, enz.) zijn mogelijk voor zover voorzien binnen de planperimeter van deelzones H en U.• Uitbouwen buiten de bouwzone zijn mogelijk voor zover in overeenstemming met bepaling 2.7 van de 'algemene bepalingen'. Daarnaast zijn enkel dakoversteken, kroonlijstdetaileringen en luifels toegelaten tot maximaal 0.60 meter buiten de bouwzonegrenzen voor zover deze boven het eigen perceel blijven. <p>Opbouw scheidingsmuur</p> <ul style="list-style-type: none">• Elke scheidingsmuur tussen de hoofdgebouw en uitbreidingen die aan elkaar dienen gekoppeld te worden, dient als volgt te worden opgebouwd:<ul style="list-style-type: none">• Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur (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 voor zover bij houtskelet een voldoende brandwerende buitenafwerking aan de kant van de gemeenschappelijke zijperceelsgrens wordt voorzien.• Tussen beide scheidingsmuren dient een vide gelaten te worden van minstens 5 cm alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden zodat er geen stijve verbindingen zijn tussen beide scheidingsmuren die een akoestisch lek kunnen vormen. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>Dit betekent dat het volledige verplichte scheidsmuurprofiel van het symmetrisch zadeldak-profiel van het basisvolume zal bedekt worden door de scheidsmuur van de buur.</i></p> <p><i>In geen geval mag men delen scheidsmuur oprichten die steunen op het aanpalende perceel zonder voorafgaand akkoord van de buur.</i></p> <p><i>Voorbeelden van passende gevelbekleding met architecturaal kwalitatief voorkomen zijn:</i> <i>gevelpleister;</i> <i>gevelpannen;</i> <i>sidings;</i> <i>gevelplanken;</i> <i>steenstrips al dan niet bevestigd op isolatiepanelen.</i></p> <p><i>Door deze materialen ook op niet scheidsmuurdelen aan te wenden in de gehele woningarchitectuur ontstaat een verhaal van passende integratie van deze gevelbekleding op de scheidsmuurdelen mits passende detaillering en aansluiting met de overige gevelmaterialen.</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van het verplichte scheidsmuurprofiel van het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen bouwvolume van de woning binnen de eerste meter van dergelijke zijperceelsgrens.• De bouwer die evenwel bijkomende delen scheidsmuur realiseert buiten het verplichte scheidsmuurprofiel en die niet bedekt worden door bijkomende scheidsmuurdelen van de buur, dient in te staan voor de afwerking van deze scheidsmuurdelen in voorgevelparament of toegestane gevelmaterialen.• Deze scheidsmuurafwerking onder de vorm van een buitenspouwblad in voorgevelparament mag op het aanpalende perceel opgericht worden mits akkoord van de buur. Zo niet dan dient dit op eigen terrein geplaatst te worden.• Indien er geen akkoord is met de buur om het buitenspouwblad net voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op te richten, dan dient men:<ul style="list-style-type: none">• Ofwel dit buitenspouwblad op eigen terrein te plaatsen en de bijhorende bouwtechnische detaillering te verzorgen;• Ofwel andere passende voorgevelmaterialen aanwenden om deze dazomende scheidsmuurdelen kwalitatief af te werken. Deze materialen dienen dan aan de eigen constructie bevestigd te zijn maar mogen wel maximaal 15 cm uitkragen voorbij de gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dergelijke gevelmaterialen dienen architecturaal kwalitatief te zijn en geen louter utilitair karakter te hebben maar integraal geconcipeerd te worden met de gehele woningarchitectuur. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|--|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p><i>De verkaveling wenst een harmonisch geheel te realiseren door een duidelijk kleurenpallet te hanteren. Voor de zichtbare dakdelen is dit de natuurlijke metaalkleuren en de kleurtinten donker grijs tot zwart en donker bruin. Daarom worden andere typische dakkleuren zoals rood of oranje niet toegelaten. Deze harmoniëren niet met de weerhouden dakkleuren en contrasteren ook te zeer met de zonnepanelen en dakvlakramen die tegenwoordig meer en meer voorkomen bij nieuwbouwwoningen.</i></p> | <ul style="list-style-type: none">• In de scheidsmuren mogen geen lichten noch zichten genomen worden. Dit betekent dat er geen ramen noch lichtdoorlatende stroken in verwerkt mogen worden. Ook mogen er geen verluchtingen of rookafvoeren in uitmonden. <p>2.4 Verschijningsvorm - Welstand bebouwing</p> <p>2.4.1 Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none">• De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.• De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van deze verkavelingsvoorschriften.• De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende raamopeningen en/of openheid in de voorgevel voorzien te worden opdat een positieve interactie ontstaat tussen de woning en het publieke domein.• Binnen de bepalingen onder 2.3 'Bouwvolume bebouwing' wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.• Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpallet bepaald voor de gevel- en dakafwerkings-materialen. <p>2.4.2 Gevel- en dakmaterialen</p> <ul style="list-style-type: none">• De gevels dienen architecturaal esthetisch te zijn en dit met gebruik van duurzame gevelmaterialen.• Typische platdakafwerkingsmaterialen zoals roofing, bitumen, kunststofmembranen zijn niet toegelaten als gevelafwerking, noch |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|----------------------|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>als afwerking van hellende of gebogen daken. Deze kunnen enkel aangewend worden voor platte daken.</p> <ul style="list-style-type: none">• Verder zijn volgende materialen toegelaten als afwerkingsmateriaal voor de daken:<ul style="list-style-type: none">• Groendakbedekkingen, zij het enkel voor platte daken;• Metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of met een donker grijze tot zwarte afwerkingslaag;• Leien (natuur- en/of kunststof-) met de natuurlijke zwarte leikleur;• Dakpannen met een egaal zwarte, donker grijze of donker bruine kleur;• Hout;• Glas en/of andere lichtdoorlatende materialen;• Zonnepanelen. <p>2.4.3 Harmonische kleurschakering gevels</p> <ul style="list-style-type: none">• De kleuren van de duurzame gevelmaterialen dienen gekenmerkt te worden door:<ul style="list-style-type: none">• de natuurlijke materiaalkleuren: hout, metaal, glas;• te behoren tot de kleurenpaletten wit – grijstinten - zwart, de natuurlijke aarde- en zandkleuren (bruin, oker en beige tinten).• In geen geval zijn helle of felle kleuren zoals geel, rood, oranje, blauw enzovoort toegelaten. <p>2.5 Voorschriften voor niet-bebouwde perceelsdelen</p> <p>2.5.1 Verharding</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen zijn enkel toegelaten in functie van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden en opritten. |

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|--|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p>Bij voorkeur bestaat deze afsluiting uit een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad.</p> <p>Bij voorkeur bestaat deze afsluiting uit een levende streekeigen haag, eventueel ondersteund door paal en draad.</p> | <ul style="list-style-type: none">• Minstens 30% van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven. <p>2.5.2 Inrichtingen</p> <p>Voortuin</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van een afsluiting op de perceelsgrens in de voortuin is toegelaten.• Afsluitingen met een maximum hoogte van 1.00 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in duurzame materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende streekeigen haag. Er dient een samenhangende beeldkwaliteit gerealiseerd te worden tussen woning de afsluiting in de voortuin. Afsluitingen in beton(panelen) zijn niet toegelaten. <p>Tuin</p> <ul style="list-style-type: none">• Het realiseren van een afsluiting op de perceelsgrens in de achter- en zijtuin is toegelaten.• Afsluitingen met een maximale hoogte van 2.00 meter zijn toegelaten indien afgewerkt in duurzame materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of uit een levende streekeigen haag. Afsluitingen in beton(panelen) zijn niet toegelaten.• De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als tuin en private buitenruimte horende bij de woonbestemming in het hoofdgebouw.• In deze ruimte kunnen bijgebouwen opgericht worden conform de bepalingen onder 2.3 'Bouwvolume bebouwing'. |

ARTIKEL 3: ZONE VOOR GROENAANLEG EN WATERBUFFERING

| TOELICHTEND | VERORDENEND |
|---|---|
| toelichting en visie | stedenbouwkundige voorschriften |
| <p>Een actuele lijst van streekeigen groensoorten kan opgevraagd worden in de omgevingsdienst van het stadsbestuur.</p> | <p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de publieke groenzones, met inbegrip van waterbuffering</p> <p>2 Inrichting</p> <p>Bij de aanleg is het gebruik van streekeigen groensoorten verplicht. Openbare groenvoorzieningen moeten zodanig ontworpen worden dat zij gemakkelijk en pesticidenvrij te onderhouden zijn.</p> |

ARTIKEL 4: 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 woonverkaveling.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras en/of bomen.</p> |