



Plan horende bij de verkavelingsvergunning afgeleverd door het
schepencollege van Heuvelland in zitting van

9 november 2011

(get.) Sigurd Verstraete
Gemeentesecretaris

(get.) Bernard Heens
Burgemeester

gemeente Heuvelland verkaveling Blauwepoortstraat

juni 2011

ontwerper



aanvrager





algemeen directeur

Geert Sanders

projectverantwoordelijke cel woonprojecten

Stijn Aelter

coördinator

cel ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planners

Jan De Moor

Björn Denecker



ons onderdak

directeur

Peter Pillen

Ons Onderdak

Hovelandlaan 1

8900 Ieper

T +32(0)57 21 92 20

E info@onsonderdak.woonnet.be

www.onsonderdak.be

| datum | aanpassing fase |
|------------|------------------------|
| 06-06-2011 | bespreking voorontwerp |
| 21-06-2011 | bespreking voorontwerp |

inhoud

| | |
|---|-----------|
| motivatienuota | 9 |
| voorwerp van de aanvraag | 10 |
| situering van de verkaveling | 11 |
| verkavelingsconcept | 16 |
| watertoets | 23 |
| verkavelingsvoorschriften | 25 |
| artikel 0: algemene bepalingen | 26 |
| artikel 1: zone voor vrijstaande ééngesinswoningen | 31 |
| artikel 2: zone voor geschakelde ééngesinswoningen | 35 |
| artikel 3: projectzone | 39 |
| artikel 4: private tuinzone | 43 |
| artikel 5: openbare domein | 47 |
| artikel 6: openbare groenzone | 49 |

motivatiienota

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 voor het bouwen van woningen of een verkavelingsvergunning ingewilligd indien voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:

- de gronden zijn niet gelegen in een overstroomingsgebied, 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 Ons Onderdak, met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor het realiseren van 31 woongelegenheden in deze verkaveling.

Bij deze verkavelingsaanvraag hoort een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag op de wegenis en infrastructuurwerken opgemaakt door het studie-bureau Cnockaert.

situering van de verkaveling

1. kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder gemeente Heuvelland, 5de afdeling Westouter, Sectie B, met het nummer 49/2F en 488/A.

2. juridisch planologische zoneringsgegevens

De gronden van de verkaveling zijn volgens het gewestplan Ieper-Poperinge, goedgekeurd bij KB 14/08/1979 gelegen in woonuitbreidingsgebied.

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 groepswoonbouw 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.”

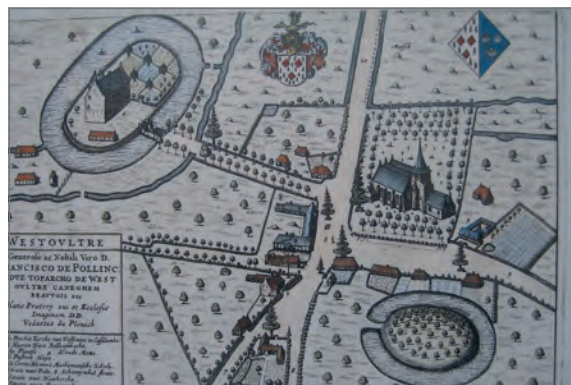
De verkaveling grens aan het RUP kern Westouter, definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 28 februari 2011.

De verkaveling grenst aan de bestaande verkaveling Blauwpoortakker, waarvoor een verkavelingsvergunning afgeleverd werd op 29 mei 2001. Deze verkaveling is opgenomen binnen het RUP kern Westouter, en wordt opgeheven bij definitieve goedkeuring van het RUP door Deputatie.

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

De verkaveling is gelegen in de kern Westouter, aansluitend op de bestaande verkaveling Blauwpoortakker, tussen de Blauwpoortstraat en de Sulferbergstraat. Ten oosten wordt de verkaveling begrensd door de Sulferbergbeek.

De kern Westouter is gelegen in een kom van twee landschappen. Ten noorden is dit het lichtgolvend plateau. Ten zuiden van de kern liggen een reeks getuigenheuvels van de West-Vlaamse Heuvels: zijnde de Zwarteberg, de Vidaigneberg en de Rodeberg.



Sanderus - 16de eeuw

Het kerndorp Westouter is oorspronkelijk gegroeid rond kerk en castrale motte, op een hoger gelegen uitloper van de getuigenheuvels ten zuiden van de Fransebeek.

De nederzetting groeit verder uit in de 19de eeuw door de aanleg van de verkeersader tussen Poperinge en

Bailleul. Toch is het kerndorp Westouter nog zeer duidelijk te herkennen. De bebouwing strekt zich uit in een U – vorm rond een centraal gelegen herenhoeve, met verlinting langsheen de verkeersader.

Tijdens de Grote Oorlog werd een groot deel van de bebouwing in het dorp vernield. De wederopbouw vond grotendeels plaats in de jaren 1919-1926.

Het landschap van steden, dorpen en hoeves in de frontstreek, of het wederopbouwlandschap, kent een grote consistentie. Doorheen het uitgestrekte gebied komen zelfde patronen steeds terug. Veel daarvan is te verklaren door het feit dat dat landschap in enkele jaren tijd volledig tot stand kwam. Het is als het ware de neerslag van de bouwpraktijk en architectuurideeën op één gegeven moment.



Uittreksel uit de 19de eeuwse kaart *Reduction des plan cadastraux* (1854)

Vanaf de jaren zestig groeit het dorp snel door de stijgende welvaart. Het dorp breidt verder lintvormig uit langs de verschillende wegen in het dorp. De open ruimte aan de Franse Beek slijt verder dicht door bebouwing en wordt samen met de hoofdweg

rechtgetrokken. Zo ontstond een stervormig nederzettingpatroon, met Poperingestraat, Sulferbergstraat en Bellestraat als dragers.

De bebouwing rond het kerkplein, Neerplaats en het pleintje aan de kruising van Belle- en Schomminkelstraat duiden we aan als kerngebied. Het kerngebied draagt een belangrijke historische dimensie en wordt gekenmerkt door het voorkomen van gesloten bouwwanden en kerngebonden handelszaken en voorzieningen.

De bebouwde kern is vrij compact gebleven. Vanuit het historische kerngebied deint de bebouwing verder uit in een aantal woonlobben tussen de drie invalswegen. Enkel langs de Sulferbergstraat zet de bebouwing zich in het landschap verder via een woonlint (in agrarisch gebied). Op het einde van dit woonlint bevindt zich het aardappelbedrijf NV Dauchy.

In de woonlobben is de bebouwing vrij recent. Deze woonwijken vormen een aparte entiteit doordat ze nauwelijks aansluiten op de historisch gegroeide dorpstructuur. Het betreft enerzijds de woonwijk tussen de Meersstraat en Poperingestraat, en een deel van het woonuitbreidingsgebied "Blauwpoortakker".

Door de industrialisering, schaalvergroting en de verbreding van agrarische activiteiten werden nieuwe, grootschalige elementen aan het landschap in en rond Westouter toegevoegd.

De uitbreiding van de verkaveling Blauwpoort vormt de noordoostelijke begrenzing van de dorpskern van Westouter met als landschappelijke grens de Sulferbergbeek.

Westouter wordt doorkruist door N315 die enkele kernen van Heuvelland onderlinge verbindt. Westouter ligt op de as Loker-Reningelst. In het kerngebied van Westouter betreft het de as Sulferbergstraat-Poperingestraat.

De N315 takt aan op twee verbindingswegen naar de stedelijke centra Ieper en Poperinge via de N375 (Ieper-Baileul) en N304 (Poperinge-Kemmel).

In dit noordwestelijk deel van Heuvelland is er ook een heel kluwen van wegen die instaan voor de ontsluiting van het gebied Zwarteberg-Rodeberg dat sterk gericht is op toerisme. Het betreft de as N398 die Westouter verbindt met de Zwarteberg.

Op vlak van openbaar vervoer wordt de kern Westouter bedient door de lijn 741 Poperinge - Nieuwkerke en de belbus Poperinge-Westouter-Nieuwkerke. De haltes siuteren zich ter hoogte van de kerk en de Neerplaats.

Situering verkaveling op topografische kaart



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

Binnen de site van de verkaveling zijn enkele uitgesproken bepalende landschappelijke elementen, aanwezig.

Het terrein kent een sterk reliëfverloop. Het hoogteverschil tussen het hoogste en laagste punt van de verkaveling is ongeveer 5 meter. Het laagste punt bevindt zich in het uiterste noorden op het kruispunt Blauwpoortstraat - Sulferbergbeek. Het hoogteverschil tussen dit laagste punt en de Sulferbergstraat is ca. 7 meter. Globaal genomen helt het terrein 3 meter af naar de beek toe.

Binnen de site van de verkaveling zijn geen geregistreerde waterlopen aanwezig. Aan de oostzijde van het terrein is de Sulferbergbeek gelegen, over de volledige zijde van het terrein.

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

Foto middenboven: situering verkaveling in de kern Westouter.

Foto middenonder: situering opnamepunten van panoramafoto's van de site en omgeving

Foto rechtsboven: grens bestaande verkaveling en de uitbreiding richting beekvallei.

Foto rechtsmidden: bebouwing in de bestaande verkaveling.

Foto rechtsonder: beschermde Blauwpoorthoeve

Foto's rechterpagina van boven naar beneden: panoramafoto's opnamepunt 1, opnamepunt 2, opnamepunt 3.





verkavelingsconcept

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

1. conform de voorschriften van het BPA/RUP

De verkaveling is opgevat conform de voorschriften 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.

2. ontwikkelingsvisie

Het gebied is ongeveer 1,9 ha groot. Rekening houdend met de na te streven woningdichtheid van 15 woningen/ha, betekent dit ca. 29 woningen. 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;
- de landschappelijke integratie van de Sulferbergbeek
- voldoende waterbuffering voor het gebied;
- ruimte voorzien langs de Sulferbergbeek voor onderhoud alsook voor het integreren van 'zachte

lijninfrastructuur' die zich kadert binnen de recreatieve structuur van de kern.

Bij de ontwikkeling kan een differentiatie doorgevoerd worden in het woningaanbod: sociale kavels, sociale koop/huurwoningen, bescheiden woningen, ...

3. woondichtheid

De verkaveling beslaat 19.902 m² en telt 31 bouw mogelijkheden. De woondichtheid bedraagt bij volledige realisatie 15,6 woningen per ha. Hiermee is voldaan aan de minimale richtnorm van 15 woningen per hectare voor woonprojecten in het buitengebied.

4. verkaveling met sociale last

4.1. realisatie sociaal woonaanbod

Conform de bepalingen van het grond- en pandendecreet (art. 4.1.8 2de lid) dient een sociaal woonaanbod van minstens 20 % en hoogstens 40% gerealiseerd te worden. Het sociaal woonaanbod wordt gedefinieerd als het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Het bouwperceel gelegen in de zone 3 - projectzone is dienstig voor het verwezenlijken van een sociaal woonaanbod, zijnde sociale huur- en koopwoningen. Binnen deze zone worden maximaal 12 sociale woningen gerealiseerd.

Er wordt een gedifferentieerd aanbod aan sociale woningen gerealiseerd. Binnen de projectzone worden 4 koopwoningen en 8 huurwoningen gerealiseerd.

De projectzone heeft een oppervlakte van 3.052 m².

Daarnaast worden er 2 sociale kavels aangeboden (percelen met nrs. 25 en 26). Deze 2 sociale kavels hebben elk een oppervlakte van 434 m². De gebouwen op deze percelen dienen te voldoen aan volumebepalingen zoals geformuleerd door de VMSW: maximaal 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon te laste, vanaf de 3de persoon te laste.

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 14 woon-eenheden op een oppervlakte van 3.920 m². Dit betekent een dichtheid van 35,7. 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 Ons Onderdak. De sociale kavels worden aangeboden door de wvi.

4.2. realisatie bescheiden woonaanbod

Artikel 4.2.1 van het decreet grond- en pandenbeleid stipuleert de voorwaarden voor het verwezenlijken 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.

5. ontsluiting

De verkaveling wordt ontsloten via de bestaande verkaveling - Blauwpoortakker. Het verkavelingsconcept voorziet twee parallelle woonstraten aansluitend op de ontsluitingsinfrastructuur van de bestaande woonwijk Blauwpoortakker.

Deze parallelle ontsluitingswegen takken in de openbare groenzone aan op een nog aan te leggen wandelpad langs de Sulferbergbeek. Dit aan te leggen wandelpad zal op termijn de Hellegatstraat verbinden met de Blauwpoortstraat en de Bergenroute.

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, zuid-oost, 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 kantoren en diensten worden voorzien.

8. woningtypologie

Binnen de verkaveling worden 2 woningtypologieën uitgewerkt: vrijstaande of gekoppelde woningen.

In de verkaveling zijn er 13 vrijstaande woningen voorzien. Zij situeren zich in hoofdzaak aan de randen van de verkaveling.

Aan de binnenzijde van de verkaveling situeren zich 6 gekoppelde woningen en de projectzone voor sociale huur- en koopwoningen. De woningtypologie in de projectzone bestaat uit halfopen en gesloten bebouwing.

8.1. bouwhoogte

In functie van het gewenste dorpsbeeld en het effect op het landschap dient bijzondere aandacht te gaan naar het gabarriet en de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing.

■ horizon - dorp

Vooreerst zijn er enkele beeldbepalende gebouwen in de omgeving van de verkaveling: de Blauwpoorthoeve, de kerk en het OC Utendaele.

De Blauwpoorthoeve bevindt zich ongeveer op gelijke hoogte als het hoogste punt van de nieuwe verkaveling. De hoeve bestaat uit twee bouwlagen en een dak. De dakhoeft is hier eerder beperkt gezien de beperkte bouwdiepte.

Indien we in de verkaveling twee bouwlagen en een hellend dak zouden mogelijk maken, zal het OC Utendaele en de hoeve uit beeld verdwijnen, alsook een deel van de "groene horizon" (zie panoramische foto op volgende bladzijde).

Er dient ook opgemerkt te worden dat afhankelijk van de kijkrichting en -positie ook bij één bouwlaag en een hellend dak de beeldbepalende gebouwen aan het oog onttrokken kunnen/zullen worden.

De rijbebouwing aan de Sulferbergstraat, het OC, de Blauwpoorthoeve behoren tot de hoofdstructuur.

De Blauwpoortverkaveling dient ons inziens te behoren tot de secundaire (ondergeschikte) structuur. Daarenboven is één bouwlaag en een hellend dak een verderzetting van het gabarriet van de bestaande bebouwing.

■ horizon - landschap

Daarnaast wordt het omgevende landschap ('groene horizon') - in zuidelijke richting kijkend - gekenmerkt door de volgende lagen:

- bergen (Rodeberg, Vedaigneberg en Zwarte berg);
- groenelementen Hellegatbeek (o.a. reuzenvoet);
- dakenspel van bestaande bebouwing met wisselende nokrichting.

Tenslotte is er beekbegeleidende beplanting onder de vorm van knotwilgen aan de Sulferbergbeek en in het uiterste noorden van de Blauwpoortstraat vormt een knotwilgenrij de grens met de achterliggende meersen.



Op de panoramische foto op volgende bladzijden werden de nokhoogtes van de (sociale) woningen in de bestaande verkaveling (één bouwlaag en dak) met elkaar verbonden. Gezien deze woningen hoger liggen dan de nieuwe verkaveling, bepaalt deze lijn de maximale hoogte bij één bouwlaag en een hellend dak.

De terreinprofielen hiernaast geven een beeld van wat gezien wordt vanaf een bepaalde hoogte en afstand t.o.v. de nieuwe verkaveling. Het terreinprofiel is genomen parallel met de grens van de bestaande wijk Blauwpoort.

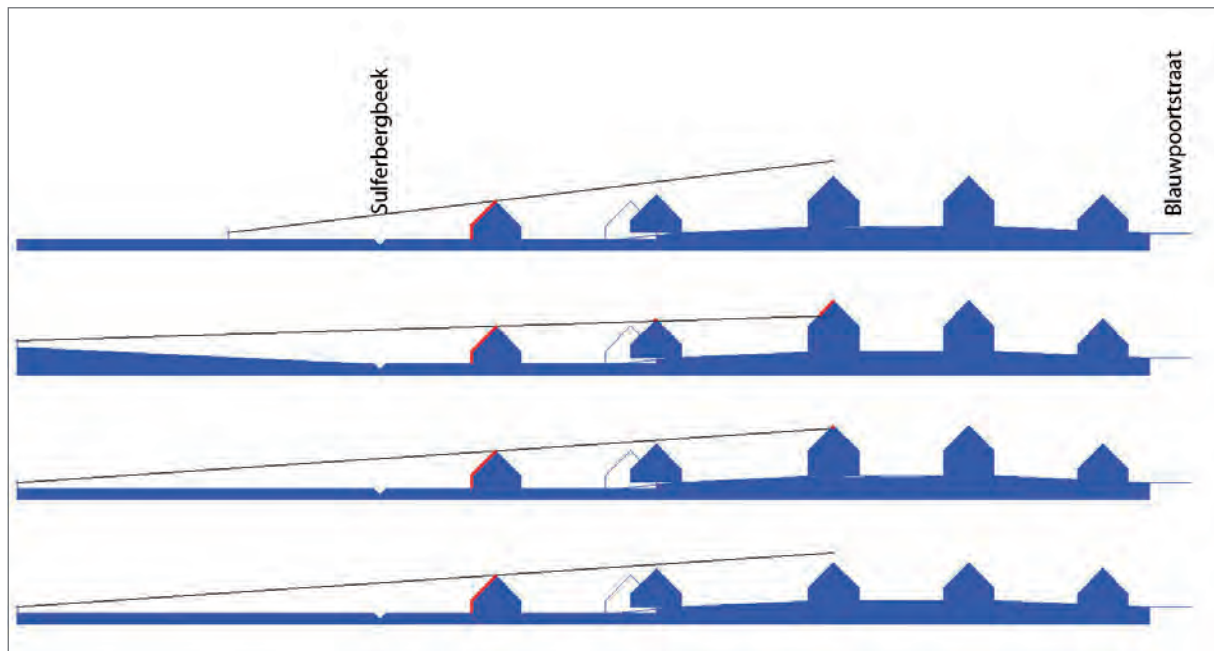
Van onder naar boven:

- profiel met één bouwlaag en hellend dak (kroonlijst 3 meter, nokhoogte 9 meter);
- profiel met een deelzone (sociale woningen) waar twee bouwlagen en een hellend dak wordt voorzien (kroonlijst 6 meter, nokhoogte 12 meter);
- vorig profiel waarbij de waarnemingshoogte is verhoogd (hellend profiel van de Blauwpoortstraat);
- profiel waarbij de afstand van waarneming is verkort.

■ conclusie

Binnen de verkaveling het gebouwengabariet vastgelegd op 1 bouwlaag en onderdakse bouwlaag. Er worden accenten toegelaten door het inspringen van gevels waarbij de kroonlijsthoogte opgetrokken kan worden tot maximaal 6,00 meter. Hierdoor kan er meer licht binnen getrokken worden in de ruimte onder het dak.

Het inspringen van gevels is niet toegestaan voor de gevels die gericht zijn op de openbare groenzone.



8.2. nokrichting

Binnen de verkaveling wordt de nokrichting van de woningen vastgelegd, evenwijdig met het landschap, m.a.w. evenwijdig met de Sulferbergbeek.

Op de foto hieronder zien we de bestaande bebouwing langsheen de Blauwpoortstraat, waarbij de rechterwoning een nokoriëntatie heeft dwars op de beek en de linkerbebouwing een nok parallel met de beek.

Deze voorgestelde nokoriëntatie (parallel met de beek) is weliswaar niet ideaal voor de plaatsing van zonnepanelen, maar zorgt wel voor een betere integratie van de bebouwing in het landschap.



8.3. inrichtingsschets projectzone

De projectzone voorziet in 12 sociale woningen, respectievelijk 4 koopwoningen en 8 huurwoningen.

Hiernaast een mogelijke invulling van de projectzone weergegeven.

Er worden drie sociale huurwoningen (H) voorzien aan het pleintje.

De overige sociale woningen worden geent op de andere ontsluitingsweg. Daarbij worden de vier koopwoningen (K) gekoppeld ofwel met de zijgevel ofwel middels een garage/carport/bijgebouw.

In geval van een carport/garage wordt voorgesteld om deze eventueel naar achter te verschuiven zodoende dat er nog een extra autostaanplaats voor de garage/carport wordt gecreëerd.

Aan de overzijde van de koopwoningen worden 5 sociale huurwoningen (H) voorzien middels halfopen en gesloten bebouwing. Hier springt de rooilijn naar achter om alzo binnen het openbaar domein extra parkeerruimte te kunnen voorzien. De voorbouwlijn van deze woningen valt samen met de rooilijn van de weg.

9. beeldkwaliteit

Wat de architectuur betreft van de nieuwe woningen wordt in de verkaveling geopteerd voor het creëren van een duidelijk beeldkwaliteitskader opdat er een harmonisch geheel wordt gerealiseerd van de 31 woongelegenheden met toch voldoende vrijheidsgraden naar vormgeving toe opdat elke woning de uitdrukking kan zijn van de individuele woonwensen van de particuliere bouwers.

De woningen dienen te getuigen van een eenvoudige streekeigen architectuur met hedendaagse en kwalitatieve vormgeving, detaillering en materiaalgebruik opdat deze een rustig en open voorkomen hebben en waarbij sobere en natuurlijke materialen worden aangewend.

Er wordt daarom geopteerd om baksteen als gevelmateriaal te verplichten.

Voor de woningen die palen aan de groenzone dient daarenboven het dak afgewerkt te worden met dakpannen met een orangerode kleur.

Voorbeeld van inrichting van de projectzone



10. 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 minstens 5 meter van de voorliggende rooilijn. Door geen voorgevels op de rooilijn te verplichten noch toe te laten fungeert de ruimte tussen beide, die hoofdzakelijk als groene overgangszone dient ingericht te worden, als een voldoende kleine fysische en voldoende grote psychische bufferzone met het openbaar domein.

Enkel ter hoogte van de projectzone wordt het bouwen op de rooilijn opgelegd. Daarbij wordt het openbaar domein ter plaatse verbreedt voor het realiseren van enkele parkeerplaatsen of een keerpunt. Ook wat de onderlinge afstanden betreft tussen de hoofdgebouwen beantwoorden deze aan de aanvaardbare normen qua privacy.

11. inrichting van het openbaar domein

Het openbaar domein is ontworpen als een gemengd verkeers- en verblijfsgebied waar gemotoriseerd verkeer en fietsers de rijweg tezamen gebruiken zonder ruimtelijke afbakeningen.

De oostelijke ontsluitingsweg mondt uit op een pleinruimte en wordt uitgevoerd in kleinschalige materialen.

Er wordt verwezen naar het dossier van het studie-bureau Cnockaert bij de uitrustingswerken van deze verkaveling.

12. parkeervoorzieningen

Op elk privaat bouwperceel, met uitzondering van de projectzone, is men verplicht één overdekte autostelplaats en één autostaanplaats worden gerealiseerd.

Gezien de woningen allen op 5 meter van de rooilijn geplaatst worden, is er voor deze overdekte autostelplaats nagenoeg bij alle bouwpercelen nog ruimte voor het parkeren van een extra auto.

Ter hoogte van de projectzone springt de rooilijn naar achter waardoor ruimte gecreëerd wordt voor het inrichten van bijkomende parkeervoorzieningen.

13. water

Er wordt in de verkaveling een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd.

Voor een uitgebreide watertoets en bijhorende berekeningen zie de nota watertoets bij het dossier van

het studie-bureau Cnockaert bij de uitrustingswerken in de verkaveling.

14. niveauverschillen

Het hoogteverschil tussen het hoogste en laagste punt van de verkaveling is 5 meter. Het laagste punt bevindt zich in het uiterste noorden op het kruispunt Blauwpootstraat - Sulferbergbeek. Het hoogteverschil tussen dit laagste punt en de Sulferbergstraat is ca. 7 meter. Globaal genomen helt het terrein 3 meter af naar de beek toe.



15. 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 tussen de voorliggende rooilijn en de voorgevelbouwlijn van de woningen voor minstens de helft met streekeigen beplantingen en graspartijen ingericht worden.

De private erfscheidingen tussen percelen dienen te bestaan uit streekeigen hagen eventueel ondersteund door draad en palen of houten schuttingen. Deze laatste zijn uitgesloten als erfscheiding voor de perceelsgrens van de kavel met de openbare groenzone vanwege de ligging aan een zone met hoge landschappelijke kwaliteit.

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

Tevens dient deze zone bereikbaar te zijn voor het onderhoud van de naastgelegen waterloop.

De waterbuffer wordt op het laagste punt voorzien maar kent een uitloper in de vorm van een wadi. Deze wadi vormt een speels element in deze openbare groenzonen.

Er wordt verwezen naar het dossier van het studie-bureau Cnockaert bij de uitrustingswerken van deze verkaveling.

16. verkeersafwikkeling

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

watertoets

De site van de verkaveling is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied, een strook langs de Sulferbergbeek is mogelijks overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, bijlage IX bij het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets van 20-07-2006 (B.S. 31-10-2006).

Voor een uitgebreide watertoets en bijhorende berekeningen wordt verwezen naar de nota watertoets bij het dossier van het studiebureau Cnokcaert bij de uitrustingswerken in de verkaveling 'Blauwepoortestraat'.

verkavelingsvoor- schriften

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Hiermee worden de woningen bedoeld zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex, artikel 4.1.1.18

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. begrippen

1.1. ééngezinswoning

Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

1.2. zorgwoning

Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hierna volgende voorwaarden:

- 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:
 - 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

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1.3. 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 in gebruik zijnde vloeroppervlakte innemen.

1.4. bebouwde oppervlakte

Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

1.5. gebouw

Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.6. 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.

1.7. 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.

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1.8. terreinbezetting

Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de bebouwbare zone, uitgedrukt in procent.

1.9. 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.

1.10. 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.

1.11. gabariet

Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.

1.12. kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

1.13. nokhoogte

De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1.14. volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag

Volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.

Onderdakse bouwlaag : bouwlaag in het dak.

1.15. 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.

1.16. bouwdiepte

De bouwdiepte is de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.

1.17. 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.

1.18. verharde oppervlakte

Dit is het totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Het betreft kleinschalige nutsvoorzieningen in functie van de verkaveling.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2. algemene bepalingen

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.

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.

2.3. samenvoegen en inrichting van percelen

Het is niet toegelaten percelen samen te voegen of onbebouwde percelen in te richten als tuin.

2.4. nutsvoorzieningen

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

2.5. gescheiden opvang en afvoer van hemelwater

Voor de opvang en afvoer van hemelwater is de desbetreffende gewestelijk stedenbouwkundige verordening van toepassing.

artikel 1: zone voor vrijstaande ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het artikel is van toepassing op de percelen met de nrs. 1, 2, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 en 21.

Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn.

De verplichte overdekte autostelplaats kan onder de vorm van een garage of een carport.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

1.1. hoofdbestemming

De percelen zijn bestemd voor het oprichten van vrijstaande ééngesinswoningen.

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.

1.2. nevenbestemming

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

Andere functies als nevenbestemming zijn uitgesloten.

1.3. bijzondere bestemmingsvoorschriften

Per woning is minstens één overdekte autostelplaats op het eigen perceel te realiseren verplicht en één autostaanplaats verplicht.

Per woning zijn maximaal 2 overdekte autostelplaatsen per perceel toegelaten.

De niet bebouwde delen binnen deze zone zijn uitsluitend bestemd voor 'private tuinzone' (zie artikel 4).

artikel 1: zone voor vrijstaande ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2. inplanting

De uiterste grenzen van het hoofdgebouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw dient op de voorbouwlijn ingeplant te worden.

Over maximaal 2/3 van de breedte van de gevel kan de gevel achteruitspringen. Het achteruitspringen van de gevel is niet toegestaan voor die gevels gericht op de openbare groenzone (artikel 6). Het betreft de percelen met nrs. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

3. terreinbezetting

De bebouwbare zone zoals grafisch weergegeven, mag volledig bezet worden.

4. gabariet

4.1. bouwhoogte

Het aantal bouwlagen is bepaald op één bouwlaag en een onderdakse bouwlaag.

Het maximaal gabariet van de woning is grafisch vastgelegd en weergegeven op het verkavelingsplan.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers. In het geval dat de gevel inspringt, kan hiervan afgeweken worden. In dat geval bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00 meter.

artikel 1: zone voor vrijstaande ééengezinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers.

Voor schoorstenen mag beperkt afgeweken worden van het bovenvermeld maximaal gabariet.

4.2. dakvorm

De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, met een minimale dakhelling van 25° en een maximale dakhelling van 45°. Een lessenaarsdak is uitgesloten. De aanbouw wordt uitgevoerd in plat dak.

De nokrichting van de gebouwen is grafisch aangeduid.

Dakterrassen en -uitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt. Bij de dakuitbouw dient de dakgoot door te lopen. Dakuitbouwen onder de vorm van driehoek, of ronde/halfronde vormen zijn uitgesloten.

artikel 1: zone voor vrijstaande ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als een waterbuffer en zorgt ervoor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt en vertraagd wordt afgevoerd.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5. architectuur en materialen

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 achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

5.2. materialen

De gebruikte materialen van al de gebouwen (hoofd-, en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd. De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteenarchitectuur. Felle kleuren zijn niet toegelaten. Betonpanelen zijn niet toegelaten.

Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:

- de hellende daken dienen te bestaan uit pannen of leien; verglaasde pannen zijn niet toegelaten. Voor de percelen met nrs 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 wordt het dak afgewerkt met dakpannen met een orangerode kleur.
- 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.

artikel 2: zone voor geschakelde ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het artikel is van toepassing op de percelen met de nrs. 4, 5, 10, 11, 19 en 20.

Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn.

De verplichte overdekte autostelplaats kan onder de vorm van een garage of een carport.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

1.1. hoofdbestemming

De percelen zijn bestemd voor het oprichten van geschakelde ééngesinswoningen.

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.

1.2. nevenbestemming

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

1.3. bijzondere bestemmingsvoorschriften

Per woning is minstens één overdekte autostelplaats op het eigen perceel te realiseren verplicht en één autostaanplaats verplicht.

Per woning zijn maximaal 2 overdekte autostelplaatsen toegelaten.

De niet bebouwde delen binnen deze zone zijn uitsluitend bestemd voor 'private tuinzone' (zie artikel 4).

artikel 2: zone voor geschakelde ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bepalingen van de VMSW: Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de 3de persoon ten laste.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2. inplanting

De uiterste grenzen van het hoofdgebouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Het hoofdgebouw dient op de voorbouwlijn ingeplant te worden.

Over maximaal 2/3 van de breedte van de gevel kan de gevel achteruitspringen.

Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de ééngesinswoningen geschakeld zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

3. terreinbezetting

De bebouwbare zone zoals grafisch weergegeven, mag volledig bezet worden. Voor de percelen met nrs. 25 en 26 geldt een maximaal bouwvolume die in overeenstemming dienen te zijn met de bepalingen van een sociale kavel zoals bepaald door de VMSW.

4. gabariet

4.1. bouwhoogte

Het aantal bouwlagen is bepaald op één bouwlaag en een onderdakse bouwlaag.

Het maximale gabariet van de woning is vastgelegd en grafisch weergegeven op het verkavelingsplan.

De woningen die gekoppeld worden dienen een gelijkaardig gabariet te vertonen ter hoogte van de koppeling over een gevelbreedte van 3,00 meter.

artikel 2: zone voor geschakelde ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers. In het geval dat de gevel inspringt, kan hiervan afgeweken worden. In dat geval bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6,00 meter.

De maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers.

Voor schoorstenen mag beperkt afgeweken worden van het bovenvermeld maximaal gabariet.

4.2. dakvorm

De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, met een minimale dakhelling van 25° en een maximale dakhelling van 45°. Een lessenaarsdak is uitgesloten. De aanbouw wordt uitgevoerd in plat dak.

De nokrichting is grafisch aangeduid.

Dakterrassen en -uitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt. Bij de dakuitbouw dient de dakgoot door te lopen. Dakuitbouwen in gebogen of driehoekige vorm zijn uitgesloten.

artikel 2: zone voor geschakelde ééngesinswoningen

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5. architectuur en materialen

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 achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

5.2. materialen

De gebruikte materialen van al de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd. De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteenarchitectuur. Felle kleuren zijn niet toegelaten. Betonpanelen zijn niet toegelaten.

De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:

- in geval van hellende daken dienen deze 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.

artikel 3: projectzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het artikel is van toepassing op de percelen met de nrs. 6-9, 22-24, 27-31.

Dit houdt in dat vormen van zorgwonen mogelijk zijn.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

1.1. hoofdbestemming

De projectzone is bestemd voor het oprichten van geschakelde sociale woningen. Binnen de projectzone worden in totaal maximaal 12 sociale woningen opgericht.

Een ondergeschikte wooneenheid met het oog op de creatie van een vorm van zorgwonen kan wel gerealiseerd worden, dit op voorwaarde dat de ondergeschikte wooneenheid verwezenlijkt wordt binnen het bestaande volume van de de woning.

De niet bebouwde delen binnen deze zone zijn uitsluitend bestemd voor 'private tuinzone' (zie artikel 4).

2. inplanting

Het hoofdgebouw dient in hoofdzaak op de voorbouwlijn ingeplant te worden zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De gevel kan achteruit springen waarbij gelet dient te worden op de architecturale eenheid van de gevels.

De woningen dienen geschakeld te worden. In functie van zuinig ruimtegebruik kunnen deze woningen ook geschakeld worden door middel van een carport/garage en/of tuinberging.

Het is toegelaten een garage/carport tot op de zijperceelsgrens van de projectzone te plaatsen.

artikel 3: projectzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

3. gabariet

3.1. bouwhoogte

Het aantal bouwlagen is bepaald op één bouwlaag en een onderdakse bouwlaag.

Het maximale gabariet van de woning is vastgelegd en grafisch weergegeven op het verkavelingsplan.

De woningen die gekoppeld worden dienen een gelijkaardig gabariet te vertonen ter hoogte van de koppeling over een gevelbreedte van 3,00 meter.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers. Er kan afgeweken worden tot een maximale kroonlijsthoogte van maximaal 6,00 meter door met de gevel achteruit te springen, waarbij gelet dient te worden op de architecturale eenheid van de gevels binnen het geheel.

De maximale nokhoogte bedraagt 9,00 meter boven de vloerpas gelijkvloers.

Voor schoorstenen mag beperkt afgeweken worden van het bovenvermeld maximaal gabariet.

artikel 3: projectzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

3.2. *bouwdiepte*

De maximale bouwdiepte bedraagt 15,00 meter tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

3.3. *dakvorm*

De dakvorm van het hoofdgebouw is verplicht hellend, met een minimale dakhelling van 25° en een maximale dakhelling van 45°. Een lessenaarsdak is uitgesloten. De aanbouw wordt uitgevoerd in plat dak.

De nokrichting is verplicht evenwijdig aan de voorbouwlijn.

Dakterrassen en -uitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt. Bij de dakuitbouw dient de dakgoot door te lopen. Dakuitbouwen in gebogen of driehoekige vorm zijn uitgesloten.

artikel 3: projectzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

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.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

4. architectuur en materialen

4.1. architectuur

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 achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

4.2. materialen

De gebruikte materialen van al de gebouwen (hoofd- en bijgebouwen, garage, carport) dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Er dient een eenheid in materiaalkeuze te worden nagestreefd. De gevels dienen verplicht uitgevoerd te worden in baksteenarchitectuur. Felle kleuren zijn niet toegelaten. Betonpanelen zijn niet toegelaten.

De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

Voor de dakbedekkingsmaterialen gelden volgende voorwaarden:

- in geval van hellende daken dienen deze 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.

artikel 4: private tuinzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit artikel is van toepassing op alle niet bebouwde delen van percelen gelegen binnen artikel 1, 2 en 3.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

De niet bebouwde delen van percelen gelegen binnen deze zone zijn uitsluitend bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen en opgaande beplanting en dienen als dusdanig gehandhaafd.

2. inrichting

2.1. inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning

Het deel van het perceel gelegen tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning dient als kwalitatieve en overwegend groene overgangszone tussen het voorliggend openbaar domein en de woning ingericht te worden.

Minimaal de helft van deze niet bebouwde ruimte moet ingericht worden middels streekeigen beplantingen en graspartijen.

Maximaal de helft van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden voor toegang tot de woning, oprit voor autostaanplaats / autobergplaats.

Binnen deze delen van het perceel zijn eveneens toegelaten: een brievenbuselement, constructies voor nutsvoorzieningen.

artikel 4: private tuinzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.2. inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen achter de woning.

De delen van het perceel die zich niet situeren tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn van de woning, worden ingericht als tuin bij de woonbestemming.

Maximaal 30% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden.

In deze delen van het perceel kunnen bijgebouwen worden opgericht voor zover:

- de oppervlakte van alle bijgebouwen maximaal 40 m² bedraagt;
- de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3,00 meter;
- de nokhoogte beperkt wordt tot 5,0 meter;
- dakhelling maximaal 45°, dakvorm is vrij;
- deze op minimaal 4,00 meter achter de woning wordt ingeplant;
- deze op minimaal 1,00 meter van de achterperceelsgrens wordt ingeplant;
- deze op minimaal 1,00 meter van de zijperceelsgrens wordt ingeplant, of op de perceelsgrens met akkoord van de aanpalende buur in functie van koppeling van een aanpalend bijgebouw bij een gelijktijdige aanvraag én op voorwaarde dat de aan elkaar palende bijgebouwen een architectonische eenheid vormen.

Het plaatsen van een carport is toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de inplanting van de carport dient zo te gebeuren dat er ruimte is voor het stallen van een auto voor de carport;
- enkel mogelijk langs één zijde van de woning;
- plaatsing tot op minimaal 1 meter van de zijperceelsgrens of tot op de zijperceelsgrens mogelijk mits akkoord van de aanpalende buur in functie van koppeling van een aanpalend bijgebouw/

artikel 4: private tuinzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op de grens met de openbare groenzone kan de erfscheiding niet bestaan uit houten schuttingen vanwege de ligging aan een zone met hoge landschappelijke kwaliteit.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

garage/carport bij een gelijktijdige aanvraag én op voorwaarde dat de aan elkaar palende constructies een architectonische eenheid vormen.

- de bouwhoogte is beperkt tot maximaal 3,00 meter;
- een constructie met minimaal 2 open zijde.

3. erfscheidingen

Erfscheidingsen tussen de private percelen zijn niet verplicht. Wanneer een erfscheiding voorzien wordt, dient deze te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- ze bestaat uit ofwel
 - streekeigen hagen, al dan niet ondersteund door draad en palen;
 - houten schuttingen. Voor erfscheidingsen op de perceelsgrenzen met openbare groenzone zijn houten schuttingen, in tegenstelling tot voorgaande, niet toegelaten.
- erfscheidingsen hebben een maximale hoogte van 2,00 meter.

| <i>TOELICHTEND</i> | <i>VERORDENEND</i> |
|-----------------------------|--|
| <i>toelichting en visie</i> | <i>stedenbouwkundige voorschriften</i> |
| | |

artikel 5: openbare domein

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

Nutsgebouwen en -constructies zijn toegelaten mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.

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

2. inrichting

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

Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals parkeerplaatsen, straatmeubilair, verlichting.

Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de beleevingswaarde bij deze woonkaveling.

De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met gras en/of bomen.

| <i>TOELICHTEND</i> | <i>VERORDENEND</i> |
|-----------------------------|--|
| <i>toelichting en visie</i> | <i>stedenbouwkundige voorschriften</i> |
| | |

artikel 6: openbare groenzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ruimte voor een goede waterhuishouding = bufferbekken, wadi, ...

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor openbaar groen en alle nodige infrastructuur voor buurtrecreatie, ruimte voor nutsgebouwen en -constructies en ruimte voor een goede waterhuishouding.

2. inrichting

De inrichting van deze openbare groenzone wordt gekenmerkt door groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoog-stammi-ge streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen.

Maximaal 5% van de zone kan bebouwd worden met kleinschalige constructies en/of nutsgebouwen zoals hierboven beschreven.

Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, dient deze afsluiting een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken zone en de aanpalende percelen.

De afsluiting kan uitgevoerd worden in gevlochten hout of levende streekeigen hagen. Volgende materialen zijn uitgesloten voor afsluiting: gemetste muren, beton, houten panelen.

| <i>TOELICHTEND</i> | <i>VERORDENEND</i> |
|-----------------------------|--|
| <i>toelichting en visie</i> | <i>stedenbouwkundige voorschriften</i> |
| | |