

Ruimte en Erfgoed
afdeling West-Vlaanderen
17 JAN. 2014
plan bijhorend bij de vergunning

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
Ir. K. Joye

Stad Poperinge

Boomgaard -en Koestraat VERKAVELINGSAAVRAAG

04 oktober 2013

datum	aanpassing fase
22.05.2013	ontwerp
20.09.2013	overleg met RWO, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar
04.10.2013	aanpassing ontwerp n.a.v. overleg met RWO

wvi			
algemeen directeur	projectverantwoordelijke woonprojecten	Coördinator cel Ruimtelijke Planning	ruimtelijk planner
Geert Sanders	Stijn Aelter	David Vandecasteele	Björn Denecker

Motivatienota	5
1. Voorwerp van de aanvraag	6
2. Situering van de verkaveling	7
2.1. Kadastrale situatie	8
2.2. Juridisch planologische zoneringsgegevens.....	9
2.3. Watertoets.....	10
2.4. Beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling.....	10
2.5. Beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling.....	11
3. Verantwoording van het verkavelingsconcept.....	12
3.1. Conform de voorschriften van het RUP	13
3.2. Woondichtheid	13
3.3. Woningtypologie	13
3.4. Inrichting van het openbaar domein.....	14
3.5. Foto's	15
Verkavelingsplan	16
Stedenbouwkundige voorschriften	17

Motivatienota

1. Voorwerp van de aanvraag

Voor rekening van de wvi, West-Vlaamse intercommunale dienstverlenende vereniging.

De verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van de definitieve verkavelingsvergunning voor de percelen kadastraal gekend Afdeling 1 Sectie F nummers 865 A, 865B, 860A, 859B, 858C, 858D, 858E, 858F, 862A, 857B, deel van 852D, deel van 847C én delen van 894G - 895B (eigendom van de stad Poperinge).

De figuur hieronder situeert de verkaveling op het opmetingsplan dd 30.01.2009 van landmeter Guy Van Walleghem.




Voor deze verkavelingsaanvraag is een dossier infrastructuurwerken opgemaakt door het studie bureau Grontmij in opdracht van de VMSW. Voor de aanleg van infrastructuurwerken (wegenis en riolering) i.f.v. de realisatie van de sociale verkaveling is ondertussen een stedenbouwkundige vergunning (25.01.2013) bekomen. (Zie fig. pg.14)

De verkaveling zal hierbij ontsluiten op de bestaande openbare wegenis, die aantakt op de Casselstraat. Voor trage weggebruikers is er daarenboven een aansluiting voorzien op de Koestraat én over de Bommelaarsbeek. De laatste sluit aan op het toekomstig fiets-/wandelpad richting Werf. In de zuidelijke hoek van de verkaveling wordt de bestaande garageweg op de Koestraat plaatselijk doorgetrokken (zie aanduiding garageweg op het grafische plan).

2. Situering van de verkaveling

De verkaveling is gelegen in het zuidwestelijk deel van de stadskern van Poperinge tussen de Casselstraat (invalsweg), de Koestraat, de Boomgaardstraat en de Bommelaarsbeek. De hoofdontsluiting van de verkaveling sluit aan op de Casselstraat rechttegenover de OLV-kerk. Voor dit gebied is het RUP OLV kerk van toepassing.



plangebied 



2.2. Juridisch planologische zoneringsgegevens

2.2.1 Gewestplan Ieper Poperinge (KB 14.08.1979):

De gronden zijn gelegen in het woongebied volgens het gewestplan Ieper Poperinge. Het gewestplan werd opgeheven door het RUP OLV-kerk.

2.2.2. Ruimtelijk uitvoeringsplan OLV - KERK (BD 26.05.2011):

De gronden zijn gelegen in de bestemmingszones "projectzone wooninbreiding", "zone voor private wegenis - garageweg", "openbaar domein" en "groenzone".

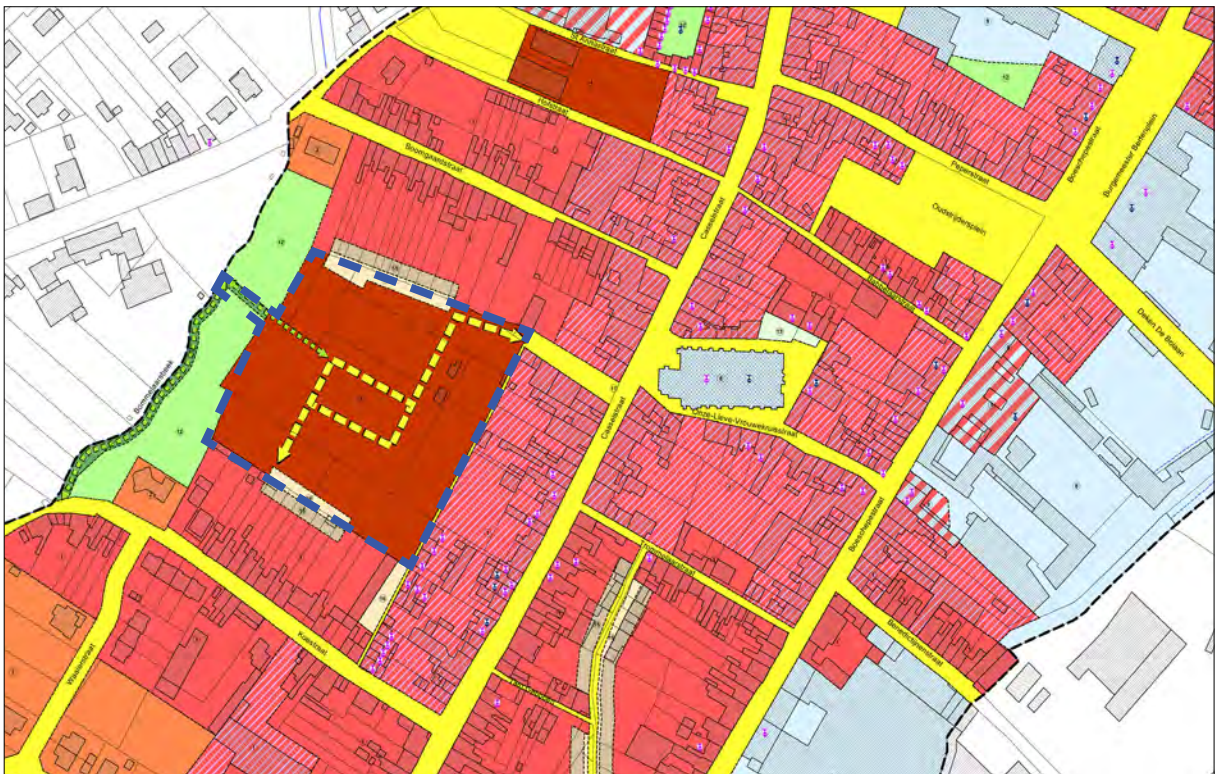
Binnen de "projectzone wooninbreiding" werd de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer bij wijze van aanduiding met een pijlsymbool op het grafisch plan weergegeven. Een voetgangers -en fietsverbinding dient gerealiseerd te worden richting Bommelaarsbeek.

Voor een aantal rijwoningen (zonder garage) aan de Boomgaardstraat en Koestraat wordt voorzien in de mogelijkheid van een garageweg ter hoogte van de projectzone.

Hoofdbestemming "projectzone wooninbreiding": wonen. Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming, voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Verder zijn volgende inrichtingsvoorschriften van belang:

- *Het aantal woningen bedraagt minimaal 31 binnen de totale zone.*
- *Minimaal 5% van de zone dient ingericht te worden als publieke groenzone.*
- *De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0.40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 m en een maximale nokhoogte van 12.00 m. De dakvorm is vrij. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.*
- *Er moeten voldoende parkeervoorzieningen zijn voor bewoners en bezoekers. In geval van meergezinswoningen dient vanaf drie woningen, per woning -op eigen terrein- één autostandplaats voorzien te worden.*
- *De hoofdontsluiting van de projectzone dient via de bestaande aansluiting op de Casselstraat te gebeuren.*



2.3. Watertoets

De site van de verkaveling is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied noch in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden.

Door de VMM werden modelleringen uitgevoerd waarbij de overstromingstoestand in juli 2007 werd gesimuleerd. Hierbij worden twee situaties onderscheiden, namelijk de huidige toestand en het eindscenario waarbij rekening wordt gehouden met de realisatie van alle bufferbekkens die voorzien worden, dus zowel op de Bommelaarsbeek als op de Hipshoekbeek. De verkaveling ligt volgens de modelleringen van de VMM niet in overstromingsgevoelig gebied, de aangrenzende tuin - en groenzone liggen wel nog in risicogebied voor overstromingen.

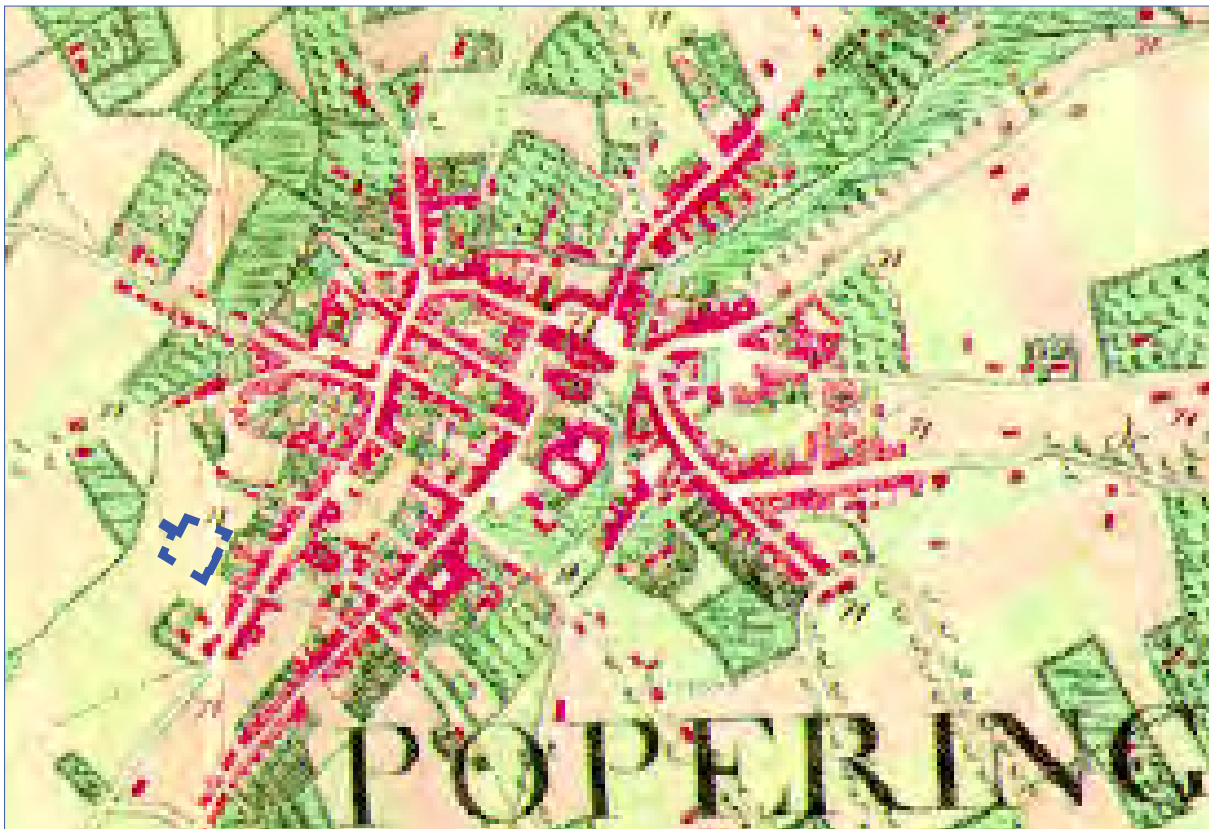
2.4. Beschrijving van de ligging en de omgeving van de verkaveling

De verkaveling is gelegen in het zuidwestelijk deel van de stadskern van Poperinge tussen de Casselstraat(invalsweg), de Koestraat, de Boomgaardstraat en de Bommelaarsbeek. De hoofdontsluiting van de verkaveling sluit aan op de Casselstraat rechttegenover de OLV-kerk.

Tussen de Koestraat en Casselstraat loopt een voetwegel doorheen het projectgebied, ten noordoosten van het plangebied loopt de Bommelaarsbeek. Er zal een voetwegel aangelegd worden tot aan de bestaande duiker over de beek, teneinde een voetgangersverbinding mogelijk te maken tussen de Casselstraat en de Werf en aansluiting te vinden op het toekomstige fiets-en wandelpad langsheen de Bommelaarsbeek richting stadscentrum.

De verkaveling ligt op wandelafstand van de Markt (< 1km). Belangrijke voorzieningen (bushalte, grootwarenhuis, ...) zijn in een straal van 500 meter rond de verkaveling aanwezig.

De omgeving wordt gekenmerkt door een boeiend (historisch) weefsel met een aantal waardevolle beeldbepalende historische gebouwen, tuinen, tuinmuren, pleinen, steegjes met bijhorende bebouwing, ...



2.5. Beschrijving van de bestaande toestand van de site van de verkaveling

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

Het betreft voornamelijk weilanden gelegen tussen de Boomgaard-, Koe- en Casselstraat en de Bommelaarsbeek.



De verkaveling zal ontsluiten op de bestaande zijstraat van de Casselstraat ter hoogte van de kerk. Voor trage weggebruikers is er daarenboven een aansluiting voorzien op de Koestraat én over de Bommelaarsbeek. De laatste sluit aan op het toekomstig fiets-/wandelpad richting Werf. In de zuidelijke hoek van de verkaveling wordt de bestaande garageweg op de Koestraat plaatselijk doorgetrokken.

3. Verantwoording van het verkavelingsconcept

Tijdens de opmaak van het RUP OLV-kerk werd een inrichtingsstudie opgemaakt voor de projectzone.

Hierbij werd uitgegaan van een woonerf ontsloten via de Casselstraat.

Het centrale woonerf wordt uitgewerkt als boomgaard, een kleiner pleintje ten zuiden ervan geeft aansluiting op de bestaande voetweg die evenwijdig loopt met de Casselstraat. Ten noorden van het woonerf geeft een aan te leggen wandel-en fietspad aansluiting op het te realiseren pad langsheen de Bommelaarsbeek.

Het betreft een woonproject met een zekere sociale mix. Ten zuiden van het woonerf wordt een zone gereserveerd voor sociale koopwoningen (blauwe contour), ten noorden voor sociale huurwoningen (rode contour).

De omwonenden werden ook bevraagd naar de wenselijkheid van een garagestraat. Deze wordt voorzien voor de woningen aan de Boomgaard -en deels voor de Koestraat. Aan de Casselstraat zal ook een deel van de voetweg plaatselijk verruimd worden tot garageweg.



Inrichtingsstudie.

De bebouwing rondom het woonerf bestaat uit aaneengesloten bebouwing. Open en halfopen bebouwing komen in ondergeschikte mate voor.

3.1. Conform de voorschriften van het RUP

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

3.2. Woondichtheid

De verkaveling is 1.5 hectare groot en telt 26 bouwpercelen waarop minimum 32 woonegelegenheden zullen gerealiseerd worden. Indien lot 10 bebouwd wordt zijn dit 33 woonegelegenheden. Lot 10 kan ook ingericht worden als parking mits ingekleed in de omgeving.

Lot 26 is gereserveerd voor 8 sociale huurwoningen. Loten 20 t.e.m. 25 voor 6 sociale koopwoningen.

De woondichtheid is conform de vooropgestelde woondichtheid van het RUP.

3.3. Woningtypologie

De verkaveling bestaat overwegend uit aaneengesloten, geschakelde bebouwing (30 woningen) en voor een beperkt deel uit vrijstaande bebouwing (2 à 3 woningen).

Voor de bebouwing ten (N-)oosten en ten (Z-)westen van het woonerf wordt geopteerd voor 2 bouwlagen met een platte dakvorm. Voor deze bebouwing wordt een minimaal te bouwen gabariet opgelegd.



Referentiebeeld: geschakelde bebouwing, twee bouwlagen en plat dak met gelijke kroonlijst.

Voor de loten 9,10, 20 t.e.m. 26 is een maximaal te bouwen gabariet vastgelegd, 2 bouwlagen en hellend dak.



Visualisatie bouwvolumes tov het woonerf.

De loten met uitzondering van lot 10 zijn sociale en middelgrote kavels.

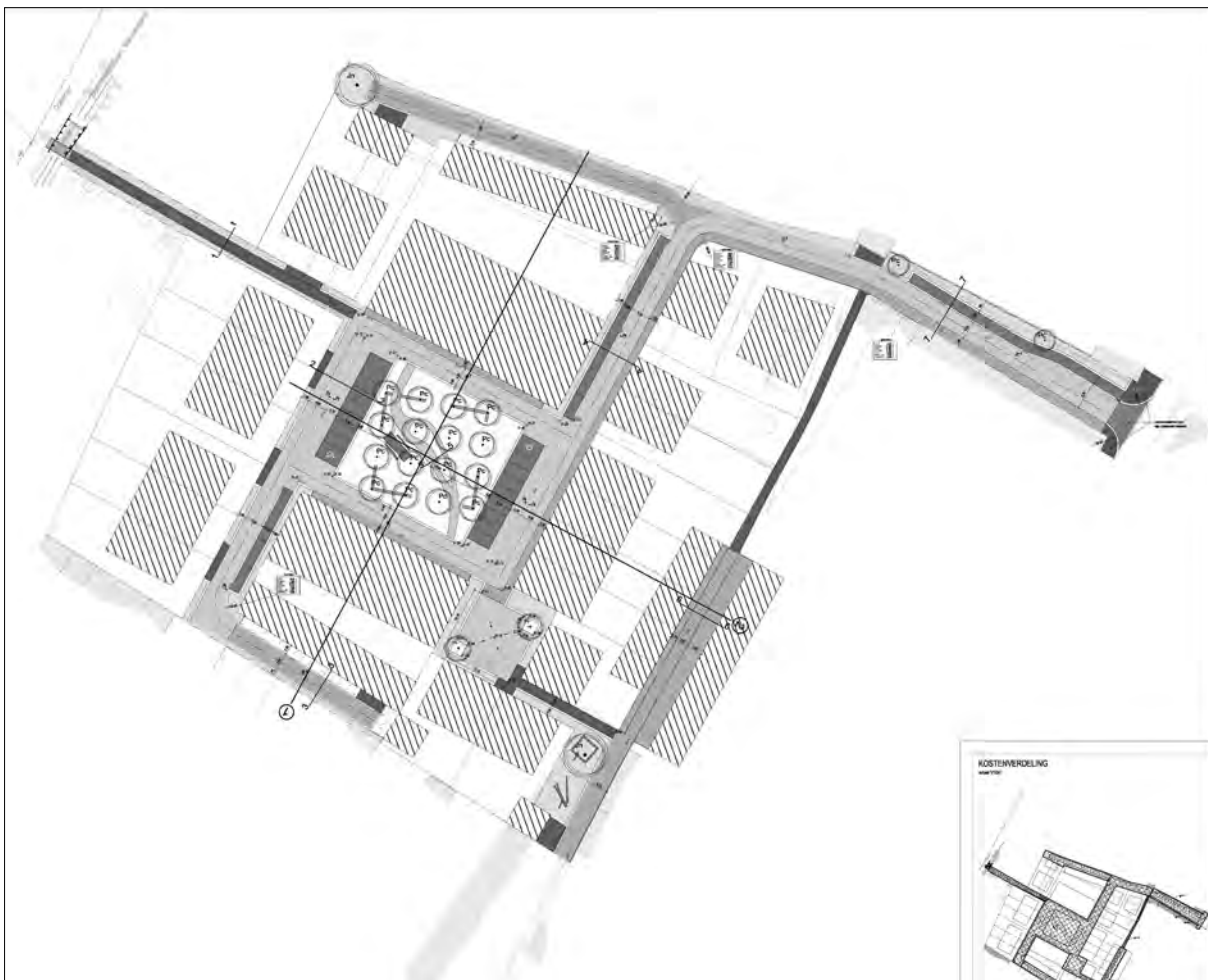
Volgens artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de voorwaarden voor de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode (29/09/2006) is:

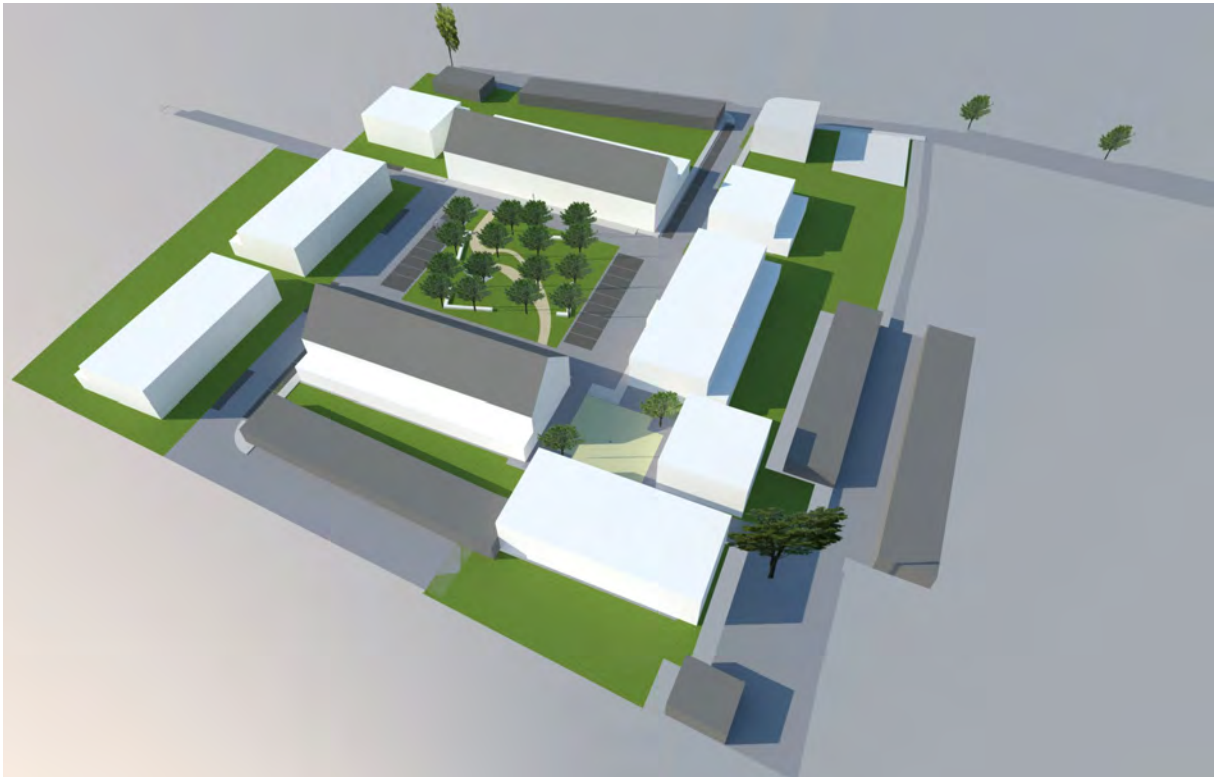
- 5° een sociale kavel is een perceel grond dat deel uitmaakt van een sociale verkaveling. De sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 aren. Als de rationele indeling van het terrein het vereist, kan de oppervlakte van één of meer sociale kavels meer bedragen dan 5 aren, zonder dat het gemiddelde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

3.4. Inrichting van het openbaar domein

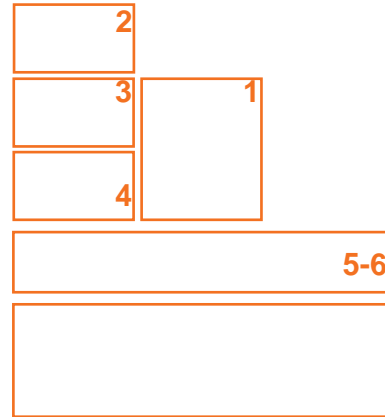
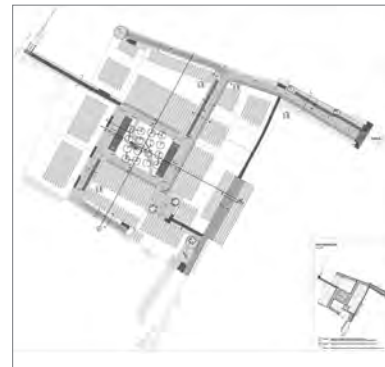
De rijweg wordt uitgevoerd in gewassen beton-lichtgrijs, de voetpaden in betonstraatstenen, de parkeerplaatsen in gewassen beton-donkergrijs. Het woonerf wordt voorzien met gazon en aanplant van hoogstammen (Pyrus calleryana "Chanticleer"). De totale publiek groenzone zoals voorzien in overdruk op het verkavelingsplan is 813 m² groot of 5.4% van de totale zone.

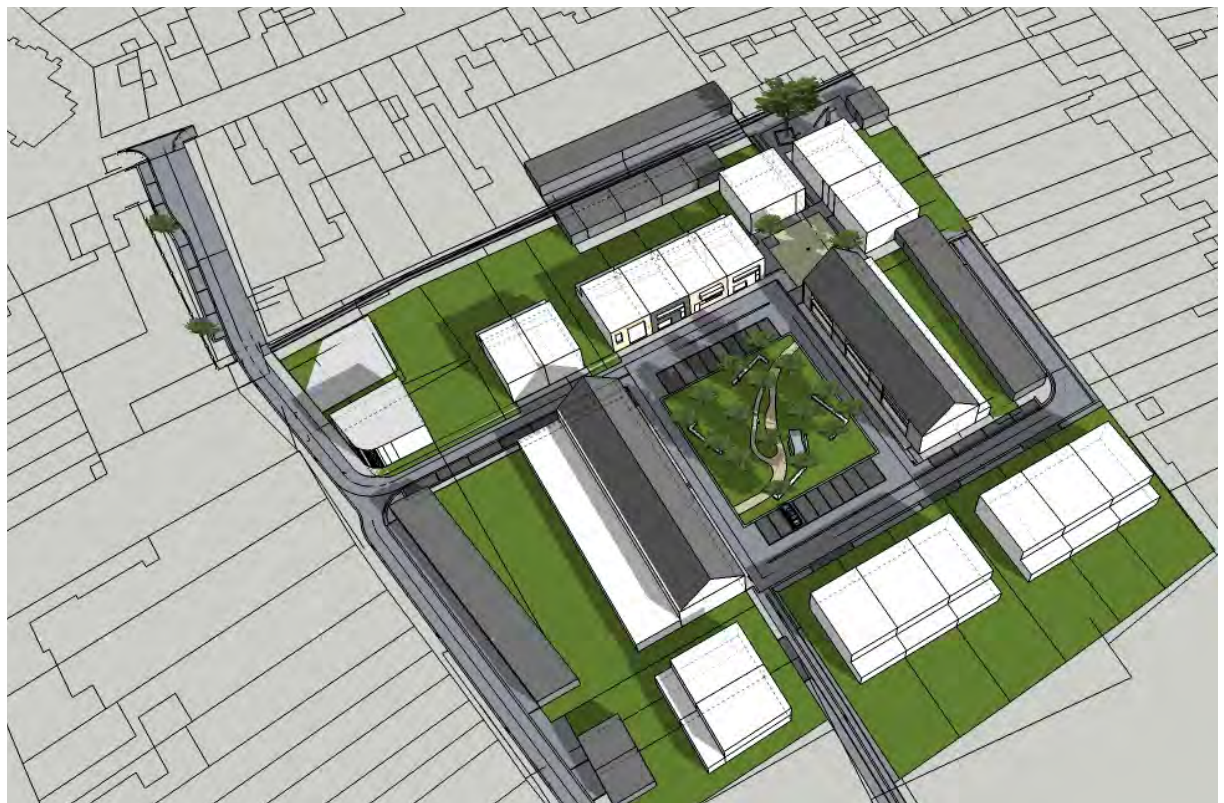
Figuur hieronder: detail van het goedgekeurde wegenisontwerp door studie bureau Grontmij in opdracht van de VMSW.





3.5. Foto's





VERKAVELING
Boomgaard- en Koestraat
POPERINGE
VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN



west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
	<p>1. algemeen</p> <p>Per woning dient minstens één overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ ofwel op het eigen perceel;▪ ofwel onder de vorm van gegroepeerde parkeervoorzieningen (garagezone - art.3). <p>De verplichte overdekte autostaanplaats kan onder de vorm van een garage of een carport gerealiseerd worden.</p> <p>De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van eventueel aanpalende gebouwen.</p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0.40 meter hoger dan het referentiepeil.</p> <p>2. begrippen</p> <p><i>2.1. ééngezinswoning</i> Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p><i>2.2. hoofdgebouw</i> Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p><i>2.3. bijgebouw</i> Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.</p> <p><i>2.4. referentiepeil</i> Het referentiepeil is de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad t.h.v. het midden van de voorste perceelsgrens.</p> <p>Voor de percelen met koppelbouwverplichting is het referentiepeil de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad, dat het dichtst bij of op de fictieve snijlijn van de gemeenschappelijke perceelsgrens en deze boordsteen ligt.</p>

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
	<p>2.5. bouwhoogte</p> <p>De hoogte van het gebouw of bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ bovenkant kroonlijst, bij platte dakvorm;▪ aan de nok (het hoogste punt van het dak), bij hellende dakvorm. <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.40 meter hoger dan het referentiepeil.</p> <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.</p> <p>Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>2.6. kroonlijst</p> <p>Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de randen van platte daken.</p> <p>2.7. rooilijn</p> <p>De rooilijn is hier de grens tussen het openbaar domein en de private percelen. De rooilijn is weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>2.8. bezettingspercentage</p> <p>Is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.</p>

artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Op de percelen met nrs. 20 t.e.m. 25 zullen 6 sociale koopwoningen gerealiseerd worden door de SHM Ons Onderdak.</p> <p>Op het perceel met nr. 26 zullen 8 sociale huurwoningen gerealiseerd worden door de SHM De Mandel.</p>	1. bestemming
	<p>Binnen de op het grafisch plan weergegeven 'zone voor bebouwing' zijn/is:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de percelen met nrs. 9,10 en 17 bestemd voor het oprichten van alleenstaande ééngesinswoningen. Lot 10 kan ook ingericht worden als parking, mits een kwalitatieve groeninkleding;▪ de percelen met nrs. 7-8, 11-12, 18-19 bestemd voor het oprichten van gekoppelde ééngesinswoningen (koppelbouwverplichting);▪ de percelen met nrs. [1-2-3], [4-5-6] en [13-14-15-16] bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen in rijbebouwing;▪ de percelen met nrs. 20 t.e.m. 25 bestemd voor 6 sociale ééngesinswoningen in rijbebouwing;▪ het perceel met nr. 26 bestemd voor 8 sociale woningen, een meergezinswoning is mogelijk. <p>Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p>
	2. inrichting
	2.1. inplanting Het hoofdgebouw dient volledig binnen de grenzen van de 'zone voor bebouwing' ingeplant te worden.
	2.1.1. plaatsing ten opzichte van de rooilijn Zie plan. Voor de percelen met nrs: <ul style="list-style-type: none">▪ 1 t.e.m. 8 worden de woningen op exact 5 meter van de voorste rooilijn ingeplant;▪ 9 t.e.m. 26 dienen de voorgevels opgericht te worden op de rooilijn.
	<p>Indien voorkomend, is in de vrije onbebouwde zijstrook een carport toegestaan op minstens 2 meter achter de voorgevel.</p> 2.1.2. plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens Voor de percelen met nrs. [7-8], [11-12], [18-19], dient het hoofdgebouw verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.

artikel 1: zone voor bebouwing

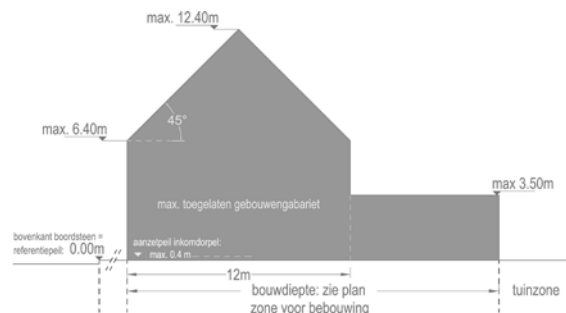
TOELICHTEND

toelichting en visie

2.3. bouwhoogte

2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

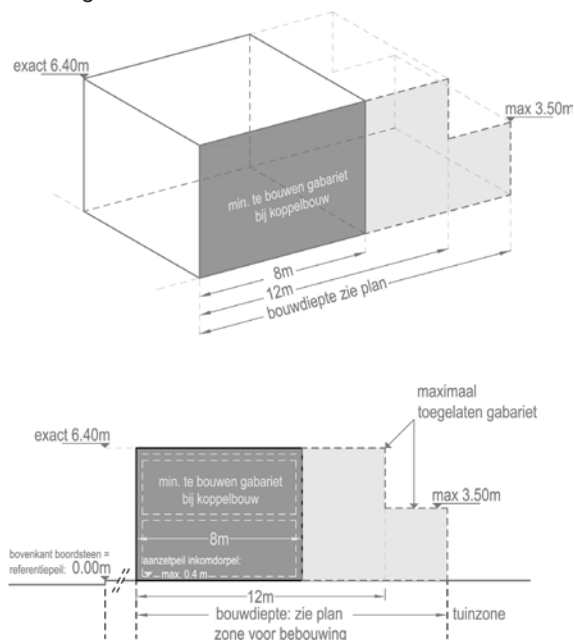
Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is een maximum, een beperkter gebouw-gabariet is m.a.w. mogelijk onder de vorm van één of twee bouwlagen plat dak of één bouwlaag met een hellend dak, tenzij anders vermeld.



2.3.2. minimaal te bouwen gabariet

Het minimaal te bouwen gabariet heeft als doel een harmonische aansluiting te realiseren tussen de gekoppelde hoofdgebouwen.

Een vooroverleg met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is bij de loten nrs. 1 t.e.m. 8 en 11 t.e.m. 19 aan te bevelen, in functie van de onderlinge afstemming van de verschillende aanvragen.



De percelen met nrs. 1 t.e.m. 9 en 11 t.e.m. 19 zijn sociale kavels.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de percelen met nrs. [1-2-3], [4-5-6] en [13-14-15-16]: de hoofdgebouwen worden opgericht t.h.v. de zijperceelsgrenzen, tenzij het een hoekperceel betreft: dan dient -met uitzondering van perceel 16- langs één zijde van het perceel een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook voorzien te worden overeenkomstig de aanduiding op het plan.

In beide gevallen wordt een minimaal te bouwen gabariet (art.2.3.2.) én scheidsmuurbepalingen (art.2.5.) opgelegd.

In de andere gevallen dient het hoofdgebouw op minimum 3 meter van de zijperceelsgrens ingeplant te worden, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan.

2.2. bebouwingspercentage

De volledige 'zone voor bebouwing' kan bebouwd worden. De niet bebouwde delen van de zone kunnen volledig verhard worden.

2.3. bouwhoogte

2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

- voor de percelen met nrs. 1 t.e.m. 8 en 11 t.e.m. 19 is het maximaal toegelaten gebouw-gabariet: twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter t.o.v. het referentiepeil, plat dak verplicht;
- voor de percelen 9, 10, 20 t.e.m. 26 is het maximaal toegelaten gebouw-gabariet: twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12.40 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°, de eventuele nok van de bebouwing op lot 20, 21 dient evenwijdig te lopen met het plein;
- vanaf 12 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.

2.3.2. minimaal te bouwen gabariet

Voor de percelen met nrs. 1 t.e.m. 9 en 11 t.e.m. 19 dient volgend minimaal te bouwen gabariet gevolgd te worden over een bouwdiepte van 8 meter: kroonlijsthoogte is exact 6.40 meter t.o.v. het referentiepeil.

artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><i>Een sociale kavel heeft een maximale grootte van 5 aren. Als de rationele indeling van het terrein het vereist, kan de oppervlakte van één of meer sociale kavels meer bedragen dan 5 aren, zonder dat het gemiddelde van de oppervlakte van de percelen die deel uitmaken van de sociale verkaveling, meer mag bedragen dan 5 aren. Het volume van de op te richten woning op de sociale kavel mag niet meer bedragen dan 550 m³, te verhogen met 25 m³ per persoon ten laste vanaf de derde persoon ten laste, met dien verstande dat het volume van de woning boven het maaiveld voor 100 % meegerekend wordt en het volume onder het maaiveld voor 50 %. Het volume van de woning wordt berekend op basis van de binnenafmetingen van de woning.</i></p> <p><i>2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen</i></p> <p><i>Doordat elk zijn verplichte scheidsmuur op eigen perceel opricht, dient er geen gemeenschap van eigendom te ontstaan met alle daaraan verbonden juridische, constructieve en financiële perikelen omtrent muurovernames.</i></p> <p><i>Het spreekt voor zich dat de bescheiden kost voor het plaatsen van de tussenisolatie tussen beide scheidsmuren gelijk tussen de twee burens wordt verdeeld teneinde een goed nabuurschap in de hand te werken.</i></p> <p><i>Bij het navolgen van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de perceelsgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijperceelsgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.</i></p> <p><i>Een isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol levert de beste resultaten op naar akoestische demping binnen dit "massa-veer-massa-concept" of "ideale scheidsmuur-concept".</i></p>	<p><i>2.4. bouwdiepte</i></p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 12 meter.</p> <p>Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</p> <p><i>2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen</i></p> <p>Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur/wand (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden;▪ tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minstens 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze zone is bestemd voor groenaanleg.

Lot 10 kan ook ingericht worden als parking, mits een kwalitatieve groeninkleding.

2. inrichting

2.1. inrichting

Deze zone dient -met uitzondering van lot 10- ingericht te worden als tuin.

De tuinzone heeft maximaal drie deelzones:

- *voortuin*: indien voorkomend, het gebied tussen de rooilijn en de voorgevel van het hoofdgebouw;
- *zijtuin*: indien voorkomend, het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de zijperceelsgrens;
- *tuin*: het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste perceelsgrens of de garagezone (art.3).

2.2. bezettingspercentage

Verhardingen zijn toegelaten in de tuinzone op voorwaarde dat minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd blijft.

Indien **lot 10** ingericht wordt als parking kan deze -na aftrek van de groeninkleding- volledig bezet worden.

In de *voortuin* is elke vorm van bebouwing uitgesloten, met uitzondering van tuinmuren en een brievenbuselement tot een hoogte van maximaal 1 meter.

In de *zijtuin* is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimaal 2 meter achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter, plat dak verplicht;
- minimaal 2 zijden open.

Enkel in de tuin -het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste perceelsgrens of de garagezone (art.3)- is een bijgebouw toegelaten, dus niet in de zijtuin of voortuin.

artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
	<p>In de <i>tuin</i> kan een bijgebouw voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de terreinbezetting door het bijgebouw mag maximaal 30% bedragen van de max. toegelaten bezetting;▪ afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 1 meter;▪ kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter, plat dak verplicht. <p>2.3. erfscheidingen</p> <p>Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren.</p> <p>Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p> <p>In de <i>zijtuin</i> is een afsluiting (bijvoorbeeld een poort) mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegelaten.</p> <p>In de <i>voortuin</i> zijn als erfscheiding enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 1.00 meter.</p> <p>Indien lot 10 ingericht wordt als parking dient ter hoogte van de perceelsgrenzen een levende haag aangeplant te worden met een breedte van 0.5 meter, een hoogte van minimum 1 meter en die enkel onderbroken kan worden door de ontsluiting op de openbare weg.</p>

artikel 3: garagezone

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Gebouwencluster: wanneer meerdere individuele garages, autostaanplaatsen verbonden zijn met elkaar.</i></p>	1. bestemming
	Deze zone is bestemd voor het oprichten van auto- staanplaatsen.
	2. inrichting
	<i>2.1. bezetting</i>
	De volledige zone kan bezet worden door auto- staanplaatsen. De niet voor autostaanplaats bezette delen kunnen ingericht worden als tuin.
<i>2.2. materiaal -en kleurgebruik</i>	
Voor de van op de openbare weg of de garageweg zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt te worden die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen en passend zijn in de woonomgeving.	
Per gebouwencluster en tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaal -en kleurgebruik te bestaan. Wit is uitgesloten als kleur.	
<i>2.3. bouwhoogte:</i>	
Maximaal één bouwlaag, plat dak verplicht. De kroonlijst moet harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen, constructies.	
De kroonlijst is maximaal 3.00 meter.	

artikel 4: openbaar domein

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

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

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

Alle voorzieningen en installaties in het kader van 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.

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

De overdruk publiek groen dient ingericht te worden als publieke groenzone.

Minimaal 5% van de volledige verkaveling dient ingericht te worden als publieke groenzone.