


## 1. ALGEMENE BEPALINGEN

### 1.1. BESTEMMING VERKAVELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het betreft een verkaveling van in totaal 50 loten met maximaal 104 woonunits. Tevens 1 lot voor electriciteitscabine (lot A)</p> <p>Voorliggende aanvraag omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>3 loten</b> met max. <b>57 appartementen-units</b> (loten 48, 49 en 50)</li> <li>- <b>47 loten</b> voor private woningbouw (7 voor open bebouwing, 24 voor halfopen bebouwing en 16 voor gesloten bebouwing) (loten 1 - 47)</li> </ul> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Bestemd voor open, half-open en gesloten bebouwing voor ééngesinswoningen met maximaal 2 volle bouwlagen + verdieping onder dak. Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden tevens toegelaten.</p> <p>De loten 48, 49 en 50 zijn specifiek bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen.</p> <p>Minstens één autobergplaats is verplichtend per lot, hetzij als bijgebouw, hetzij onder te brengen in de woning. Voor de loten 9, 14, 15, 20, 21, 22, 25, 26, 29, 34, 37, 38 en 47 zijn de garages inpandig.</p> <p>In de zijtuin kan onder voorwaarden (zie 2.1.C) een carport worden voorzien als extra autobergplaats.</p> <p>Voor de meergezinswoningen geldt 1,5 autobergplaatsen per unit.</p>

### 1.2. BEELDKWALITEITSEISEN VERKAVELING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Daarom worden op het niveau van de verkaveling een aantal algemene materiaalkeuzes naar voor geschoven om de kwaliteit, herkenbaarheid, duurzaamheid en tijdloosheid van het toekomstig straatbeeld te verzekeren met het oog herbruik door de opeenvolgende generaties.</p> 	<p><u>Algemeen architectuurbeeld:</u></p> <p>De architecturale uitwerking dient op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te verwezenlijken. Zo moet inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met het openbaar domein en de omliggende kavels.</p> <p>Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op harmonische wijze aan te sluiten op elkaar, maar ook op hun omgeving om tot een ruimtelijk eenheid te komen. Daarom zijn geïmporteerde buitenlandse architectuurstijlen verboden.</p>

In het streven naar eenheid worden daarom volgende keuzes opgelegd:

Verdeling in groepen of bouwclusters:

Verder in de voorschriften worden de woningen in groepen ingedeeld. Minstens elke groep woningen moet elk op zich één architecturaal geheel vormen. Per groep woningen moet daarom de dakvorm, hellingsgraad van het dak en vormgeving op elkaar zijn afgestemd. Elke groep of cluster krijgt hierbij zijn eigen expressie, maar moet ook rekening houden met de aangrenzende bouwcluster of stedenbouwkundige ruimte en voor een harmonische overgang zorgen.

Gevels:

Gevelmateriaal kan enkel in gevelsteen, natuursteen of bepleistering in grijs tinten of tinten tussen rood en bruin. PVC bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren en rolluiken zijn verboden. Buitenzonneweringen en screens zijn enkel toegestaan in de kleur van het buitenschrijnwerk. Zowel voor de gevel als voor het raamwerk zijn felle kleuren verboden.

Daken:

Platte daken enkel in asfalt-, bitumen- en rubberdakbekledingen met dakrandprofielen in dezelfde kleur als het raamwerk. Golfplaten zijn verboden.

Energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen en zonneboilers, zijn algemeen toegelaten op platte daken en op hellende daken aan de achterzijde van de woning. In beide gevallen mogen zij echter niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein.

Specifiek wanneer, door de oriëntatie van de woning, zonnecellen enkel aan de straatzijde mogelijk zijn, zijn zonnepanelen enkel toegestaan in dezelfde kleur als de dakbedekking of moet een oplossing gezocht worden met in pannen of leien verwerkte zonnecellen.

Voortuinen:

De voortuinen moeten (waar mogelijk) een groene invulling krijgen. Het stapelen van om het even welke goederen is er verboden. Als verharding wordt bij voorrang gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De oppervlaktewaters die opgevangen worden door eventuele niet-waterdoorlatende materialen dienen afgewaterd, gebufferd en geïnfilteerd te worden op eigen terrein.



## 2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) EENGEZINSWONINGEN

#### 2.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt geopteerd voor een mix van loten voor ééngesinswoningen met een diversiteit in bebouwingstypologieën.</p> <p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<p>Bestemd voor open, half-open en gesloten bebouwing voor ééngesinswoningen met maximaal 2 volle bouwlagen + verdieping onder dak. Eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen (worden tevens toegelaten).</p> <p>Minstens één autobergplaats is verplichtend per lot, hetzij als bijgebouw, hetzij onder te brengen in de woning. Voor de loten 9, 14, 15, 20, 21, 22, 25, 26, 29, 34, 37, 38 en 47) zijn de garages inpandig.</p>

#### 2.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30% van de totale op de kavel gerealiseerde vloeroppervlakte.</p>

#### 2.1.C. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woningbijgebouwen binnen een bepaalde zone dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Onder bepaalde voorwaarden kunnen tevens afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.</p>	<p>Afzonderlijke bijgebouwen zijn enkel mogelijk in de zone voor koeren en hovingen.</p> <p>De bestemming van de bijgebouwen kunnen zijn: bergplaats, tuinhuis, carport, garage, ... (niet limitatief). De voorwaarden inzake plaatsing, oppervlakte, hoogte zijn verder beschreven (2.2).</p> <p>Voor loten 1-8, 10-13, 16-19, 23-24, 27-28, 30-33, 35-36 en 39-46 is de zone voor garage of carport vastgelegd op het verkavelingsplan.</p>

## 2.1.D. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin	Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin met paden, terras en oprit.  In de zone voor koeren en hovingen worden afzonderlijke bijgebouwen onder voorwaarden toegelaten (zie 2.1.C). De niet-verharde delen worden aangelegd als tuin.

## 2.2. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN) MEERGEZINSWONINGEN

### 2.2.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor een spreiding van enkele kleinschalige meergezinswoningen op verschillende locaties in de verkaveling in functie van een gewenste diversiteit in het aanbod van woningtypes.	Loten 48, 49 en 50 zijn specifiek bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen. Er moet bij het ontwerp gestreefd worden naar kleinschalige appartementsblokken.

### 2.2.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent ligt uitdrukkelijk op het wonen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie wordt beperkt tot maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte van het private appartement.

### 2.2.C. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De garages, de private bergingen en de gemeenschappelijke bergingen voor o.a. fietsen en vuilnis horende bij de woonfunctie worden georganiseerd in de vastgelegde bouwzone.	Bijgebouwen zijn onder strikte voorwaarden toegelaten (zie 3.4).

### 2.2.D. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin	Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin met paden, terras en/of parking



### 3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

#### 3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) EENGEZINSWONINGEN

##### 3.1.A. INPLANTING


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.</p> <p>De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.</p> <p>De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima.</p>	<p><b>Plaatsing t.ov. de rooilijn:</b> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan. In elk geval dienen garages steeds op minimum 6 meter achter de rooilijn te worden gebouwd zodat de auto ervoor kan geparkeerd worden. Voor de loten 9, 14, 15, 20, 21, 25, 26, 29, 34, 37, 37 en 47 kan de garage worden ingeplant op de rooilijn. Voor de loten 1-6 is een dubbele carport voorzien in de eerste 7m tussen de rooilijn en de bouwzone.</p> <p><b>Plaatsing t.ov. de zijkavelgrenzen:</b> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan. Tussen twee aangrenzende woningen geldt aldus een minimum afstand tot de zijkavelgrens van 4m. Voor de afstand van de woning tov aangrenzend openbaar domein geldt steeds de aangeduide bouwzone op het plan.</p> <p>Voor de loten 7, 8, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 en 46 dient tussen beide gebouwen een garage of carport gebouwd te worden en is de afstand minstens 3,00m. Deze garage of carport is ingeplant op minstens 6m achter de rooilijn, waarbij de carport/garage en de bouwvrije zone (6m) op de verdieping kunnen overbouwd worden.</p> <p><b>Plaatsing t.ov. de achterkavelgrenzen :</b> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld: Loten 1 t.e.m. 6: - Gelijkvloers en verdieping: 10 meter diep Loten 7 t.e.m. 47: - Gelijkvloers en verdieping: 12 meter diep</p>

##### 3.1.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume kan, mits te voldoen aan een aantal minimum en maximum voorwaarden, vrij gekozen worden voor elk perceel. Dit laat aan de architect een ruime vrijheid om een kwalitatief volwaardig concept uit te werken.</p>	<p><b>GABARIT</b></p> <p>Maximaal 2 bouwlagen + dakvolume, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximale kroonlijst: 6,5m</li><li>- Maximale nok: 12,5m</li></ul> <p><b>VLOERPEIL</b></p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt minimaal 15 cm boven het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, doch ook niet hoger dan 40cm boven het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein.</p>



### 3.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel 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 woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> <p>Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel.</p> 	<p><b>GEVELMATERIALEN</b>            Vrij te kiezen. Enkel duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving, worden toegelaten. Elke aaneengesloten bouwblok dient als één architectonisch geheel opgevat te worden.</p> <p><b>DAKVORM</b>            Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Hellende daken hebben verplicht een helling tussen 25° en 55°. Platte daken zijn evenwel toegelaten.</p> <p>Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen onder de algemene bepalingen. Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum ½ van de gevelbreedte. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p> <p>Elke groep woningen moet elk op zich één architecturaal geheel vormen, rekening houdend met de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen onder de algemene bepalingen. Wij onderscheiden volgende groepen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groep loten 7 tem 9</li> <li>- Groep loten 10 tem 13</li> <li>- Groep loten 15 tem 20</li> <li>- Groep loten 21 tem 25</li> <li>- Groep loten 26 tem 28 en 29 tem 31 samen</li> <li>- Groep loten 32 tem 34 en 35 tem 37 samen</li> <li>- Groep loten 38 tem 40 en 41 tem 42 samen</li> <li>- Groep loten 43 tem 44 en 45 tem 47 samen</li> </ul> <p>Naast de algemene beeldkwaliteitseisen van toepassing voor de volledige verkaveling moet dus bijkomend ook per groep woningen de dakvorm, hellingsgraad van het dak en vormgeving op elkaar zijn afgestemd.</p>

### 3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) EENGEZINSWONINGEN

#### 3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.</p> <p>Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw. Onder bepaalde voorwaarden kunnen tevens afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht.</p>	<p>In de zone voor koeren en hovingen zijn afzonderlijke bijgebouwen onder voorwaarden (zie 2.1.C) toegelaten. Deze dienen ingeplant op minimum 1m van de perceelsgrens, tenzij koppeling mogelijk met een analoog gebouwtje, dan op de perceelsgrens.</p> <p>Zone voor garages, carports en/of berging zijn op het plan aangeduid en dienen minstens 6m achter de rooilijn te worden ingeplant, behalve voor de loten 1 tem 6, waar op de rooilijn mag worden gebouwd.</p>

#### 3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofd- en bijgebouwen vormen bij voorkeur één architecturaal geheel.</p> <p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>De bouwhoogte van de bijgebouwen is:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kroonlijst maximaal 3m</li> <li>- Nok maximaal 5m</li> </ul> <p>Ook de garages/carports die mogen ingeplant worden in de specifiek daarvoor voorziene zones moeten zich, met uitzondering van het grondoppervlak richten naar de toegelaten maatgeving voor bijgebouwen.</p>

### 3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Hout kan ook worden toegelaten.</p>	<p>Gevels van het bijgebouw worden opgetrokken in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw of in hout binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen.</p>

### 3.3. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN) MEERGEZINSWONINGEN

#### 3.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Op het plan staat een globale zone aangegeven waarbinnen een project van meergezinswoningen kan worden gerealiseerd mits de afstandsregels tov van rooilijn, zij- en achterkavelgrenzen te respecteren. De juiste inplanting zal in het architectuurontwerp worden weergegeven.</p>	<p><b>Plaatsing t.ov. de rooilijn:</b> Zie plan. Een minimumafstand tov de rooilijn van 5m dient te worden gerespecteerd. Langs de Loppemsestraat bedraagt deze afstand minimum 7m. Deze zone wordt later afgestaan in het openbaar domein.</p> <p><b>Plaatsing specifiek t.ov. de loten 48, 49 en 50 onderling:</b> Hier geldt een minimumafstand van 10m tot de kavelgrens. Deze zone wordt later afgestaan in het openbaar domein.</p>

#### 3.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bouwvolume kan, mits te voldoen aan een aantal minimum en maximum voorwaarden, vrij gekozen worden voor elk perceel. Dit laat aan de architect een ruime vrijheid om een kwalitatief volwaardig concept uit te werken. De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima.</p> <p>Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt minimaal 15 cm boven het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn, doch ook niet hoger dan 100cm boven het bestaande maaiveld of het peil van het openbaar domein.</p>	<p>Loten 48 en 49: 3 (volle) bouwlagen + dakvolume, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijst: 11,50m t.o.v. maaiveld</li> <li>- Maximale nok: 16m</li> </ul> <p>Lot 50: 2 (volle) bouwlagen + dakvolume, waarbij:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximale kroonlijst: 8m t.o.v. maaiveld</li> <li>- Maximale nok: 14m</li> </ul> <p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 16m binnen de te respecteren afstandsregels voor de inplanting van het hoofdgebouw.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op het verdiep is beperkt tot maximum 16 meter. Uitbouwen/terrassen kunnen op de verdieping uitkragen tot 1m buiten de bouwzone.</p>

#### 3.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel 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 woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p><b>GEVELMATERIALEN</b>  Vrij te kiezen. Enkel duurzame, eigentijdse materialen, in harmonie met de omgeving, worden toegelaten. Elke aaneengesloten bouwblok dient als één architectonisch geheel opgevat te worden.</p> <p><b>DAKVORM</b>  Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. Hellende daken hebben verplicht een helling tussen 25° en 55°. Platte daken zijn evenwel toegelaten.</p> <p>Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen onder de algemene bepalingen. Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum ½ van de gevelbreedte. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>

### 3.4. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN) MEERGEZINSWONINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Bijgebouwen zijn enkel toegelaten binnen de aangeduide bouwzone.

### 3.5. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p><b>VOORTUINEN:</b>  In deze zone zijn enkel grasperken, groen, verhardingen voor voetpaden en opritten toegelaten. De totale oppervlakte van alle (waterdichte) verhardingen in deze zone mag niet meer bedragen dan 2/3<sup>e</sup> van de totale oppervlakte van deze zone.</p> <p><b>ZIJ- EN ACHTERTUINEN:</b>  De totale oppervlakte van de (waterdichte) verhardingen binnen deze zone mag max. 1/3<sup>e</sup> van de totale zone-oppervlakte bedragen.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen (max. 40m<sup>2</sup>) toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>




## 4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Als reliëfwijzigingen zijn enkel de kleine correcties toegestaan om gelijk te komen met het voorliggende peil van het openbaar domein.

### 4.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Doel is om de verhardingen te beperken en/of de infiltreerbaarheid te verzekeren.</p> <p>Met de voortuinstrook wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel en de rooilijn.</p> 	<p><u>In geval van eensgezinswoningen:</u> Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot de woning en garage en moeten ingericht worden volgens de beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen. Max. 1/2 van alle niet-bebouwde delen van het private lot mag verhard worden ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en constructies behorende tot de normale tuinuitrusting die geen gebouwen zijn zoals een zwembad. Als verharding wordt bij voorrang gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De oppervlaktewaters die opgevangen worden door eventuele niet-waterdoorlatende materialen dienen afgewaterd, gebufferd en geïnfilteerd te worden op eigen terrein. Permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden.</p> <p><u>In geval van meergezinswoningen (loten 48, 49 en 50):</u> Het niet bebouwde-deel van de zone voor meergezinswoningen mag maximaal voor 75% worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en constructies behorende tot de normale tuinuitrusting die geen gebouwen zijn. Alle verhardingen dienen wel te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden.</p>

### 4.3. AFSLUITINGEN

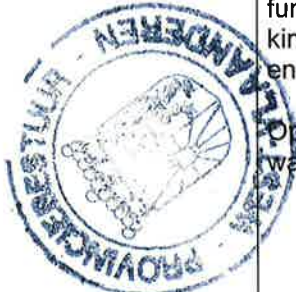
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<p>Op rooilijn en zijkavelgrens binnen achteruitbouwzone: enkel levende hagen van max. 1,00m hoogte en/of tuinmuurtjes van max. 0,80m hoogte. Toegangspilasters mogen max. 1,90m hoog zijn.</p> <p>Op de overige grenzen: enkel levende hagen van maximum 2,00m hoog al dan niet versterkt met paal en draad. In de plaats van levende hagen mogen ook paal en draad met onderaan een betonnen plaat en/of bekleed met heidematten gebruikt worden.</p>

	Een tuinmuurtje tussen aaneenpalende woningen, en onmiddellijk aansluitend aan het gebouw, met hoogte 2m en lengte van max. 4m is toegelaten. Zelfde materialen als hoofdgebouw.
--	--

#### 4.4. REGENWATERRESERVOIR

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Herbruik van regenwater moet worden verzekerd.	Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 7.000L met aansluiting op de gebruiksleidingen verplicht.

### 5. OPENBARE WEGENIS en daarbijhorende VRIJE RUITES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.</p> 	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, groenzones, parkeerhavens en voetpaden.</p> <p>De openbare groene ruimte dient in elk geval een uitgesproken groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Binnen de groene ruimtes kunnen inrichtingen en constructies voorzien worden in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak etc.).</p> <p>Op het verkavelingsplan staan specifiek de plaatsen aangeduid waar zich volgende zaken bevinden::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Groenzones</li> <li>- Open bufferbekkens</li> <li>- Openbare parkeerplaatsen</li> <li>- Diverse rijwegen</li> </ul> <p>De aanleg ervan is verplicht in het kader van onderhavige verkavelingsaanvraag, conform de bepalingen in het technisch dossier.</p> <p>Ook overheids- en nutsgebouwen kunnen overal binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht. Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.</p>

## 6. DIVERSEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	<p>Huidige occupatie van de bodem: weidegrond Alle door de gemeente gevraagde nutsvoorzieningen zijn ten laste van de verkavelaar. Deze zullen aangelegd worden volgens de studie en de eisen van de respectievelijke nutsmaatschappijen.</p> <p>Het plaatsen van nutsgebouwen en nutsconstructies zoals electriciteitscabines, distributiekasten ed. Zijn in samenspraak met de stad in alle bestemmingszones toegelaten.</p> <p><b>Met uitzondering van de bepalingen voor meergezinswoningen primeert de grafische voorstelling op het plan op de verkavelingsvoorschriften.</b></p>

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	Samenvoegen van percelen is mogelijk en aldus toegelaten.



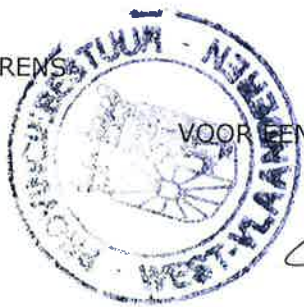
Gezien en goedgekeurd door de Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen, om gevoegd te worden bij het besluit van 21 december 2017 wordt **ontvankelijk en gegrond** verklaard.

**De verkavelingsvergunning wordt verleend volgens ingediend plan en met volgende voorwaarden:**

- de loten 15 tot en met 25 en de loten 38 tot en met 47 worden aangeduid als bescheiden loten
- het bufferbekken mag er in geen geval voor zorgen dat er grondwater wordt afgevoerd
- afrasteringen langs de beek mogen max. 1,5m hoog zijn en moeten op min. 1m vanaf de taludinsteek van de waterloop geplaatst worden. Er moet een (afsluitbare) doorgang zijn van minstens 4m t.h.v. de perceelsgrenzen.
- de uitstroombouwconstructie moet in het vlak van de talud van de waterloop worden uitgevoerd. De talud moet hiervoor versterkt worden met een teenversterking in palen met een plank met daarop betonnen doorgroeftegels en dit over een lengte van minstens 1m uit de as van de leegloopleiding. De buis met vertraagde afvoer moet gevat zijn in een zandcementbed. De helling van de bestaande talud mag niet gewijzigd worden.

De provinciegriffier,  
(get.) Geert ANTHIERENS

De provinciegouverneur-voorzitter,  
(get.) Carl DECALUWÉ



VOOR EENS LUIDEND AFSCHRIFT  
De adviseur,

  
Koen Dewulf