

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Verkaveling VK..... van..... , vergund op



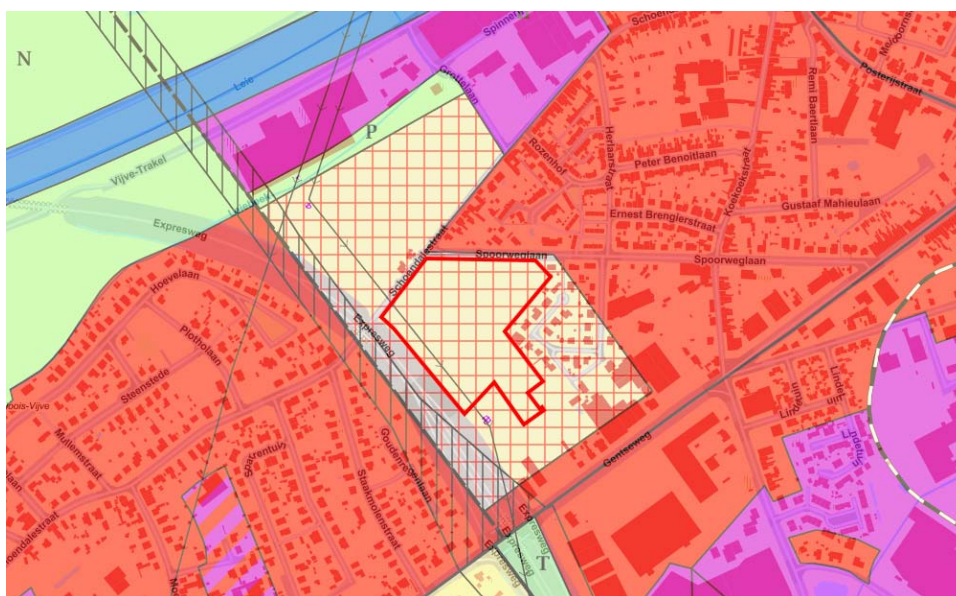
VERKAVELING SPOORWEGLAAN WAREGEM

1. TOELICHTING VAN HET PROJECT

1.1 Project : ligging en begrenzing

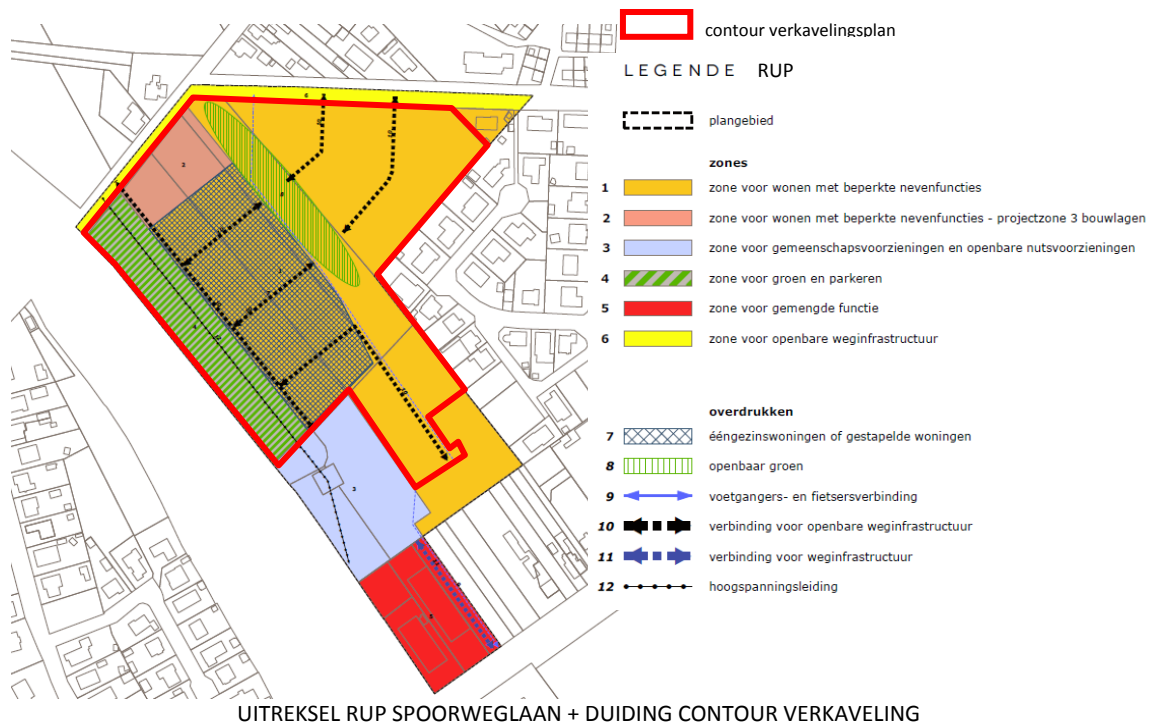
Het plangebied ligt van Waregem.

Het plangebied ligt in Sint-Eloois-Vijve, een deelgemeente ten noord-westen van de kern van Waregem. Het gebied ligt ten westen van de kern van Sint-Eloois-Vijve. Twee gewestwegen omsluiten de site: de N382 (Expresweg) en de N43 (Gentseweg). Langs de Gentseweg zijn diverse functies aanwezig, waaronder baanwinkels. Ten noorden van het plangebied ligt de Spoorweglaan. Deze weg volgt een gedeelte van het tracé van een voormalige spoorweg. Ook in het verlengde van deze weg is het tracé nog herkenbaar in het landschap. Ten noordoosten en ten oosten van het plangebied zijn woonwijken gelegen. Ook aan de andere zijde van de N382 zijn woonwijken gelegen. Een kleine 400 m ten noorden van het plangebied is de Leie gelegen. Aan beide zijden van de rivier kan gefietst worden. Het fietserstraject langs de Leie is niet alleen populair bij recreanten, maar biedt ook een snelle fietsersverbinding richting Kortrijk en Deinze. Ten westen van het plangebied is ook een stadsrandbos gepland.



UITREKSEL GEWESTPLAN

Binnen het gewestplan Kortrijk 07 (K.B. 04.11.1977 en latere wijzigingen) wordt dit ingedeeld als woonuitbreidingsgebied en werd bij recent opgemaakt RUP SPOORWEGLAAN (dd. 03.07.2008) herbestemd in verschillende deelzones. Voormalig BPA nr. 92 Zonneveld (datum goedkeuring: 16.01.2002) kwam hierbij gedeeltelijk te vervallen.



Het gebied wordt ingesloten door de N382, de Schoendalestraat, de Spoorweglaan, de wijk 'Zonneveld' en het grotendeels bebouwde lint langs de Gentseweg. Ook een strook die de erfontsluiting voor de brandweer via de Gentseweg mogelijk maakt en de zone ten westen van deze ontsluiting wordt mee opgenomen in het plangebied.

De grens van het plangebied is aangeduid op het verkavelingsplan.

1.2 Aard van de zones

Volgende zones werden opgenomen in het plangebied :

- zone 1 : zone voor halfopen bebouwing
- zone 2 : projectzone 1 voor 3 bouwlagen
- zone 3 : projectzone 2 en 3 voor geschakelde woningen
- zone 4 : projectzone 4 voor halfopen en gesloten bebouwing
- zone 5 : zone voor parkeren
- zone 6 : openbaar domein
- zone 7 : openbaar groen en zacht verkeer
- specifieke aanduiding indicatieve verbinding zacht verkeer

Het betreft een verkaveling van in totaal **42** loten en 4 projectzones ter ontwikkeling van **100** woontiteiten met onder andere :

- **42** grondgebonden woningen op private loten
- **24** appartementen (binnen projectzone 1, waarvan 8 grondgebonden)
- **34** grondgebonden woningen (binnen de projectzones 2, 3 en 4)

Het decreet grond- en pandenbeleid eist bij elke verkaveling van meer dan 10 loten een uitdrukkelijk omschreven bescheiden woonaanbod van 20% van het aantal woningen of kavels.

Het bescheiden aanbod bestaat uit:

- - kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²
- - eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³
- - overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

In totaal voldoen **40** entiteiten nl. : **40** grondgebonden woningen of omgerekend **40%** van het woonaanbod.

1.3 Algemene bebouwingsvoorschriften

De specifieke voorschriften voor de verschillende zones zoals opgenomen in dit verkavelingsplan worden toegelicht onder de stedenbouwkundige voorschriften.

1.4 Ruimtelijke kwaliteit en contextuele inpassing

Elke stedenbouwkundige handeling die vergunningsplichtig is binnen de verkaveling dient ruimtelijke kwaliteit te genereren en te getuigen van een geslaagde contextuele inpassing.

Bijzondere aandachtspunten worden toegepast in het vooropgestelde verkavelingsplan :

- De inplanting van de gebouwen : gebouwen dienen op zowel een functioneel verantwoorde als een ruimtelijk verantwoorde wijze ingeplant te worden (efficiënt ruimtegebruik) ;
- De relatie met de overige bebouwing in de omgeving : de bebouwing en harde infrastructuurelementen worden zoveel mogelijk gebundeld en sluiten zowel morfologisch als naar opbouw aan op de andere bebouwing in de omgeving ;
- De ruimtelijke draagkracht ;
- De architecturale kwaliteit, de verschijningsvorm en de gebruikte bouwmaterialen
- Duurzaamheid aan materialen en energie

Bij het indienen van omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen dient deze geslaagde contextuele inpassing te worden aangetoond en gemotiveerd. Het einddoel van elke omgevingsvergunningsaanvraag moet of een nieuw of een verbouwd gebouw, of een geheel van gebouwen zijn dat volledig past in de omgeving waarin het ingeplant is. Dit wil zeggen dat zowel de volumetri (maatanalyse), typologie en architectuur tegelijk moeten passen binnen de ruimtelijke structuren van de directe omgeving als binnen de architecturale verschijningsvorm van deze directe omgeving.

1.5 Ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten als volgt :

- Het deel van de verkaveling ten noorden van de groenzone wordt ontsloten via de Spoorweglaan.
- Het deel van de verkaveling ten zuid-westen van de groenzone wordt ontsloten via de Schoendalelaan.
- Daarnaast is een centrale 'zachte' ontsluiting voor voetganger- en fietsverkeer binnen het plangebied opgenomen.

Binnen het plangebied van de verkaveling zijn assen voor zacht verkeer, bedoeld voor de zwakke weggebruiker (fiets- en voetgangersverkeer) opgenomen.

1.6 Elementen voor openbaar nut

Elementen voor openbaar nut kunnen in alle zones ingeplant worden.

1.7 Buffer- & infiltratievoorzieningen

Loten 1-10 dienen infiltratievoorzieningen te voorzien cfr. GSV hemelwater. De overige loten zijn aangesloten op een collectieve waterbuffering- en infiltratie en dienen enkel in een hemelwaterput te voorzien.

2. BEGRIPPENVERKLARING & DEFINITIES

ALGEMENE BEPALINGEN

TOELICHTEND

Toelichting

voorbeelden bijgebouw: tuinhuis, serre, berging, carport, garage, ...

VERORDENEND

Stedenbouwkundig voorschrift

1 Begrippen

1.1 lot:

Een duidelijk afgebakend, opgemeten grondstuk, aangegeven op het verkavelingsplan, dat bedoeld is om een bestemming te krijgen binnen deze verkaveling, hetzij in private, hetzij in publieke eigendomstoestand.

1.2 maximaal bouwkader of bouwzone:

Op het verkavelingsplan aangeduide zone waarbinnen het hoofdvolume wordt opgericht.

1.3 ééngesinswoning:

Elk gebouw bestaande uit één woonentiteit, waarbij de woonentiteit samenvalt met het volledige gebouw, bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.

1.4 zorgwoning

Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 4.1.1., 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

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 gebouw of bouwwerk dat aansluit bij het hoofdvolume of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

De bijgebouwen die worden opgericht in tuinzones horende bij woongebouwen dienen opgericht te worden duurzame materialen.

Onder bijgebouwen wordt verstaan : alle constructies die niet bestemd zijn om in te verblijven.

1.8 bebouwde oppervlakte

De bebouwde oppervlakte is de totale grondoppervlakte van één of meerdere gebouwen. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.

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 verharde oppervlakte

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

	<p>1.11 terreinbezetting Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de bebouwbare zone, uitgedrukt in procent.</p> <p>1.12 verhardingspercentage Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken zone, uitgedrukt in procent.</p> <p>1.13 hoofd- en nevenbestemming De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale netto-vloeroppervlakte innemen, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.</p> <p>1.14 voorbouwlijn De voorbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdgebouw wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel ligt.</p> <p>1.15 gabariet Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.</p> <p>1.16 referentiepeil Het referentiepeil wordt gemeten ter hoogte van de kavel op de as van de rijweg. De vloerpas gelijkvloers ligt op verplicht 0,15 meter boven het referentiepeil. (Referentiepeil is te bepalen)</p> <p>1.17 kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.</p> <p>1.18 nokhoogte De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het referentiepeil tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p>1.20 achterperceelsgrens / achterkavelgrens De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.</p> <p>1.21 bouwdiepte De bouwdiepte is de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.</p> <p>1.22 Bouwhoogte De bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel. Bij nieuwbouw, waar de hoogte wordt opgegeven in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag een normatieve hoogte van 3,00m toegekend.</p> <p>Het aantal bouwlagen wordt berekend op basis van de afstand tussen de inkomdorpel en het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel verplicht 0,15m hoger mag gerekend worden dan het peil van het openbaar domein.</p> <p>1.23 Openbare nutsvoorzieningen:</p> <p>De handelingen van algemeen belang omschreven in art. 4.1.1, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en in art. 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 'tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Het oprichten van infrastructuur voor openbaar nut of het voorzien van fiets- en wandeldoorsteken is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming of inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de globale bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.</p> <p>Het is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.</p> <p>1.24 Woonondersteunende diensten</p> <p>Bedrijven die diensten verlenen aan de plaatselijke bevolking. Voorbeelden van lokale diensten zijn een bankkantoor, huisarts, kapper, postkantoor, dienstencentrum, crèche,...</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>2 algemene bepalingen</p> <p>2.1 goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>2.2 terreinophogingen Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord. De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.</p> <p>2.3 samenvoegen en inrichting van percelen Het is niet toegelaten percelen samen te voegen of percelen zonder woning in te richten als tuin.</p> <p>2.4 nutsvoorzieningen Het oprichten van constructies voor nutsvoorzieningen is in alle zones toegelaten.</p> <p>2.5 gescheiden opvang en afvoer van hemelwater Voor de opvang en afvoer van hemelwater is de desbetreffende gewestelijk stedenbouwkundige verordening van toepassing. (Zie ook algemene opmerking voor loten 1-10 onder 1.7. Buffer- & infiltratievoorzieningen.)</p> <p>2.6 schakelprincipe Binnen het schakelprincipe worden woningen per twee, of meer gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd, dienen deze ook het schakelingprincipe te volgen. Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume.</p> <p>De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren.</p> <p>Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd:</p> <p>Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel.</p> <p>Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen.</p> <p>Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens.</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ZONE 1 : ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p>Toelichting</p> <p>De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.</p> <p>Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Van toepassing voor Van toepassing voor halfopen bebouwing op de percelen met lotnummer 1 t.e.m. 42</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden al dan niet met een aparte inkom. De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegenheden. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonentiteiten binnen één perceel. <p>1.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte én met een max. van 75 m² vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'. <p>2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> De uiterste grenzen van het hoofdvolume en gelijkvloerse uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en een optimale schakeling te bekomen. De woning dient op de voorgevelbouwlijn zoals aangeduid op het verkavelingsplan ingeplant te worden. <p>3 Gabariet</p> <ul style="list-style-type: none"> Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing: <ul style="list-style-type: none"> De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken. <p>3.1 Deelzone voor het hoofdvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone. De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter, met een bouwbreedte van minimum 1/2 van de maximale voorgevelbreedte. <p>3.3 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> Verplicht twee bouwlagen met plat dak, verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op max. 0,40m boven het referentiepas. <p>3.4 Autostaanplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht. Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens een inpandige carport begrepen.

<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Niet-overdekte constructies hebben een max. hoogte van 1,5 m. Zwembaden, siervijvers, terrassen, verhardingen, jacuzzi's, ... worden hieronder gerekend.</p> <p>Een oprit naar vergunde carport en garage en een toegangspad naar de woning is ten allen tijde toegelaten, zelfs indien hierdoor de 30% verharding wordt overschreden. Bijkomende verhardingen in de voortuin zijn enkel toegelaten indien hierdoor de 30%-norm niet wordt overschreden.</p> <p>Afsluitingen in functie van de privacy zijn toegelaten.</p> <p>Draadafsluitingen met klimop worden aanzien als een levende haag en dienen net als volwaardige hagen conform het veldwetboek op 0,50 m van de perceelsgrens worden voorzien behalve mits akkoord van aanpalende eigenaar. Ten opzichte van het openbaar domein dient eveneens een afstand van 0,50 m worden aangehouden.</p> <p>In functie van de openheid van de voortuin is de hoogte hier beperkt tot 1,00 m. Afsluitingen van het open type zijn volledig doorkijkbaar bv. draadafsluiting.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Op de loten 1 t.e.m. 10 zijn geen inpandige garages toegelaten. Enkel carports buiten de zone voor woningbouw zijn toegestaan. ● Het plaatsen van een carport/garage voor halfopen bebouwing buiten de contouren van de zone voor woningbouw is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan en wordt toegelaten onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ● Op minstens 5 m van de rooilijn ● In de zone tussen het hoofdgebouwen en de zijperceelsgrens ● De achteruitbouwlijn van de carport mag de achteruitbouwlijn van de woning niet overschrijden. ● Maximale hoogte: 3.00m ● Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden. <p>4 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>4.1 Reliëfwijzigingen Reliëfwijzigingen behoudens de gebruikelijke nivelleringen worden niet toegestaan.</p> <p>4.2 Verhardingen en niet-overdekte constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrijblijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen. ● Max. 30 % van de niet bebouwde ruimte mag ingericht worden met niet-overdekte constructies in de zijtuin en achtertuin. Strikt noodzakelijke verhardingen zoals oprit naar vergunde carports en garages én een pad van max. 1,00 m breedte langsheen de gevels worden hier niet onder gerekend. <p>In de voortuinstrook zijn verhardingen toegelaten in functie van oprit naar vergunde garage of carport en in functie van een toegangspad naar de voordeur. De overige ruimte van de voortuinstrook mag max. voor 30 % worden verhard.</p> <p>De onverharde ruimtes dienen met groenvoorzieningen worden ingericht.</p> <p>4.3 Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Toegangspoorten worden tevens als afsluiting aanzien. ● AARD Afsluitingen op of tot op 0,50 m van de perceelsgrens zijn toegelaten onder de vorm van: <ul style="list-style-type: none"> ● Draadafsluiting al of niet met betonnen onderplaat en eventueel met ericamatten. ● Muren in gevelsteen ● Levende hagen ● Toegangspoorten <p>Niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draadafsluitingen. ● AFMETINGEN <ul style="list-style-type: none"> ● In zijtuin en achteruin tot max. 2,00 m hoogte. ● In voortuinstrook tot max. 1,00 m hoogte indien van het gesloten type en max. 2,00 m indien van het open type.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE 2 : PROJECTZONE 1 VOOR 3 BOUWLAGEN	
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Van toepassing voor meergezinswoningen binnen deelzones 1A, 1B van projectzone 1</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Het bouwperceel is bestemd voor het oprichten van meergezinswoningen opgericht worden. ● Binnen projectzone 1A kunnen maximaal 12 woningen opgericht worden. ● Binnen projectzone 1B kunnen maximaal 12 woningen opgericht worden. <p>1.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. ● De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte én met een max. van 75 m² vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming private tuinen of verharding. <p>2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> ● T.o.v. de rooilijn minstens 5 en maximum 10 meter. ● T.o.v. de zijkavelgrenzen minstens 0 meter of 3 meter ● T.o.v. de achterkavelgrens minstens 5 meter ● Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het bouwvolume zijn geen bijgebouwen toegelaten. ● Tussen deelzone 1A en 1B geldt een bouwvrije zone voor bouwvolumes van 10 meter. <p>3 Gabarriet</p> <p>3.1 bouwkader</p> <ul style="list-style-type: none"> ● maximale bouwkader volgens aanduiding op het verkavelingsplan <p>3.2 kroonlijsthoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> ● maximale kroonlijsthoogte 11.00meter <p>3.3 dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Enkel platte daken zijn toegelaten. <p>4 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrijblijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen. ● Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Verharding voor hulp- & ordediensten en mindervaliden zijn toegelaten. ● Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m² per woonentiteit. <p>5 Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. ● De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels. ● Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten. ● Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.

ZONE 3 : PROJECTZONE VOOR GESCHAKELDE WONINGEN (cfr. WOONERF)	
TOELICHTEND	VERORDENEND
<p>Toelichting</p> <p>Deze zone voorziet in een organisatie van woningen rondom een doodlopende straat uitgevend op een gecentraliseerde groenzone met semi-privaat karakter gekend als een woonerf.</p> <p>Bebouwde delen: het oprichten van de woning en de carport. Niet bebouwde delen: de tuinzone verminderd met de bebouwing van de woning en de carport.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Van toepassing voor halfopen en gesloten bebouwing : binnen de deelzones 2A en 2B van projectzone 2 binnen de deelzones 3A en 3B van projectzone 3</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Het bouwperceel is bestemd voor het oprichten van geschakelde woningen. ● Binnen de deelzones 2A en 2B van projectzone 2 kunnen maximum 12 woningen opgericht worden. ● Binnen de deelzones 3A en 3B van projectzone 3 kunnen maximum 12 woningen opgericht worden. ● Ook kunnen ruimten voor inwonende familieleden voorzien zijn voor zover deze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is mogelijk. <p>1.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diensten en kantoren zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. ● De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte én met een max. van 75 m² vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinen'. <p>2 Bouwkader</p> <ul style="list-style-type: none"> ● maximale bouwkader volgens aanduiding op het verkavelingsplan ● De woningen dienen op 0,00 meter of op minimaal 3,00 meter van de rooilijn ingeplant te worden. <p>3 Gabarriet</p> <p>3.1 bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none"> ● maximaal diepte woningen 15,00 meter ● De woning mag op maximaal 5.00 meter tov de rooilijn opgericht worden. <p>3.2 bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Minimaal twee bouwlagen met plat dak, verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m. ● Een beperkte derde bouwlaag is toegestaan. De oppervlakte van de derde bouwlaag van het hoofvolume bedraagt maximaal 60% van de oppervlakte van de onderliggende bouwlaag. De gevel van de derde bouwlaag valt voor maximaal 60% samen met de voor- en/of achtergevel van de onderliggende bouwlagen. ● Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op max. 0,40m boven het referentiepas. <p>3.3 dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Enkel platte daken zijn toegelaten. <p>4 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrijblijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen. ● Maximum 30% van de tuinzone mag verhard worden. Verharding is toegelaten ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, terrassen, tuinpaden, oprit, parkeerplaats en bouwwerken die geen gebouwen zijn. ● Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een maximale oppervlakte van 40m²

	<p>5 Architectuur</p> <ul style="list-style-type: none">● Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving.● De achter- en zijgevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.● Lichtopeningen in dakvlakken worden toegelaten.● Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een scherpe kleur niet kunnen worden toegelaten.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE 4 : PROJECTZONE VOOR HALFOPEN EN GESLOTEN BEBOUWING	
TOELICHTEND	VERORDENEND
<p>Toelichting</p> <p>De voorgevelbouwlijn is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is. De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Een minimum gabariet om een zekere uniformiteit in het straatprofiel te krijgen en om een optimale schakeling te bekomen.</p>	<p>Stedenbouwkundig voorschrift</p> <p>Van toepassing voor halfopen en gesloten bebouwing binnen de deelzones 4A en 4B van projectzone 4</p> <p>1 Bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De bouwpercelen zijn bestemd voor een eengezinswoning met mogelijkheid tot zorgwonen. Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan de voorwaarden zoals voorzien in art. 4.1.1., 18° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. ● De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongelegheden. <p>1.2 nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn in nevenbestemming toegelaten, voor zover deze niet verkeergenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten. ● De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte én met een max. van 75 m² vloeroppervlakte kan aangewend worden. <p>1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming 'private tuinzone'. <p>2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De uiterste grenzen van het hoofdvolume en gelijkvloerse uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, ● Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en een optimale schakeling te bekomen. ● Op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens worden de woningen volgens het schakelprincipe en aanduiding op het verkavelingsplan gekoppeld. ● De voorgevelbouwlijn dient samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdvolume, dit met een verplichting vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens over een minimale afstand van 3.00 meter. De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn. <p>3 Gabariet</p> <p>3.1 Deelzone voor te koppelen hoofdvolume</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Het toegelaten gabariet is begrepen tussen een minimaal en maximaal gabariet. Voor de eerste 3.00 meter vanaf de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met verplichting tot koppeling dient het minimum gabariet gevolgd te worden. De minimale bouwdiepte van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter. ● De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone. ● De overige voorgevelbreedte kan inspringen, evenwijdig aan de rooilijn. ● Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet. <p>3.2 Deelzone voor gelijkvloerse uitbouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Deze zone vormt de uiterste bebouwingsgrens en biedt de mogelijkheid om een uitbouw aan de woning te hechten. ● Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakelprincipe met het hoofdvolume. <p>3.3 bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Verplicht twee bouwlagen met plat dak, verplichte kroonlijsthoogte van 6,50 m. ● Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op max. 0,40m boven het referentiepas.

<p>Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p> <p>Niet-overdekte constructies hebben een max. hoogte van 1,5 m. Zwembaden, siervijvers, terrassen, verhardingen, jacuzzi's, ... worden hieronder gerekend.</p> <p>Afsluitingen in functie van de privacy zijn toegelaten.</p> <p>Draadafsluitingen met klimop worden aanzien als een levende haag en dienen net als volwaardige hagen conform het veldwetboek op 0,50 m van de perceelsgrens worden voorzien behalve mits akkoord van aanpalende eigenaar. Ten opzichte van het openbaar domein dient eveneens een afstand van 0,50 m worden aangehouden.</p> <p>In functie van de openheid van de voortuin is de hoogte hier beperkt tot 1,00 m. Afsluitingen van het open type zijn volledig doorkijkbaar bv. draadafsluiting.</p>	<p>3.4 dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enkel platte daken zijn toegelaten. <p>3.5 Schakelprincipe</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden per twee, per drie of per zes gekoppeld. Men is verplicht de hoofdvolumes te schakelen ter plaatse van de gemeenschappelijke perceelsgrens. Indien gelijkvloerse uitbouwen op de gemeenschappelijke perceelsgrens worden gebouwd, dienen deze ook het schakelingprincipe te volgen. Een gelijkvloerse uitbouw kan enkel gerealiseerd worden met het hoofdvolume. • De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waar aanpalende bebouwing niet met elkaar aansluiten, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaars van deze niet afgewerkte muren. • Om voldoende akoestische isolatie te garanderen tussen de verplicht te koppelen volumes en om de algemene problemen betreffende scheidingsmuren te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide woningen als volgt te worden gebouwd: <ul style="list-style-type: none"> • Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige muur als scheidingsmuur opgericht te worden, die elk op een eigen fundering steunen, op het eigen perceel. • Tussen beide scheidingsmuren dient een spouw van 5 centimeter gelaten te worden, die dan opgevuld dient te worden met akoestisch isolerend materiaal. De isolatie dient doorgetrokken te worden tussen de funderingen. • Zodoende bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan elke zijde van de perceelsgrens. <p>4 Inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>4.1 Reliëfwijzigingen Reliëfwijzigingen behoudens de gebruikelijke nivellerings worden niet toegestaan.</p> <p>4.2 Verhardingen en niet-overdekte constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> • De niet bebouwde perceelsdelen zijn de delen van het perceel die vrijblijven van bebouwing en een groene aanleg krijgen. • Max. 30 % van de niet bebouwde ruimte mag ingericht worden met niet-overdekte constructies in de zijtuin en achtertuin. <p>In de voortuinstrook zijn verhardingen toegelaten in functie van een toegangspad naar de voordeur. De overige ruimte van de voortuinstrook mag voor max. 30% worden verhard.</p> <p>De onverharde ruimtes dienen met groenvoorzieningen worden ingericht.</p> <p>4.3 Afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toegangspoorten worden tevens als afsluiting aanzien. Deze kunnen enkel uitgeven op de openbare weg. <p>• AARD Afsluitingen op of tot op 0,50 m van de perceelsgrens zijn toegelaten onder de vorm van: <ul style="list-style-type: none"> • Draadafsluiting al of niet met betonnen onderplaat en eventueel met ericamatten. • Muren in gevelsteen • Levende hagen • Toegangspoorten </p> <p>Niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draadafsluitingen. <p>• AFMETINGEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • In zijtuin en achtertuin tot max. 2,00 m hoogte. • In voortuinstrook tot max. 1,00 m hoogte indien van het gesloten type en max. 2,00 m indien van het open type.
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ZONE 5 : ZONE PARKEREN	
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Per projectzone wordt telkens een carportcluster voorzien in de onmiddellijke omgeving. Per gerealiseerde woning dient binnen deze cluster een carport met bijhorende fietsenbergruimte te worden voorzien.</p>	<p>Van toepassing voor carports met fietsenbergruimte met privaat karakter Van toepassing binnen de deelzones 1C, 2C, 3C en 4C van de respectievelijke projectzones</p> <p>1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • De carportclusters zijn bestemd voor het oprichten van carports met geïntegreerde fietsenbergruimte om te voorzien in autostandplaatsen en berging bij de projectzones. • Binnen de respectievelijke projectzone wordt per gerealiseerde woning is 1 carport met geïntegreerde fietsenbergruimte verplicht, volledig bovengronds. • Noodzakelijk aanleg van wegen is toegelaten. <p>2 Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De indeling van de carportclusters zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. <p>3 Gabarriet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kroonlijsthoogte: verplicht 3.00m • Dakvorm is een verplicht plat dak. • Dakterras op dit plat dak is niet toegelaten. • Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden. <p>3 Materialisatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Elke carportcluster dient op éénzelfde manier te worden gematerialiseerd met duurzame materialen. • Minstens 1 gevel van de carport dient open te blijven, de fietsenbergruimte dient geheel gesloten afgewerkt te worden met een deuropening. • De verharding van de wegen dient aan te sluiten op de verharding van het openbaar domein. Kleurverschillen in zachte kleuren zijn toegestaan.

ZONE 6 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN	
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone voor openbare wegen, met verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimte, eventueel plaatselijk verruimd tot voetpaden, pleingehelen en openbaar groen. • Nutsgebouwen en -constructies kunnen worden opgericht mits deze de vlotte verkeersafwikkeling niet hinderen of de verkeersveiligheid in gedrang brengen. • Verlichtingselementen kunnen aldaar worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt besteed aan de gewenste verkeersfunctie en de belevingswaarde bij deze woonverkaveling. <p>2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het publiek domein dient kwalitatief ingericht en afgestemd te zijn op zijn verblijfskarakter. • De inrichting dient zo te zijn dat het gemotoriseerde verkeer wordt afgeremd.

ZONE 7 : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN EN ZACHT VERKEER	
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit deel van de verkaveling zal overgedragen worden aan de gemeente. Deze zone sluit tevens aan de naastgelegen openbare domein.</p>	<p>1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Zone bestemd voor de aanleg van de groene open ruimte door groenaanleg en waterbuffering onder de vorm van graspartijen, laag en hoogstammige streekeigen beplanting, waterbufferbekken en verharding voor zacht verkeer. <p>2 Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> ● De inrichting van deze openbare groenzone wordt gekenmerkt door groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoog-stammige streekeigen beplanting en alle andere verhardingen en werken die het gebruik door de zachte weggebruiker en het recreatieve gebruik bevorderen. ● Er zijn verhardingen toegelaten ten behoeve van recreatieve verhardingsoppervlakte en paden en constructies in functie van waterbuffering en openbaar nut. De verharding dient uitgevoerd te worden in kleinschalige waterdoorlatende materialen. ● Constructies in functie van waterbuffering zijn toegestaan. (buffergrachten, pompstation, collector, e.d.) ● Constructies in functie van openbaar nut zijn toegestaan (electriciteitscabines e.d.). ● Speelpleinmeubilair, sporttoestellen, straatmeubilair en andere elementen in functie van recreatie zijn mogelijk. <p>Indien op de perceelsgrens een afsluiting wordt geplaatst, dient deze afsluiting een kwalitatieve overgang te maken tussen de betrokken zone en de aanpalende percelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Ter hoogte van de zone tussen de op te richten brandweerkazerne en deelzone 3C is de aanleg van een groenparking toegestaan.

SPECIFIEKE AANDUIDING INDICATIEVE VERBINDING ZACHT VERKEER	
TOELICHTEND	VERORDENEND
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Aanduiding tracé voor zacht verkeer, meer bepaald fiets- & voetgangerspaden.</p>	<p>1 Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Deze indicatieve aanduiding duidt aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden in functie van een langzaamverkeersverbinding. <p>Het tracé kan daarbij flexibel gekozen worden, maar met specifieke aandacht voor het zoveel mogelijk respecteren van de privacy van de aanpalende woonpercelen. Het tracé kan zowel losliggend zijn, als geïntegreerd worden in de openbare wegenis.</p>