

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR
EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**
-
VERKAVELING LANGSHEEN DE WOLFPUTSTRAAT & WULVERDAM, TE GENT (OOSTAKKER)

Aanvrager: ANDRIES BV

ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 BESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het betreft een verkaveling bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 loten voor het oprichten van meergezinswoningen, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. Meergezinswoningen zijn op deze locatie toegelaten op voorwaarde dat min. 50% van de BVO bestaat uit economische functies; - <u>27 loten</u> voor het oprichten van grondgebonden <u>ééngesinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen toegelaten is. <p>De woonontwikkeling voorziet in een <u>autovrij binnengebied</u>: enkel verhuisbewegingen en hulpdiensten kunnen in het binnengebied toegelaten worden. Bijkomend wordt het volgende er voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>1 lot</u> voor <u>uitbreiding tuinzone</u> of <u>gemeenschappelijke groenzone</u> (lot 31) - <u>3 loten</u> voor <u>gemeenschappelijke fietsberging</u> (loten 32 t.e.m. 34). <p>Het gaat om een terrein zonder uitgesproken hoogteverschillen. Het bestaand reliëf blijft zo goed als mogelijk bewaard.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegelaten i.f.v. de vereisten binnen de heersende gewestelijke hemelwaterverordening.</p>	<p>De verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor WONEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 loten voor meergezinswoningen, incl. economische functies zoals <i>handel-/ buurt-ondersteunende functie(s) en/of begeleid wonen</i>; - 27 loten voor ééngesinswoningen; <p>Aanvullend bestaat de verkaveling uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 lot voor uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone; - 3 loten voor gemeenschappelijke fietsberging; - incl. bijhorende wegenis, parkeergelegenheid, nutsvoorzieningen, groenblauwe zones en overige verhardingen (zie verkavelingsplan). <p>BESCHIEDEN WOONAANBOD</p> <p>Loten bestemd voor bescheiden woningen, ter uitvoering van de opgelegde last bescheiden woonaanbod (cf. Vlaamse Codex Wonen), worden (tekstueel) weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>RELIËFWIJZIGINGEN</p> <p>Als reliëfwijzigingen zijn enkel toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - correcties om gelijk te komen met voorliggende peil van het <u>openbaar domein</u>. De natuurlijke glooiing van het maaiveld moet behouden blijven; - reliëfwijzigingen/ uitgravingen i.f.v. het aanleggen van <u>bovengrondse infiltratievoorzieningen</u> en/of compensatie van ingenomen <u>overstromingswater</u>; - in de (voor)tuinzone rond de <u>gebouwen</u> voor aanleg van terrassen, paden en opritten voor het betreden van de entiteiten. <p>BOUWVOLUMES</p> <p>Van belang is dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. De bouwveloppes en verschijningsvorm dragen bij tot het architecturaal geheel van het stadsontwikkelingsproject.</p> <p>De loten 1 en 2 kunnen onderkelderd worden t.h.v. de <u>roze overdruk 'ondergrondse parkeerruimte'</u>.</p>

0.2 AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	De geldende <i>stedenbouwkundige verordeningen</i> zijn bijkomend van toepassing en blijven van kracht.

0.3 REGENWATERVOORZIENING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Lokale infiltratie van regenwater – binnen de grenzen van onderhavige verkaveling – moet worden verzekerd. Bij voorkeur verzekeren van hergebruik van regenwater.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Regenwaterputten en evt. septische putten</i> dienen waar mogelijk onder de verharding (terras, parkeerharding of tuin-/fietsberging) voorzien te worden. Dit om de infiltratiecapaciteit van de groene tuinzone maximaal te vrijwaren. - Voor loten 1 t.e.m. 31 dienen <i>RWA-infiltratievoorzieningen</i> voorzien te worden op eigen privaat terrein, en dit als volgt: <ul style="list-style-type: none"> o Voor <i>loten 1 t.e.m. 23 (en 31)</i> onder de vorm van een infiltratiezone/wadi binnen de (voor-)tuinzone; o Voor <i>loten 24 t.e.m. 30</i> onder de vorm van een <i>bioswale</i> binnen de tuinzone;

0.4 PARKEERBEHOEFTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De invulling van de parkeerbehoefte is globaal bekeken over de ganse ontwikkeling. Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen (fiets en auto). Voor specificaties inzake parkeren (fiets en auto) wordt verwezen naar de van kracht zijnde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en bijhorende parkeerrichtlijnen.</p> <p>Het verkavelingsconcept is tot stand gekomen o.b.v. de op het moment van de aanvraag geldende mobiliteitsnorm, advies van het Gentse Mobiliteitsbedrijf en volgens het principe van geclusterde/ collectieve parkeerruimtes (fiets bereikbaar op maaiveldniveau; auto in parkeerhaven of maximaal onder bovengrondse verharding) om ook zuinig en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit om het binnengebied maximaal groen en autovrij in te richten.</p>	<p>De parkeerbehoefte moet op het <i>niveau van de verkaveling</i> worden berekend.</p> <p>Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het min. vereist aantal <i>fietsstalplaatsen en autostaanplaatsen</i> per woon(zorg)- of handelgelegenheid, cf. richtlijnen verordening en haar evt. afwijkingsmogelijkheden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkeerruimtes voor auto's worden maximaal geclusterd/ collectief georganiseerd.

ARTIKEL 1. MEERGEZINSWONINGEN

(lot 1, 2 en 23)

1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Er wordt geopteerd voor meergezinswoningen met een harmonie in bebouwingstypologie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Langsheen de straatzijde(n)</u> staat een evenwichtige verweving tussen wonen en economische functies voorop. Naast de woonfunctie zijn economische functies er verplicht (zoals begeleid wonen, alsook handel- en buurtondersteunende functies verenigbaar met de woonomgeving). - <u>In het binnengebied</u> dient het residentieel karakter van de verkaveling steeds te worden gerespecteerd. <p>De economische functie mag bovendien geen expliciet verkeersgenererende functie omvatten. Dit zodanig de parkeerdruk en de impact van gemotoriseerd zo laag mogelijk te houden op het autovrije binnengebied. Gemotoriseerd verkeer van bezoekers moet zich beperken tot de nieuwe publiek toegankelijke parkeerplaatsen en het bestaand openbaar domein in de Wolfputstraat en de Wulverdam, zonder er overlast te veroorzaken.</p> <p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p>	<p>• HOOFDBESTEMMING</p> <p>Wonen. <u>Meergezinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. <u>Overheen lot 1, 2 en 23</u> bestaat de gezamenlijke BVO voor min. 50% verplicht uit economische functie(s), nl.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - begeleid wonen, en/of; - handel-/ buurtondersteunende functies. <p>Bovenvermelde handel- en/of buurtondersteunende functies zijn toegelaten voor zover:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. een functionele verweving met de woonomgeving voorop staat én evt. handelsactiviteiten zich beperken tot het gelijkvloerse verdiep; 2. de activiteiten verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de onmiddellijke (woon)omgeving qua aard en omvang: de uitgevoerde activiteiten overschrijden de ruimtelijke draagkracht niet; 3. de activiteiten respecteren de rust/ privacy en omvatten geen expliciet verkeersgenererende activiteit (i.e. bezit een beperkt mobiliteitsprofiel). <p>• NEVENBESTEMMING</p> <p>Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - zijn toegelaten, mits voldaan aan alle volgende vereisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. De complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit en bevindt zich in het hoofdgebouw; 3. De nevenbestemming is verenigbaar met/ niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (beperkt mobiliteitsprofiel).

1.1.B. BIJGEBOUW(EN)


TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Voor het oprichten van een bijgebouw - in de vorm van tuin-/fietsberging - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 1.3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TUIN-/ FIETSBERGING <p>Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen en evt. fietsen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.</p>

1.1.C. (VOOR)TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als (collectieve) groene buitenruimte/ tuinzone, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinzones dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Voortuinzone en tuinzone in te richten als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verhardingen beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie artikel 1.4.A), en; - in uitzonderlijke gevallen parkeervoorzieningen, ondergrondse parkeerruimtes (cf. roze overdrukzone) beperkt toegelaten zijn (zie artikel 1.4.A).

1.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

1.2.A. BOUWVORM, BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Bij het bepalen van de <u>bouwenveloppe</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep met plat dak toegelaten; - Een teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag.  <p>Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande omliggende eengezinswoningen was bepalend voor deze max. bouwenveloppe.</p> <p>Het <u>vloerpeil</u> doelt op het niveau van de directe aansluiting van de inkomzone gebouw t.a.v. het peil van het voorliggende openbaar domein.</p>	<p>Meergezinswoningen, zie verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bouwvolumes moeten op een verantwoorde en <u>harmonieuze wijze aansluiten</u> op de bebouwing in de directe omgeving. - Bij elk gebouw waar <u>meer dan één hoofdfunctie</u> wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder een andere functie te moeten betreden. <ul style="list-style-type: none"> • BOUWENVELOPPE <p><u>Max. drie bouwlagen</u>. Binnen de omschrijving van een hellend dak (max. hellingsgraad 50°) is er ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een gebouw met plat dak. Een <u>teruggetrokken dakverdiep</u> wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Een teruggetrokken dakverdiep:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ heeft een max. hoogte van 3,00m; ○ omvat max. één functionele bouwlaag.

	<p>Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de meergezinswoningen tot stand komen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Uitzondering bij lot 2</u>: afwijken van de terugsprong van het teruggetrokken dakverdiep is mogelijk, mits aan al het onderstaande is voldaan: <ul style="list-style-type: none"> o de maximale oppervlakte (of V/T) van deze verdieping - zoals hierboven beschreven - niet wordt overschreden; o het teruggetrokken dakverdiep nog steeds het uitzicht heeft van een teruggetrokken bouwlaag, en; o de afwijking vanuit oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>
--	--

1.2.B. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> van het nieuw openbaar domein (artikel 5) en tot de <u>bouwzone eengezinswoningen</u> (artikel 2) zijn vaste waarden.</p> <p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de overige perceelsgrenzen</u> zijn minima.</p>	<p>Inplanting binnen bouwzone op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Ter hoogte van het nieuw openbaar domein (artikel 5) valt de voorbouwlijn verplicht samen met de rooilijn.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de eengezinswoningen (artikel 2): Het hoofdgebouw wordt tegenaan de zijdelingse kavelgrens met artikel 2 gebouwd.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de overige grenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.</p>

1.2.C ONDERGRONDS GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerruimtes, aan het oog onttrokken.</p> <p>De onderkeldering is maximaal voorzien onder de bouwkaders en onder de verharde delen van de collectieve tuinzones.</p>	<p>Voor loten 1 en 2: t.h.v. de roze overdruk 'ondergrondse parkeerruimte' (zie verkavelingsplan) kan de bouwzone en een deel van de tuinzone volledig onderkelderd worden i.f.v. ondergrondse parkeerruimte. Hier kunnen desgevallend ook technische ruimtes, nutscabines, bergingen en tellerlokalen worden geïntegreerd.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In eerste instantie dient het ondergronds gedeelte max. onder de bouwzone en/of onder de verharde delen van de tuinzone te worden ontworpen.

	Anders is een dakpakket te voorzien (min. 85cm dik) aangepast aan vooropgestelde groenaanleg.
--	---

1.2.D UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	<ul style="list-style-type: none"> • UITSPRONGEN <p>Deurluifels boven de private kavel en/of het openbaar domein mogen maximaal 0,30m uitkragen buiten het bouwkader/ de bouwlijn indien deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen aanrijgevaar/hinder veroorzaken voor verkeer op de openbare weg of privaat terrein; - zich bevinden van 2,20m tot 3,00m boven het peil van het trottoir/openbare weg. <p>De breedte bedraagt max. 4,75m.</p>

1.2.E. DAKVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Bij het bepalen van de <u>dakvorm</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.</p> <p>Deze <u>buitenruimtes</u> worden ontworpen in relatie tot het totale architectuurontwerp van het wooncomplex. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie, de functionaliteit, de beleefwaarde van het dakterras en de privacy van de percelen buiten de verkaveling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • DAKVORM - Plat dak. • DAKTERRAS <p>Dakterrassen op de bovengrondse verdiepingen zijn toegelaten als privatieve buitenruimte voor de bovenste woonentiteiten, én dit enkel aan de <u>parkzijde (artikel 5)</u> of <u>straatzijde</u> zodanig de privacy van de aanpalenden te blijven garanderen.</p>

1.2.F. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de bouwblokken tot stand komen. De verkaveling dient opgevat te worden als één harmonisch geheel en komt tegemoet aan de goede ruimtelijke ordening.</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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Per aaneengeschakelde blok dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als een architecturaal geheel te worden ontworpen.</p> <p>Gevelmaterialen: Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht.</p> <p>Daken: Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht.</p>

1.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | BIJGEBOUW(EN)

1.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De afmetingen zijn maximumwaarden. De zone voor het oprichten van de bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.	<p>Inplanting: beperkt tot bouwzone verkavelingsplan;</p> <p>Oppervlakte: beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).</p>

1.3.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen).

1.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoofd- en bijgebouwen vormen samen één architecturaal geheel, om het residentiële karakter te onderstrepen.	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie/ hoofd- en bijgebouw:</u> vormen één architecturaal geheel; - <u>Materialen:</u> duurzaam en kwalitatief die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving.

1.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | (VOOR)TUINZONE

1.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. Naast de publieke groenzone dienen daarom alle (voor-)tuinzones van de private loten te worden ingericht als tuin: teneinde alle kavels in kwalitatieve groen tuinzones te voorzien. De verhardingen buiten de bebouwingszone dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding.</p> <p>Met de voortuinzone wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel/voorbouwlijn en de rooilijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Om klimaatadaptieve redenen moet de (voor-)tuinzone maximaal groen ingericht worden; - In de gehele (voor-)tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapelning</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... verboden; - Verhardingsgraad "voortuinzone + tuinzone": <u>lot 1:</u> max. 40%; <u>lot 2:</u> max. 60%; <u>lot 23:</u> max. 30% waarbij de verharding in eerste instantie maximaal samenvalt met de overdrukzone 'ondergrondse parkeerruimte' (zie verkavelingsplan) <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanleg max. in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel</u> <u>infiltrereert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd;

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>verharding per bouwblok</u>: één harmonisch geheel (materiaal, kleur, formaat...). <ul style="list-style-type: none"> • INRICHTING VOORTUINZONE <ul style="list-style-type: none"> - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ t.b.v. (toegangs)paden naar de bebouwing, en oprit naar vergunde parkeervoorzieningen. - <u>Geen enkele bebouwing</u> toegelaten. Om esthetische en klimaatadaptieve redenen moet de voortuinzone maximaal groen ingericht worden met o.a. haag en/of biodiverse beplanting; <ul style="list-style-type: none"> • INRICHTING (ZIJ)TUINZONE <ul style="list-style-type: none"> - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ t.b.v. toegang tot de bebouwing, terrassen, beperkte/ technische constructies in de zijtuin horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap, pakjesmuur...) en maaiveld autoparkeerplaatsen voor vergunde economische functies (nl. max. 1PP bij lot 1; max. 8 PP bij lot 2). - <u>Tuinpaden</u> mogen enkel aangelegd worden in boomschors of intensief gemaaide grasstroken.
--	---

1.4.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>leder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.</p> <p>De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit van de woonontwikkeling te bewaren. Erfscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit.</p>	<p><i>Bestaande afsluitingen</i> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • AFSLUITING VOORTUINZONE <p>Erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>levende streekeigen haag/klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 1,00m hoog; <p>De <i>overgang tussen private en openbare zones</i> vloeit harmonieus in elkaar: afsluitingen vormen één geheel met de groenaanleg om de visuele impact te beperken.</p> <ul style="list-style-type: none"> • AFSLUITING (ZIJ)TUINZONE <p>De plaatsing van erfscheidingen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog.



	<p>Op de <i>zijdelingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar het hoofdgebouw tegenaan</i> is gebouwd, kan een tuinmuur toegelaten worden tot 3,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en dit met een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p>Max. 1 toegangspoortje per kavel, max. 1,50m breed. Poortjes zijn uniform qua hoogte, breedte en materiaal.</p>
--	--

ARTIKEL 2. EENGEZINSWONINGEN**(loten 3 t.e.m. 22, 24 t.e.m. 30)****2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN****2.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)**

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen onder de vorm van halfopen en gesloten bebouwing, met een harmonie in bebouwingstypologie.</p> <p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. De nevenbestemming kan bovendien geen expliciet verkeersgenererende functie omvatten. Dit zodanig de parkeerdruk en de impact van gemotoriseerd zo laag mogelijk te houden op het autovrije binnengebied. Gemotoriseerd verkeer van bezoekers moet zich beperken tot de nieuwe openbare parkeerplaatsen en het bestaand openbaar domein in de Wolfputstraat en Wulverdam, zonder er overlast te veroorzaken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • HOOFDBESTEMMING <p>Wonen. Enkel <u>ééngezinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • NEVENBESTEMMING (enkel loten 15 t.e.m. 22) <p>Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening - zijn toegelaten, mits te voldoen aan alle volgende vereisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. de complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit en bevindt zich in het hoofdgebouw; 3. is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (genereert geen extra gemotoriseerd verkeer binnen het project).

2.1.B. BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Voor het <u>oprichten van een bijgebouw - in de vorm van tuin-/fietsberging</u> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 2.3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • TUIN-/ FIETSBERGING <p>Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen en evt. fietsen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.</p>

2.1.C. (VOOR)TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het stedelijk project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin</u>, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinzones dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p>Voortuinzone en tuinzone in te richten als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - verhardingen en bijgebouwen beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.4.A</u> en <u>artikel 1.3</u>).



2.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

2.2.A. BOUWVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Binnen onderhavige zone voor woningen wordt gekozen voor halfopen en gesloten bebouwing.	<p>Eengezinswoningen: halfopen en gesloten bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Gesloten:</u> loten 3 t.e.m. 5, 8 t.e.m. 13, 16, 17, 20, 21 en 24 t.e.m. 30; - <u>Halfopen:</u> loten 6, 7, 14, 15, 18, 19 en 22.

2.2.B. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> ten opzichte van artikel 5 (openbaar domein) zijn vaste waarden. Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn geldt: een hoofdgebouw wordt ingeplant in dezelfde lijn als de aanpalende hoofdgebouwen.</p> <p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de overige perceelsgrenzen</u> zijn minima.</p>	<p>Inplanting binnen bouwzone op het verkavelingsplan.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de rooilijn: De inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend. De voorbouwlijn van loten 3 t.e.m. 18 + 24 t.e.m. 30 valt verplicht samen met de rooilijn.</p> <p>Plaatsing t.o.v. de overige kavelgrenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.</p>

2.2.C. BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Bij het bepalen van de <u>bouwhoogte</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy. De bouwhoogte van de woningen in de omgeving dient hierbij als referentie.</p> <p>Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande eengezinswoningen is een van de doelstellingen bij het bepalen van de max. bouwveloppe.</p> <p>Het <u>vloerpeil</u> doelt op het niveau van de directe aansluiting van de inkomzone gebouw t.a.v. peil van voorliggende openbaar domein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • BOUWENVELOPPE <ul style="list-style-type: none"> - max. drie bouwlagen; <p>Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de woningen tot stand komen. Per aaneengeschakelde blok woningen moet het gabarit architecturaal samenhangend zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • VLOERPEIL <p>Het vloerpeil: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>

2.2.D. BOUWDIEPTE EN UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden inzake bouwdieptes</u> zijn maxima.	<ul style="list-style-type: none"> • BOUWDIEPTE



	<p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping is beperkt tot de <u>aangeduide bouwzone (zone hoofdgebouw)</u> op het verkavelingsplan.</p> <p>• UITSPRONGEN</p> <p>Deurluifels boven de private kavel en/of het openbaar domein mogen maximaal 0,30m uitkragen buiten het bouwkader/ de bouwlijn indien deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> - geen aanrijgevaar/hinder veroorzaken voor verkeer op de openbare weg of privaat terrein; - zich bevinden van 2,20m tot 3,00m boven het peil van het troittoir/openbare weg. <p>De breedte bedraagt max. 2,50m.</p>
--	---

2.2.E. DAKVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Bij het bepalen van de <u>dakvorm</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.</p> <p>De dakvolumes van elke groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd.</p> <p>Deze <u>buitenruimtes</u> worden ontworpen in relatie tot het totale architectuurontwerp van het wooncomplex. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie, de functionaliteit, de beleefwaarde van het dakterras en de privacy van de percelen buiten de verkaveling.</p>	<p>• DAKVORM</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Dakvorm</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Loten 3 t.e.m. 18, 24 t.e.m. 30: plat dak; ▪ Loten 19 t.e.m. 22: hellend dak. - <u>Dakhelling</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Bij hellende daken</u>: max. 50°. - Per aaneengeschakelde blok woningen: daktypologie (i.e. hellend of plat) dient één architecturaal geheel te vormen. <p>• DAKTERRAS</p> <p>Dakterrassen op de bovengrondse verdiepingen zijn toegelaten als privatieve buitenruimte voor de één-gezinswoningen, én dit enkel aan de <u>parkzijde (artikel 5)</u> zodanig de privacy van de aanpalenden te blijven garanderen. Dakterrassen worden voorzien binnen de grenzen van het bouwkader.</p> <p>• DAKDOORBREKINGEN</p> <p>Dakvlakramen en dakkapellen /-uitbouwen zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan resp. 1/2^{de} (dakvlakraam) en 1/3^{de} (dakkapel/-uitbouw) van de breedte van de betrokken gevel.

2.2.F. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
-------------	------------------------------



<p>Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de eengezinswoningen tot stand kunnen komen. De verkaveling dient opgevat te worden als één harmonisch geheel en komt tegemoet aan de goede ruimtelijke ordening.</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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Per <i>aaneengeschakelde blok woningen</i> dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als een architecturaal geheel te worden ontworpen.</p> <p><u>Gevelmaterialen:</u> Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p> <p><u>Daken:</u> Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn verplicht.</p> <p><u>Aanbouwen:</u> Indien niet de volledige oppervlakte van de beschikbare bouwzone voor hoofdgebouwen wordt ingenomen, mogen er aanbouwen voorzien worden binnen de daarvoor voorziene bouwzone voor hoofdgebouwen (zie verkavelingsplan). Deze moeten bestaan uit duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.</p>
---	--

2.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | BIJGEBOUW(EN)

2.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De afmetingen zijn maximumwaarden. De zone voor het oprichten van de bijgebouwen zijn aangeduid op het verkavelingsplan.</p>	<p><u>Inplanting:</u> beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; <u>Oppervlakte:</u> beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).</p>

2.3.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen).

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De hoofd- en bijgebouwen vormen samen één architecturaal geheel, om het residentieële karakter te onderstrepen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie/ hoofd- en bijgebouw:</u> vormen één architecturaal geheel; - <u>Materialen:</u> duurzaam en kwalitatief die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving.

2.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | (VOOR)TUINZONE

2.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Een maximale oppervlakte aan verharding (en verhardingsgraad) wordt vastgelegd teneinde alle kavels in kwalitatieve, groene tuinzones te voorzien. Voor de kleinere loten binnen de verkaveling betekent dit dat de eigenaars de keuze zullen moeten maken tussen de verhouding extra verharding en/of bijgebouw(en).</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin. De verhardingen buiten de bebouwingszone (i.e. voor- en (zij)tuinzone) dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltratieerbaarheid te verzekeren. Maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Om klimaatadaptieve redenen moet de (voor-) tuinzone <u>maximaal groen</u> ingericht worden; - In de gehele (voor-)tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>; - <u>Verhardingsgraad:</u> max. 1/3^{de} van de totale oppervlakte “voortuinzone + tuinzone” <ul style="list-style-type: none"> ▪ aanleg maximaal in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel infiltreert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd; <p>• INRICHTING VOORTUINZONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Geen enkele bebouwing</u> toegelaten. Om esthetische en klimaatadaptieve redenen moet de voortuinzone maximaal groen ingericht worden met o.a. haag en/of biodiverse beplanting; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ t.b.v. (toegangs)paden naar de bebouwing en evt. naar de zijtuinzone; ▪ <u>oppervlakte:</u> max. 1/3^{de} van de voortuinzone; ▪ vormt per geschakeld blok één harmonisch geheel (materiaal, kleur, formaat...). <p>• INRICHTING (ZIJ)TUINZONE</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ t.b.v. toegang tot de bebouwing, tuinpaden, terrassen en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn; - <u>Tuinpaden</u> mogen enkel aangelegd worden in boomschors of intensief gemaaid grasstroken.



2.4.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>leder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.</p> <p>De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit van de woonontwikkeling te bewaren. Erfscheidingen / afsluitingen in prikkeldraad, betonplaten, betonnen of houten palen met dwarsplanken of doek, houten schermen, kunsthagen, afschermdoek of lamellen, erica- of heidematten en dergelijke zijn verboden in functie van de beoogde algemene beeldkwaliteit.</p>	<p>Bestaande afsluitingen met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> • AFSLUITING VOORTUINZONE <p>Erfscheidingsen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 1,00m hoog. <ul style="list-style-type: none"> • AFSLUITING TUINZONE <p>De plaatsing van erfscheidingsen met het openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; <p>Op de zijdellingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar het hoofdgebouw tegenaan is gebouwd, kan een tuinmuur toegelaten worden tot 3,00m achter de achtergevel van het hoofdgebouw en dit met een maximale hoogte van 2,00m.</p> <p>Max. 1 toegangspoortje per kavel, max. 1,20m breed. Poortjes zijn uniform qua hoogte, breedte en materiaal.</p>



Artikel 3. UITBREIDING TUINZONE of GEMEENSCHAPPELIJKE GROENZONE (lot 31)

3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het stedelijk project een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzone dienen daarom alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin of gemeenschappelijke groenzone</u>, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy.</p>	<p>De zone voor 'uitbreiding tuinzone of gemeenschappelijke groenzone' is bestemd voor de uitbreiding van de private tuinzone van de aanpalende woonkavels of als gemeenschappelijke groenzone van het stedelijk woonproject.</p> <p>In te richten als <u>groene buitenruimte</u> waar verhardingen beperkt worden tot deze horende bij een normale kaveluitrusting (zie <u>artikel 3.2.A</u>).</p>

3.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

3.2.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en/of de infiltreerbaarheid te verzekeren. Max. gebruik van waterdoorlatende verharding.</p> <p>Een maximale oppervlakte aan verharding wordt vastgelegd teneinde alle woonkavels in kwalitatieve, groene tuinzones te voorzien.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Om klimaatadaptieve redenen moet de tuinzone <u>maximaal groen</u> ingericht worden; - In de gehele tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: <ul style="list-style-type: none"> ▪ t.b.v. terrassen en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouw zijn; ▪ <u>oppervlakte</u>: max. 1/5^{de} van lotoppervlak; ▪ aanleg maximaal in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel infiltreert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd.

3.2.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Ieder perceel kan afgesloten worden om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn.</p>	<p>Op de <i>kavelgrenzen die palen aan percelen die niet in eigendom zijn van dezelfde eigenaar</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>levende streekeigen haag/ klimgroen</u>, evt. met <u>paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog; <p><i>Bestaande afsluitingen</i> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p>



Artikel 4. GEMEENSCHAPPELIJKE FIETSBERGING (lot 32 t.e.m. 34)

4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De zones voor het oprichten van de gemeenschappelijke fietsberging staan aangeduid op het verkavelingsplan.	De zone voor ' <i>gemeenschappelijke fietsberging</i> ' is bestemd voor het stallen van de fietsen van de toekomstige bewoners.

4.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

4.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het verkavelingsplan aangeduide afmetingen zijn maximumwaarden.	Inplanting: beperkt tot bouwzone verkavelingsplan; Oppervlakte: beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).

4.2.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de fietsberging wordt beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	<ul style="list-style-type: none"> - <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak; - <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m; - moet verplicht overdekt en afsluitbaar (gesloten) zijn in kader van mogelijke diefstallen.

4.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De fietsbergingen en woningen vormen bij voorkeur een harmonisch ontwerp om het residentiële karakter te onderstrepen.</p> <p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden om de infiltreerbaarheid te verzekeren. Max. gebruik van waterdoorlatende verharding.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Fietsberging en woningen:</u> vormen samen één architecturaal geheel, i.f.v. harmonisch ontwerp; - <u>Materialen verharding/ fietsberging:</u> duurzame en kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving. <p>Alle verhardingen moeten gebeuren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op het eigen terrein mogelijk maken.</p>

Artikel 5. OPENBAAR DOMEIN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
N.v.t.	N.v.t.

