

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR  
EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN**

-  
**VERKAVELING LANGSHEEN DE GENTSTRAAT, TE GENT (OOSTAKKER)**

**Aanvrager: GLOBAL REX BV**

---

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

### 0.1 BESTEMMING VERKAVELING

#### 0.1.A. HOOFDBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het betreft een verkaveling bestaande uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>2 loten</u> voor het oprichten van <u>meergezinswoningen</u>;</li> <li>- <u>14 loten</u> voor grondgebonden <u>ééngesinswoningen</u>, waarbij zorgwonen is toegelaten. Ook een atelierruimte is toegelaten waar dit aangeduid staat op het verkavelingsplan;</li> <li>- <u>2 loten</u> voor <u>gemeenschappelijk gebruik</u> (loten A en B) als collectieve (tuin)zone en als toegang tot de private kavels.</li> </ul> <p>De ontwikkeling voorziet in <u>een autovrij binnengebied</u>: enkel verhuisbewegingen en hulpdiensten kunnen in het binnengebied toegelaten worden.</p> <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>Autoparkeerplaatsen worden dermate geïntegreerd zodat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerplaatsen, bij voorkeur aan het oog onttrokken.</p>	<p>De verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor <b>WONEN</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 loten voor <b>meergezinswoningen</b>;</li> <li>- 14 loten voor <b>ééngesinswoningen</b>, incl. één atelierwoning met <b>kernversterkende functie</b>;</li> </ul> <p>Aanvullend bestaat de verkaveling uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 loten voor <b>gemeenschappelijk gebruik</b> als collectieve (tuin)zone (vrijwillige onverdeeldheid);</li> <li>- incl. bijhorende wegenis, parkeergelegenheid, nutsvoorzieningen, groenblauwe zones en overige verhardingen (zie verkavelingsplan).</li> </ul> <p><b>BESCHEIDEN WOONAANBOD</b></p> <p>Loten bestemd voor <b>bescheiden woningen</b>, ter uitvoering van de opgelegde last bescheiden woonaanbod (cf. Vlaamse Codex Wonen), worden weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p><b>RELIËFWIJZIGINGEN</b></p> <p>Als <b>reliëfwijzigingen</b> zijn enkel toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- correcties om gelijk te komen met voorliggende peil van het <u>openbaar domein</u>. De natuurlijke glooiing van het maaiveld moet behouden blijven;</li> <li>- reliëfwijzigingen/uitgravingen i.f.v. het aanleggen van <u>bovengrondse infiltratievoorzieningen</u>;</li> <li>- in de <u>tuinzones rond de woningen</u> voor aanleg van terrassen, paden en opritten voor het betreden van de woning.</li> </ul> <p><b>BOUWVOLUMES</b></p> <p>Het projectgebied kan <b>onderkelder</b>d worden ter hoogte van de <u>roze overdrukzone</u> op het verkavelingsplan (nl. grotendeels onder de bouwkaders en beperkte delen van de privaat-(collectieve) tuinzones) i.f.v. de vereiste autoparkeerplaatsen, voor zover niet in strijd met de bepalingen rond hemelwaterafvoer.</p> <p>In deze kelder kunnen desgevallend ook technische ruimtes, nutscabines en tellerlokalen worden geïntegreerd.</p>

### 0.1.B. NEVENBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p>	<p>Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving (i.e. zonder hinder of overlast te veroorzaken naar de omgeving, complementair aan de woonfunctie en met respect voor de privacy). Toelaatbare nevenfuncties zijn <b>kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening</b>.</p>

### 0.2 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 collectieve parkeerruimtes (fiets op maaiveldniveau; auto onder de bouwzone) om ook zuinig en meervoudig ruimtegebruik te stimuleren. Dit om het binnengebied maximaal groen en autoluw in te richten.</p>	<p>De parkeerbehoefte moet op het <b>niveau van de verkaveling</b> en/of zijn omgeving worden berekend.</p> <p>Bij de bouwaanvraag moet duidelijk aangetoond worden hoe er wordt voldaan aan het min. vereist aantal <b>fietsstalplaatsen en autostaanplaatsen</b> per woon- of kernversterkende entiteit, cf. richtlijnen verordening en haar evt. afwijkingsmogelijkheden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeerruimtes voor <u>fietsen</u> (overdekt) <ul style="list-style-type: none"> <li>o bij MGW: in pandig te voorzien;</li> <li>o bij EGW: collectief te voorzien;</li> </ul> </li> <li>- Parkeerruimtes voor <u>auto's</u> worden maximaal geclusterd/ collectief georganiseerd.</li> </ul>

## ARTIKEL 1. MEERGEZINSWONINGEN

(lot 1 en 16)

### 1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

#### 1.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Er wordt geopteerd voor meergezinswoningen met een harmonie in bebouwingstypologie. Het residentieel karakter van de verkaveling dient steeds te worden gerespecteerd.</p> <p>Nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf zijn niet toegelaten.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de bebouwing 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 parkeerplaatsen in de Gentstraat, zonder er overlast te veroorzaken.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>HOOFDBESTEMMING</b></li> </ul> <p><b>Wonen. Meergezinswoningen.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>NEVENBESTEMMING</b></li> </ul> <p>Enkel functies complementair aan het wonen - zoals <b>kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening</b> – zijn toegelaten, mits te voldoen aan alle volgende vereisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>2. de complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bebouwbare oppervlakte per entiteit en bevindt zich in het hoofdgebouw;</li> <li>3. is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (genereert geen extra gemotoriseerd verkeer binnen het project).</li> </ol>

#### 1.1.B. TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Daarom dienen alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin</u>. Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.</p>	<p><b>Tuinzone</b> in te richten als <u>privaat(-collectieve) groene buitenruimte</u> bij de entiteiten, waar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verhardingen (en uitzonderlijk bijgebouwen) beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.3.A</u>).</li> </ul>

### 1.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn ter hoogte van de Gentstraat</u> zijn vaste waarden (cf. lot 1). Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn Gentstraat: een hoofdgebouw wordt ingeplant in dezelfde lijn als de aanpalende, bestaande hoofdgebouwen. Dit houdt in, rekening houdend met de</p>	<p>Inplanting binnen <b>bouwzone</b> op het verkavelingsplan.</p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de rooilijn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Voor lot 1</u>: bouwlijn valt samen met de rooilijn. De inplanting van de aanpalende gebouwen en het bestaand straatbeeld is richtinggevend.</li> </ul>



<p>bestaande ruimtelijke structuur, dat de voorbouwlijn samenvalt met de rooilijn.</p> <p>De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de andere perceelsgrenzen</u> zijn minima.</p>	<p>- <u>Voor lot 16</u>: vrij binnen bouwzone hoofdgebouw.</p> <p><b>Plaatsing t.o.v. de zijkavel-/ achterkavelgrenzen:</b> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.</p>
---	--

### 1.2.B. BOUWFORM, BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Volgende aandacht dient uit te gaan naar de woonkwaliteit van elke wooneenheid.</p> <p>Bij het bepalen van de <u>bouwhoogte</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.</p> <p>Het beschermen van de woonkwaliteit van de bestaande omliggende 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. het peil van het voorliggende openbaar domein.</p>	<p><b>Meergezinswoningen</b>, zie verkavelingsplan.</p> <p>- Elke wooneenheid dient te beschikken over <u>volgende private buitenruimte</u> (i.e. tuin of dak-/balkon-/inpadig terras), opgesteld in het totale architectuurontwerp van de meergezinswoningen. Hierbij gaat de aandacht uit naar de oriëntatie en functionaliteit van de tuinen/terrassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BOUWENVELOPPE</b></li> </ul> <p>- <u>Max. drie bouwlagen</u>, exclusief dakverdieping;</p> <p>Binnen dit vooropgesteld <b>gabarit</b> (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken, zie <u>artikel 1.2.D.</u>) moeten de meergezinswoningen tot stand komen. De volledige bouwkaders kunnen benut worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>VLOERPEIL</b></li> </ul> <p>Het <b>vloerpeil</b>: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>

### 1.2.C. UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Geen aanvullingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>GEVELUITSPRONGEN</b></li> </ul> <p>Het bouwen van <b>uitsprongen op de verdieping boven de private kavel</b> worden enkel toegestaan tot max. 0,60m buiten het bouwkader/ de bouwlijn (i.f.v. harmonisch ontwerp) indien deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen hinder vormen voor het gebruik van het private domein;</li> <li>- zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpad gelijkvloers bevinden.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del><b>BALKONS, LOGGIA'S, BUITENTRAPPEN</b></del></li> </ul> <p><del>Op de <b>zuidelijke gevel van lot 1</b> (kant gemeenschappelijk lot A) zijn balkons, loggia's en buitentrappen toegelaten zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden, en zolang:</del></p>

	<del> <p><b>balkons/loggia's</b> mogen tot max. 2,00m buiten het bouwkader ontworpen worden;</p> <p>- <b>buitentrappen</b> mogen tot max. 3,00m buiten het bouwkader ontworpen worden i.f.v. harmonisch ontwerp en de ontsluiting van de terrassen richting de collectieve tuin.</p> </del>
--	---

#### 1.2.D. 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"> <li>• <b>DAKVORM</b></li> <li>- <u>Dakvorm</u>: hellend of plat dak;</li> <li>- <u>Dakhelling bij hellende daken</u>: max. 50°</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DAKTERRAS</b></li> </ul> <p><b>Dakterrassen</b> als privatieve buitenruimte voor de bovengrondse woontiteiten van de bouwblokken zijn toegelaten op de bovengrondse verdiepingen zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden.</p>

#### 1.2.E. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoningen 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><b><u>Gevelmaterialen en daken:</u></b> 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><b><u>In geval van aanpalende bebouwing:</u></b> De aansluiting van het voorwerp van de aanvraag op de bestaande aanpalende bebouwing moet op een harmonieuze wijze gebeuren en straatbeeld-ondersteunend zijn.</p> <p>Indien het profiel van het voorwerp van de aanvraag kleiner of groter is dan het bestaand profiel van de aanpalende bebouwing, moet de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning het resterende of bijkomende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing afwerken in duurzame, kwalitatieve materialen die de continuïteit van de architectuur ondersteunt.</p>

### 1.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | TUINZONE

#### 1.3.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<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 dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal 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"> <li>- Om klimaatadaptieve redenen moet de tuinzone <b><u>maximaal groen</u></b> ingericht worden;</li> <li>- In de gehele tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapelning</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <b><u>verboden</u></b>;</li> <li>- <b><u>Bezettingsgraad</u></b> (i.e. verharding + bijgebouwen): lot 1: max. 1/2<sup>de</sup>; lot 16: max. <del>1/4<sup>de</sup></del> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1/5<sup>de</sup></span></li> </ul> <p>• <b>VERHARDINGEN</b></p> <p><b><u>Verharding</u></b> beperkt tot het <b><u>strikt noodzakelijke</u></b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ t.b.v. toegang tot bebouwing, (tuin)paden palend aan bebouwing, terrassen, omgevende plein-functie en beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap...);</li> <li>▪ <b><u>oppervlakte</u></b>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven);</li> <li>▪ aanleg max. in <u>waterdoorlatend</u> materiaal op waterdoorlatende fundering <u>ofwel</u> <u>infilteert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd</li> <li>▪ <b><u>materiaalkeuze</u></b>: één harmonisch geheel per gebouw (materiaal, kleur, formaat...).</li> </ul> <p>• <b>BIJGEBOUWEN</b></p> <p><b><u>Enkel bij lot 16</u></b> zijn <b><u>afzonderlijke bijgebouwen</u></b> toegelaten wanneer deze noodzakelijk zijn voor het welfunctioneren van de woongemeenschap (i.e. technische voorzieningen, collectieve (fiets-)berging...):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><u>max. één bouwlaag</u></b> met vrije dakvorm;</li> <li>- <b><u>inplanting</u></b>: op min. 1,00m van perceelsgrenzen of koppelen met andere (bestaand) constructie;</li> <li>- <b><u>oppervlakte</u></b>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven);</li> <li>- <b><u>materiaalkeuze</u></b>: in harmonie met het totaal ontwerp (ook recuperatiemateriaal vanuit de site).</li> </ul>

## 1.3.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><b>Bestaande afsluitingen</b> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p> <p>De plaatsing van evt. erfscheidingen <b>met het openbaar domein</b> enerzijds en <b>tussen aanpalende percelen</b> anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>muur, deel uitmakend van het architecturale concept</u> van de bouwblokken (materialisatie, architectuur...): max 2,00m hoog, en/of;</li> <li>- <u>inheems levende haag/klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog;</li> </ul> <div style="border: 1px solid red; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Een inheems levende haag/klimgroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen.</p> <p>- Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.</p> </div>

## ARTIKEL 2. EENGEZINSWONINGEN

(loten 2 t.e.m. 15)

### 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>Binnen lot 2 is verweving met andere activiteiten en voorzieningen die het wonen ondersteunen niet alleen toegelaten maar zelfs wenselijk voor zover deze andere activiteiten en voorzieningen qua aard en omvang verenigbaar zijn met het wonen. Met kleinschalige verweving wordt bedoeld dat wonen gepaard gaat met kleinschalige andere functies én dat deze andere functies niet opgericht worden als geïsoleerde (monofunctionele) entiteiten.</p> <p>De herschikking van de bestemmingszones binnen dit artikel t.a.v. het BPA is opgevat binnen de ideologie van “het tegengaan van verdere ruimtelijke verrommeling, verhoging van het ruimtelijk rendement en een positieve ruimtebalans ten voordele van extra groene oppervlakten” (voor detail, zie motivatienota).</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 parkeerplaatsen in de Gentstraat, zonder er overlast te veroorzaken.</p>	<p>• <b>HOOFDBESTEMMING</b></p> <p><b>Wonen.</b> <u>Eéngezinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten.</p> <p>- <u>Bij lot 2 (t.h.v. de asterisk *)</u> zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">verplicht</span> in de vorm van een <b>atelierwoning</b> <del>voor zover:</del></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">De activiteit blijft beperkt tot het gelijkvloers en gebeurt op kleinschalige wijze, waarbij de verweving met de woonfunctie centraal staat.</span></li> <li>2. <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">De activiteiten zijn verenigbaar met en niet storend voor de directe (woon)omgeving, zowel qua aard als omvang (bijvoorbeeld een kleine werkplaats, atelier, persoonlijk kantoor – deze opsomming is niet limitatief), en overschrijden de ruimtelijke draagkracht niet.</span></li> <li>3. <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">De activiteit respecteert de rust en privacy, en omvat geen expliciet verkeersgenererende elementen (er wordt geen extra gemotoriseerd verkeer gegenereerd binnen het project).</span></li> </ol> <p>- <u>T.h.v. de roze overdrukzone (loten 2 t.e.m. 6):</u> <b>ondergrondse parkeerruimte</b>, max. geclusterd.</p> <p>• <b>NEVENBESTEMMING</b></p> <p>Enkel functies complementair aan het wonen - zoals <b>kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening</b> - zijn toegelaten, mits te voldoen aan alle volgende vereisten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</li> <li>2. de complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit;</li> <li>3. is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeers-genererende activiteit (genereert geen extra gemotoriseerd verkeer binnen het project).</li> </ol>

#### 2.1.B. BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
	<p>• <b>TUINBERGING</b></p>



Voor het <u>oprichten van een bijgebouw</u> - in de vorm van <b>tuinberging</b> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 2.3.	Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen. De woonfunctie is er niet in toegelaten.
--	--

### 2.1.C. TUINZONE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Daarom dienen alle niet-bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als <u>tuin</u> . Er wordt gestreefd naar maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De <b>tuinzone</b> van de woonkavels worden ingericht als private groene buitenruimte bij de entiteiten, waar: <ul style="list-style-type: none"> <li>- verhardingen (en bijgebouwen) beperkt worden tot deze noodzakelijk voor het welfunctioneren van de entiteiten (zie <u>artikel 1.4.A</u>).</li> </ul>

## 2.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | HOOFDGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn</u> ter hoogte van het groene binnenplein zijn vaste waarden. Als algemene regel inzake inplanting t.a.v. de rooilijn aan binnenplein: een hoofdgebouw wordt ingeplant in dezelfde lijn als de aanpalende hoofdgebouwen.  De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de overige perceelsgrenzen</u> zijn minima.	Inplanting binnen <b>bouwzone</b> op het verkavelingsplan.  <b>Plaatsing t.o.v. de rooilijn:</b> Elke voorbouwlijn evenzo de zijbouwlijn van de halfopen bebouwing valt samen met de rooilijn. De inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend.  <b>Plaatsing t.o.v. de zijkavel-/achterkavelgrenzen:</b> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

### 2.2.B. BOUWVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Binnen onderhavige zone voor woningen wordt gekozen voor halfopen en gesloten bebouwing.	<b>Eengezinswoningen:</b> halfopen en gesloten bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.  - <u>Gesloten:</u> loten 3 t.e.m. 5, 8 t.e.m. 10, 13 en 14; - <u>Halfopen:</u> loten 2, 6, 7, 11, 12 en 15.  Bij elk gebouw waar <u>meer dan één hoofdfunctie</u> wordt voorzien, moet elke functie bereikbaar zijn zonder dat een andere functie moet betreden worden.

### 2.2.C. BOUWENVELOPPE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de <u>bouwhoogte</u> werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>BOUWENVELOPPE</b></li> <li>- <u>Max. drie bouwlagen</u></li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen het virtueel volume van een hellend dak is ook een teruggetrokken dakverdiep toegelaten bij een plat dak;</li> <li>- Een hellend dak of een teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag.</li> </ul> <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>	<p>+ mogelijkheid van (max.) één bijkomende woonlaag onder het hellend dak OF één teruggetrokken dakverdiep (verdiep max. 3,00m hoog) bij een gebouw met een plat dak.</p> <p>Binnen dit vooropgesteld <b>gabarit</b> (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken, zie <u>artikel 2.2.F.</u>) moeten de woningen tot stand komen. De volledige bouwkeaders kunnen benut worden.</p> <p>Per <b>aaneengeschakelde blok woningen</b> moet het gabarit architecturaal samenhangend zijn.</p> <p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">• <b>VLOERPEIL</b></p> <p>Het <b>vloerpeil</b>: niet lager dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>
---	--

### 2.2.D. ONDERGRONDS GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Autoparkeerplaatsen worden zo geïntegreerd dat ze integraal deel uitmaken van de projectzone. Hiertoe wordt privaat parkeren van wagens geclusterd in ondergrondse parkeerruimtes, aan het oog onttrokken.</p> <p>De kelder is maximaal voorzien onder de bouwkeaders en onder de verharde delen van de private/ collectieve tuinzones.</p>	<p>Voor loten 2 t.e.m. 6: t.h.v. de <b>roze overdruk 'ondergrondse parkeerruimte'</b> (zie verkavelingsplan) kan de bouwzone en een deel van de tuinzone <b>volledig onderkelderd</b> 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"> <li>- 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 met een dikte aangepast aan vooropgestelde groenaanleg.</li> </ul>

### 2.2.E. UITBOUWEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Geen aanvullingen.</p>	<p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">• <b>UITSPRONGEN</b></p> <p>Het bouwen van <b>uitsprongen op de verdieping boven de private kavel</b> worden enkel toegestaan tot max. 0,60m buiten het bouwkeader/ de bouwlijn (i.f.v. harmonisch ontwerp) indien deze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen hinder vormen voor het gebruik van het private domein;</li> <li>- zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpad gelijkvloers bevinden.</li> </ul> <p><b>Voor loten 7 t.e.m. 15 zijn terrassen/ balkons</b> op de verdiepingen - ter hoogte van de voorgevel aan het groenplein - toegelaten. Deze mogen max. 0,60m uitkragen boven het openbaar domein indien deze:</p>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen aanrijgevaar veroorzaken voor verkeer op de openbare weg nabij het groene binnenplein;</li> <li>- zich op minstens 2,50m boven het afgewerkt vloerpas gelijkvloers bevinden.</li> </ul>
--	---

### 2.2.F. 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>DAKVORM</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Dakvorm</u>: hellend of plat dak;</li> <li>- <u>Dakhelling bij hellende daken</u>: max. 50°</li> </ul> <p><b>Per aaneengeschakelde blok woningen</b>: daktypologie (i.e. hellend of plat) dient uniform te zijn, één architecturaal geheel te vormen.</p> </li> <li>• <b>DAKTERRAS</b> <p><b>Dakterrassen</b> als privatieve buitenruimte voor de eengezinswoningen/atelierwoning zijn toegelaten op de bovengrondse verdiepingen zolang rekening gehouden wordt met de privacy van de aanpalenden.</p> </li> <li>• <b>DAKDOORBREKINGEN</b> <p><b>Dakvlakramen en dakkapellen /-uitbouwen</b> zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan resp. 1/2<sup>de</sup> (dakvlakraam) en 1/3<sup>de</sup> (dakkapel/-uitbouw) van de breedte van de betrokken gevel.</li> </ul> </li> </ul>

### 2.2.G. 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 <b>aaneengeschakelde blok woningen</b> dienen de entiteiten harmonieus op elkaar aan te sluiten en als één architecturaal geheel te worden ontworpen.</p> <p><b>Gevelmaterialen en daken:</b> 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><b>Aanbouwen:</b> 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</p>



	duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.
--	---

## 2.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | BIJGEBOUW(EN)

### 2.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De afmetingen bedragen maximumwaarden, teneinde alle woonkavels in een kwalitatieve groene tuinzone te voorzien.	<p><b>Inplanting:</b> beperkt tot bouwzone verkavelingsplan;  <b>Oppervlakte:</b> beperkt tot het daarvoor voorziene oppervlak binnen het perceel (zie verkavelingsplan).</p>

### 2.3.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"> <li>- <u>max. één bouwlaag</u> met plat dak;</li> <li>- <u>dakrandhoogte:</u> max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen).</li> </ul>

### 2.3.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"> <li>- <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie/ hoofd- en bijgebouw:</u> vormen één architecturaal geheel;</li> <li>- <u>Materialen:</u> duurzaam en kwalitatief die qua kleur, textuur en schaal passen in de omgeving.</li> </ul>

## 2.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | TUINZONE

### 2.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<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 achtertuinzone) dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en de infiltreerbaarheid te verzekeren. Maximaal 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"> <li>- Om klimaatadaptieve redenen moet de tuinzone <b>maximaal groen</b> ingericht worden;</li> <li>- In de gehele tuinzone is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <b>verboden</b>;</li> <li>- <b>Bezettingsgraad</b> (i.e. verharding + bijgebouwen): max. 27m<sup>2</sup> van de tuinzone per lot;</li> </ul> <p>• VERHARDINGEN</p> <p><b>Verharding</b> beperkt tot het <b>strikt noodzakelijke</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- t.b.v. toegang tot de bebouwing, tuinpaden, terras en/of andere constructies die geen gebouw zijn:</li> </ul>



<p>Aangezien de tuinzone van lot 2 (quasi) volledig onderkelderd is i.f.v. de ondergrondse parkeerruimte, mag deze volledig verhard zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>oppervlakte</u>: toegelaten zolang de maximale bezettingsgraad niet bereikt is (zie boven);</li> <li>- 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.</li> </ul>
---	---

#### 2.4.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>De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit van de woonontwikkeling te bewaren.</p>	<p><b>Bestaande afsluitingen</b> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p> <p>De plaatsing van evt. erfscheidingen <b>met het openbaar domein</b> enerzijds en <b>tussen aanpalende percelen</b> anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>inheemse levende haag/ klimgroen, evt. met paal + faunavriendelijke draad</u>: max. 2,00m hoog;</li> </ul> <p>Op de <b>zijdelingse kavelgrenzen die geen rooilijn zijn én waar een gemeenschappelijke muur</b> 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 <b>toegangspoortje</b> per kavel, max. 1,20m breed. Poortjes zijn uniform qua hoogte, breedte en materiaal.</p>

## Artikel 3. GEMEENSCHAPPELIJK LOT – in onverdeeldeid (lot A en B)

### 3.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
<p>Het is de bedoeling het stedelijke project een groen karakter te geven. Naast de (collectief-) private tuinzones en het openbaar domein dienen daarom de gemeenschappelijke loten te worden ingericht als bijkomende privaat-collectieve uitbreidingszone ten voordele van de private tuinen van aanpalende woonkavels, al dan niet met strikt noodzakelijke verhardingen en constructies. Deze zones worden maximaal groen ingericht en omvatten de nodige private infiltratievoorzieningen.</p> <p>Binnen deze gemeenschappelijke loten is het de bedoeling om voor de voetgangers als fietsers de toegang tot de private kavels te bevorderen. Functionele looplijnen tussen de private tuinzones en het openbaar domein evenals de collectieve fietsenbergingen vinden hier hun plaats. Zodanig wordt de verkaveling integraal toegankelijk voor traag verkeer en stelt het de trage weggebruiker daarbij op de eerste plaats.</p>	<p>De zones voor '<b>gemeenschappelijk lot</b>' zijn voorzien als uitbreidingszone van de aanpalende privaatieve tuinen, in te richten als collectieve groene verblijfs- en ontmoetingsruimte voor de in de verkaveling aanpalende woonentiteiten. Deze zones bieden plaats aan:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. toegangen tot de tuinzones van de private woonkavels, tot de ondergrondse parkeer-ruimte en tot de collectieve (fiets)bergingen;</li> <li>2. onderdelen van de ondergrondse parkeerruimte (zie roze overdrukzone verkavelingsplan);</li> <li>3. lokale waterinfiltratie en groenvoorzieningen.</li> </ol> <p>Het lot omvat de aanleg van privaat-collectieve <b>verhardingen</b> (i.e. verbindingspaden, collectieve pleinvorming, noodzakelijke op-/inrit(helling)) en daarbij <b>horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten</b> zoals groenzones en zones voor water.</p> <p><b>Bijzondere voorzieningen</b>, zoals signalisatie, verlichting, overheids- en nutsgebouwen, straatmeubilair... mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.</p> <p><b>Bijgebouwen</b> zijn enkel toegelaten i.f.v. collectieve (fiets)bergingen voor het woonprogramma, ten voordele van de gehele woongemeenschap. De woonfunctie is er niet in toegelaten.</p> <p>Behoud van de gewenste beeldkwaliteit en een goede landschappelijke integratie van deze voorzieningen in de omgeving staan voorop.</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>Om het groen karakter van de (collectief-) private kavels te benadrukken wordt de aanplant van bomen in deze zone verplicht.</p>	<p>De gemeenschappelijke zone dient kwalitatief ingericht te zijn, afgestemd op zijn verblijfskarakter én volgens een <b>totaalconcept</b>. De aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van (één van) de bouwblokken palend aan deze zone dient vergezeld te zijn van <b>een integraal en kwaliteitsvol inrichtingsplan</b> voor het inrichten van de zones vallend onder het artikel 'gemeenschappelijk lot':</p>



Inrichtingsstudie voor de invulling van de gemeenschappelijke zones is hieronder ingevoegd (invulling is louter richtinggevend):



Fig. 1: Huidige visie op de inrichting van de gemeenschappelijke loten (richtinggevend)

- Inzetten op een **maximaal groen karakter** van deze zone. Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, (streekeigen) laag- en hoogstammige beplanting, kleinschalige verhardingen en alle andere werken die de verblijfsrecreatie en het voetgangers- en fietsverkeer bevorderen;
- In het gehele niet-bebouwd deel is **kunstgras** en **permanente plaatsing/stapeling** van goederen, wrakken, containers, caravans, ... **verboden**;
- **Totale terreinbezetting van elk lot**: max. 1/2<sup>de</sup> van het totale lotoppervlak. De terreinbezetting omvat alle boven- en ondergrondse constructies (zoals gebouwen en parkeerkelders) en alle types verharding (zoals terrassen, paden, inritten...).

#### • VERHARDINGEN

**Verharding** beperkt tot het **strikt noodzakelijke**:

- t.b.v. tuin-/toegangspaden tot de bebouwing/tuinen, toerit naar een vergunde parkeerruimte, verharding die bijdraagt aan een omgevende pleinfunctie, beperkte en/of technische constructies horende bij een normale kaveluitrusting die geen gebouwen zijn (i.e. brandtrap, op-/inrit(helling) parking...);
- **oppervlakte**: toegelaten zolang de maximale terreinbezetting niet bereikt is (zie boven);
- aanleg max. in **waterdoorlatend** materiaal op waterdoorlatende fundering **ofwel** **infilteert** het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd;
- **materiaalkeuze**: één harmonisch geheel per lot (materiaal, kleur, formaat...).

#### • BIJGEBOUWEN

**Afzonderlijke bijgebouwen** zijn toegelaten wanneer deze noodzakelijk zijn voor het welfunctioneren van de woongemeenschap (i.e. technische voorzieningen, collectieve (fiets-)berging...):

- **max. één bouwlaag** met vrije dakvorm;
- **inplanting**: op min. 1,00m van perceelsgrenzen of koppelen met ander (bestaand) gebouw;
- **oppervlakte**: toegelaten zolang de maximale terreinbezetting niet bereikt is (zie boven);
- **materiaalkeuze**: in harmonie met het totaal ontwerp (ook recuperatiemateriaal vanuit de site).

### 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>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><b>Bestaande afsluitingen</b> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.</p> <p>De plaatsing van evt. erfscheidingen <b>met het openbaar domein</b> enerzijds en <b>tussen aanpalende percelen</b> anderzijds is te realiseren als harmonieus geheel, als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een inheems levende haag/klimgroen (eventueel versterkt met paaldraad) of een muurtje van maximaal 1 meter hoog is mogelijk als erfscheiding met het openbaar domein, max. 2 meter hoog als erfscheiding tussen aanpalende percelen.</li> <li>- Een muur, deel uitmakend van het architecturale concept van de bouwblokken, van max. 2 m hoog, is enkel aanvaardbaar op erfscheidingen tussen aanpalende percelen, over een diepte van max. 3 m.</li> </ul> <p>De <b>overgang tussen private en openbare zones</b> vloeit harmonieus in elkaar: afsluitingen vormen één geheel met de groenaanleg om de visuele impact te beperken.</p> <p><b>Toegangspoortjes</b> beperkt tot strikt noodzakelijke, max. 1,50m breed. Uniform qua hoogte, breedte en materiaal</p>

## Artikel 4. OPENBAAR DOMEIN

### 4.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	Bestemd als toekomstig <b>openbaar domein</b> .