

aanvrager:



ontwerper:



stad POPERINGE VERKAVELING 't APPELGOEDJE - uitbreiding

november 2014



de aanvrager

Ons Onderdak

Ter Waarde 65
8900 Ieper

directeur

Peter Pillen



de ontwerper

algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator cel ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner

Björn Denecker

inhoud

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

Verkavelingsvoorschriften **17**

artikel 0: algemene bepalingen	18
---------------------------------------	-----------

artikel 1: zone voor bebouwing	20
---------------------------------------	-----------

artikel 2: tuinzone	24
----------------------------	-----------

artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod	26
---	-----------

artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw	28
---	-----------

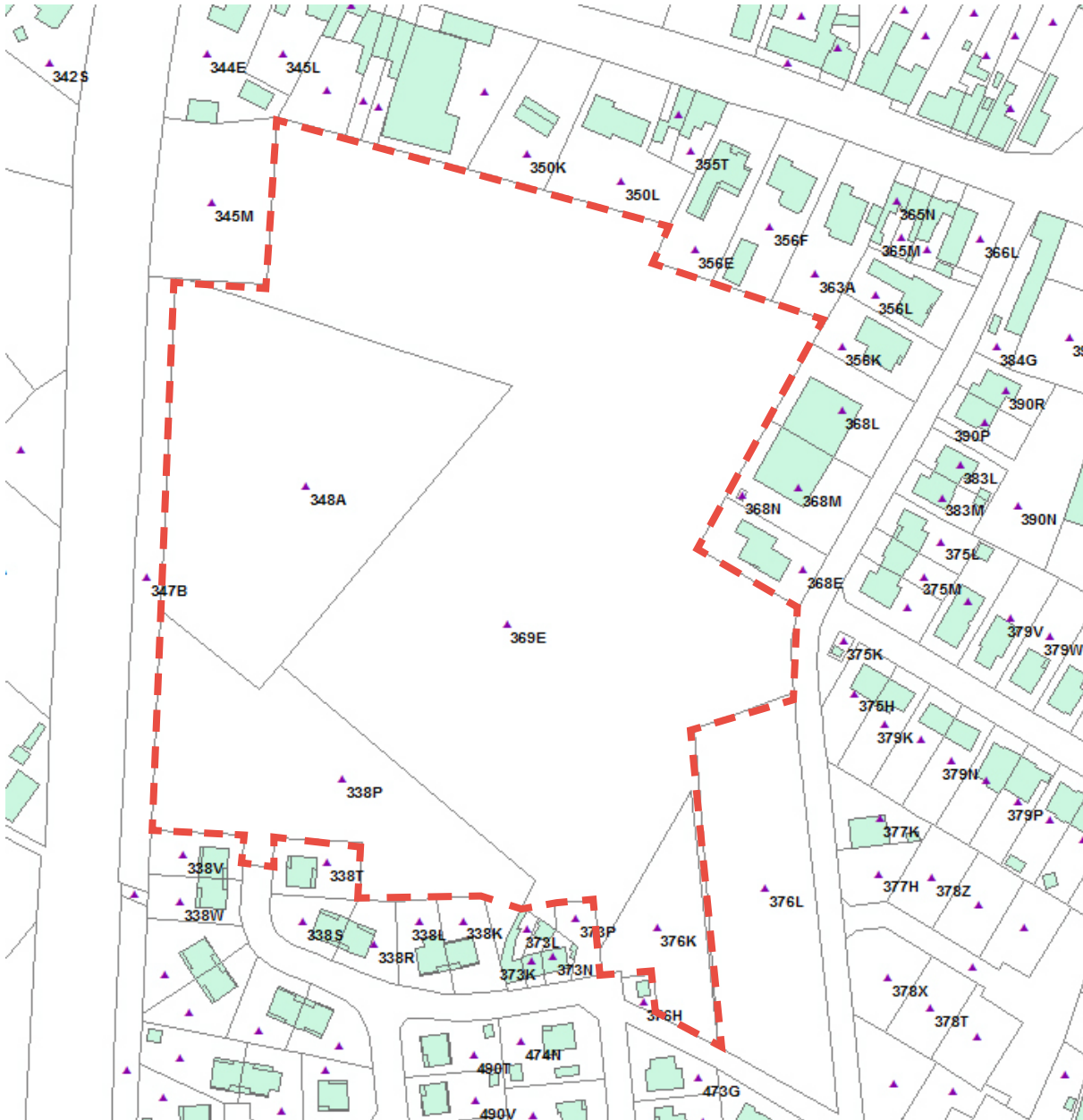
artikel 5: zone voor openbaar domein	30
---	-----------

Motivati enota

1. Voorwerp van de aanvraag

Voor rekening van de sociale huisvestingsmaatschappij cvba Ons Onderdak.

De verkavelingsaanvraag wordt ingediend met het oog op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning voor de percelen kadastraal gekend Afdeling 3 Sectie L nummers 338P, 348A, 369E en 376K.

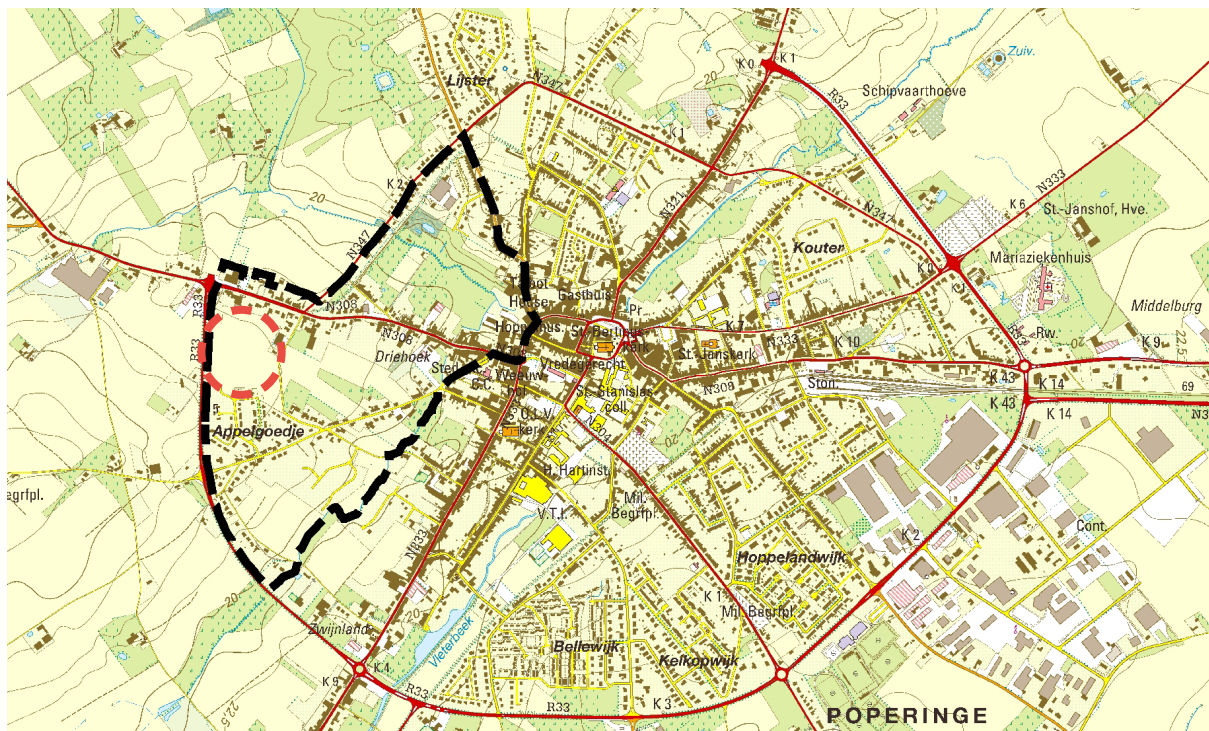


Voor deze verkavelingsaanvraag wordt een dossier infrastructuurwerken opgemaakt door het studiebureau Cnockaert in opdracht van de VMSW.

De verkaveling zal hierbij ontsluiten op de bestaande openbare wegenis, de Korte Werfstraat en Koestraat.

2. Situering van de verkaveling

De verkaveling is gelegen in het westelijk deel van de stadskern van Poperinge tussen de Westlaan (ring), de Duinkerkestraat, de Koestraat en de Korte Werf (straat). Voor dit gebied is het RUP Provensteenweg (zwarte stippellijn) van toepassing;

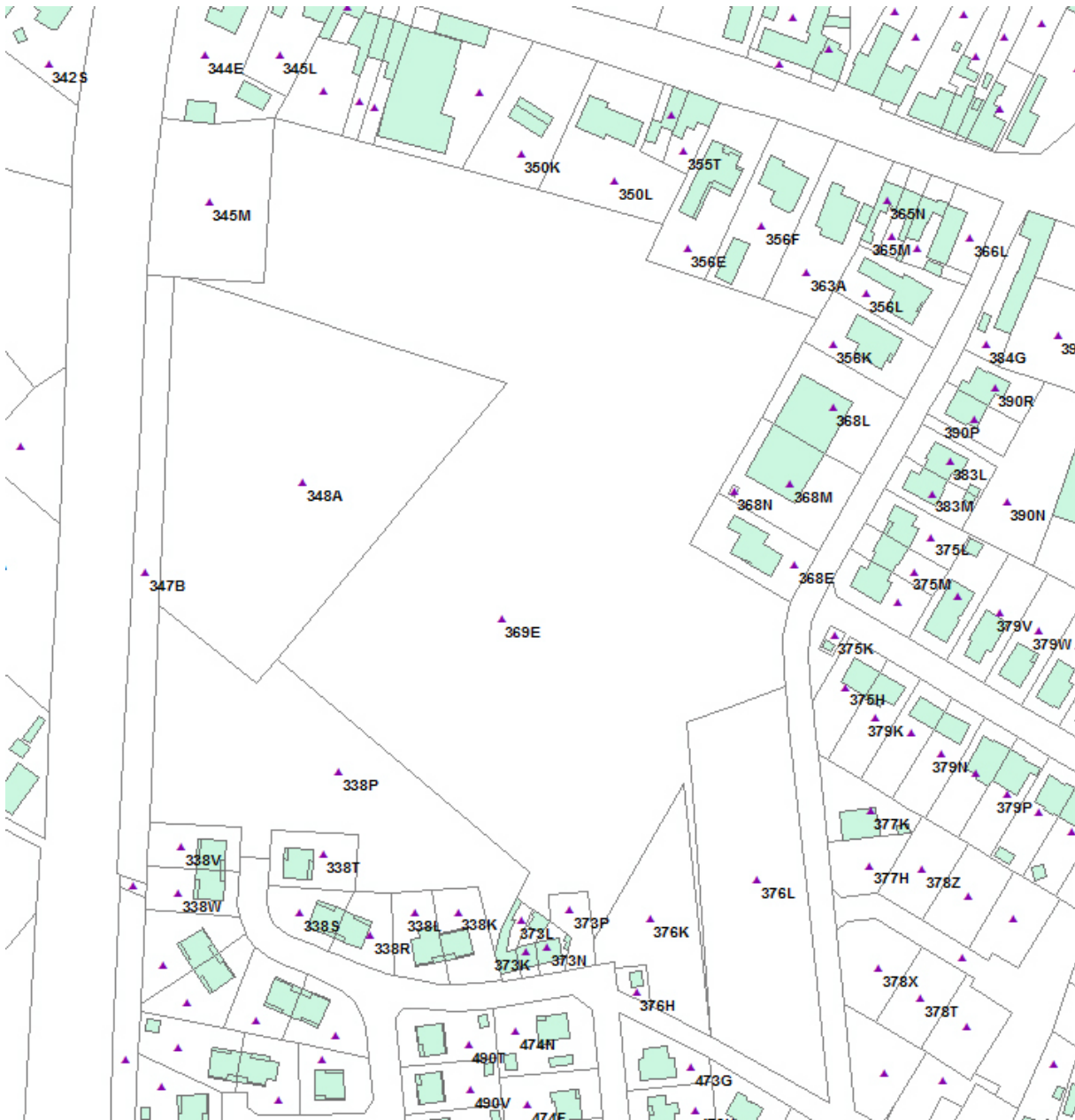


De verkaveling sluit zuidelijk aan op de bestaande verkaveling 't Appelgoedje (sociale koopwoningen). Ter hoogte van de hoofdontsluiting op de Korte Werf wordt een verbinding gerealiseerd met de verkaveling Busseniershof door middel van een nieuw in te richten kruispunt.



2.1. Kadastrale situatie

De percelen binnen de verkaveling zijn kadastraal gekend onder Poperinge, Afdeling 3 Sectie L nummers 338P, 348A, 369E en 376K.



2.2. Juridisch planologische zoneringsgegevens

2.2.1 Gewestplan Ieper Poperinge (KB 14.08.1979):

De gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan Ieper Poperinge. Het gewestplan werd opgeheven door het RUP Provensteenweg.

2.2.2. Ruimtelijk uitvoeringsplan Provensteenweg (BD 26.05.2011):

De gronden zijn bestemd als wonen, "art. 5. projectzone 't Appelgoedje uitbreiding" via het RUP Provensteenweg.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer werd bij wijze van aanduiding met een pijlsymbool weergegeven op het grafisch plan.

■ bestemming

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

Zijn niet toegelaten: kleinhandel en horeca, stalling van hinderlijke inrichtingen, het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen, tank- en servicestations.

Er dient een sociaal woonaanbod verwezenlijkt te worden dat gelijk is aan ten minste 40 en ten hoogste 50% gezien de gronden in eigendom zijn van de SHM Ons Onderdak. Daarnaast is ca. 0.5 hectare van de projectzone in eigendom van een private eigenaar, waar de norm voor sociaal wonen zich situeert in de vork van 20-25%.

Er werd een mini-woonstudie opgemaakt i.f.v. het voeren van een beleid van ruimtelijke differentiatie (dichtheden en sociale mix) in de nieuw aan te snijden woongebieden binnen de twee RUP's Provensteenweg en OLV kerk.

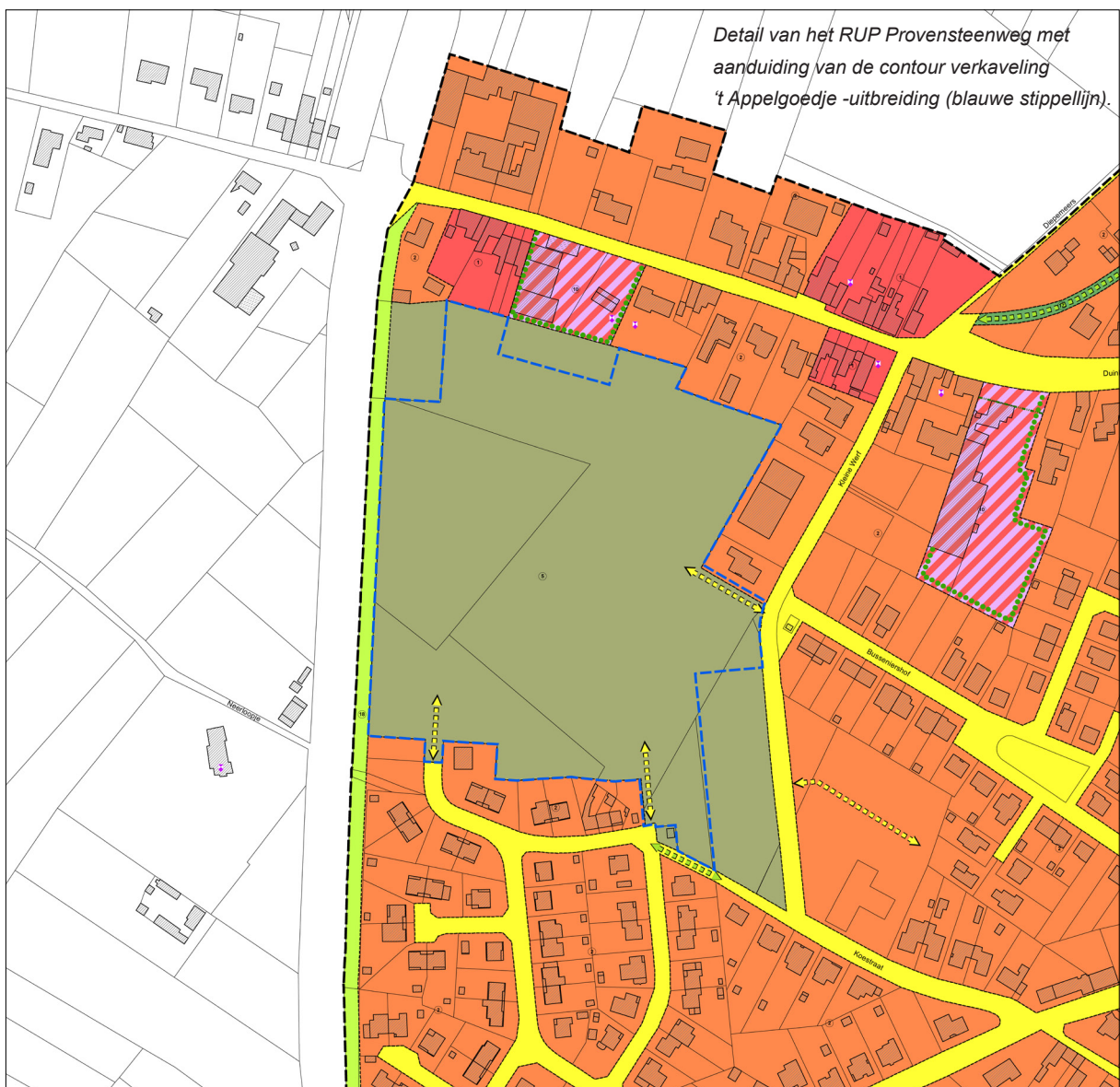
De mini-woonstudie voorziet voor deze projectzone een sociaal aandeel van 10 huurwoningen en 35 koopwoningen op een totaal van 123 wooneenheden of 37%.

Binnen deze verkavelingsaanvraag zijn van de minimaal 110 op te richten woningen, ten minste 45 sociale wooneenheden of een **sociaal woonaanbod van ten minste 41%**.

■ inrichting en beheer

Verder zijn volgende inrichtingsvoorschriften van belang:

- *Het aantal woningen bedraagt minimaal 123 binnen de totale zone.*
- *Minimaal 5% van de zone dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie.*



2.3. Watertoets

De site van de verkaveling is niet gelegen in een effectief overstromingsgevoelig gebied en voor een beperkt deel in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied volgens de kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

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

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

De verkaveling is gelegen ten westen van de stadskern van Poperinge tussen de Ringweg, de Duinkerkestraat, de Koestraat en de Korte Werf (straat).

De hoofdontsluiting van de verkaveling sluit aan op de Korte Werf (straat) tegenover de ontsluitingsweg van de verkaveling Busseniershof.

De verkaveling ligt op fietsafstand van de Markt (ca. 1.3km). Voorzieningen (bushalte, grootwarenhuis, ...) zijn in een straal van 500 meter rond de verkaveling aanwezig.

De bebouwing in de omgeving van de verkaveling wordt gekenmerkt door overwegend ééngezinswoningen in open of halfopen bebouwing. Aan de Korte Werf (straat) werd een voormalig hoppemagazijn omgevormd tot meergezinswoning met 5 bouwlagen. Dit gebouw is beeldbepalend in de omgeving.



De aanwezigheid van een LPG-tank op een aanpalend perceel (TOTAL garage aan de Duinkerkestraat) zorgt ervoor dat 1346m² van de site in eigendom van Ons Onderdak door afstandsregels (VLAREM II) op vandaag niet ontwikkelbaar is en geen deel uitmaakt van deze verkavelingsaanvraag.

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

Binnen de site van de verkaveling zijn geen uitgesproken (beeld)bepalende landschappelijke elementen, elementen met grote natuur- en/of belevingswaarde aanwezig die dienen bewaard te blijven. Het betreft akkerland op vandaag.

Er werd reeds een aanvang genomen met het archeologisch onderzoek, zie sleuvenplan hierna. Er volgt nog een vervolgonderzoek in het noordelijk deel van het plangebied.

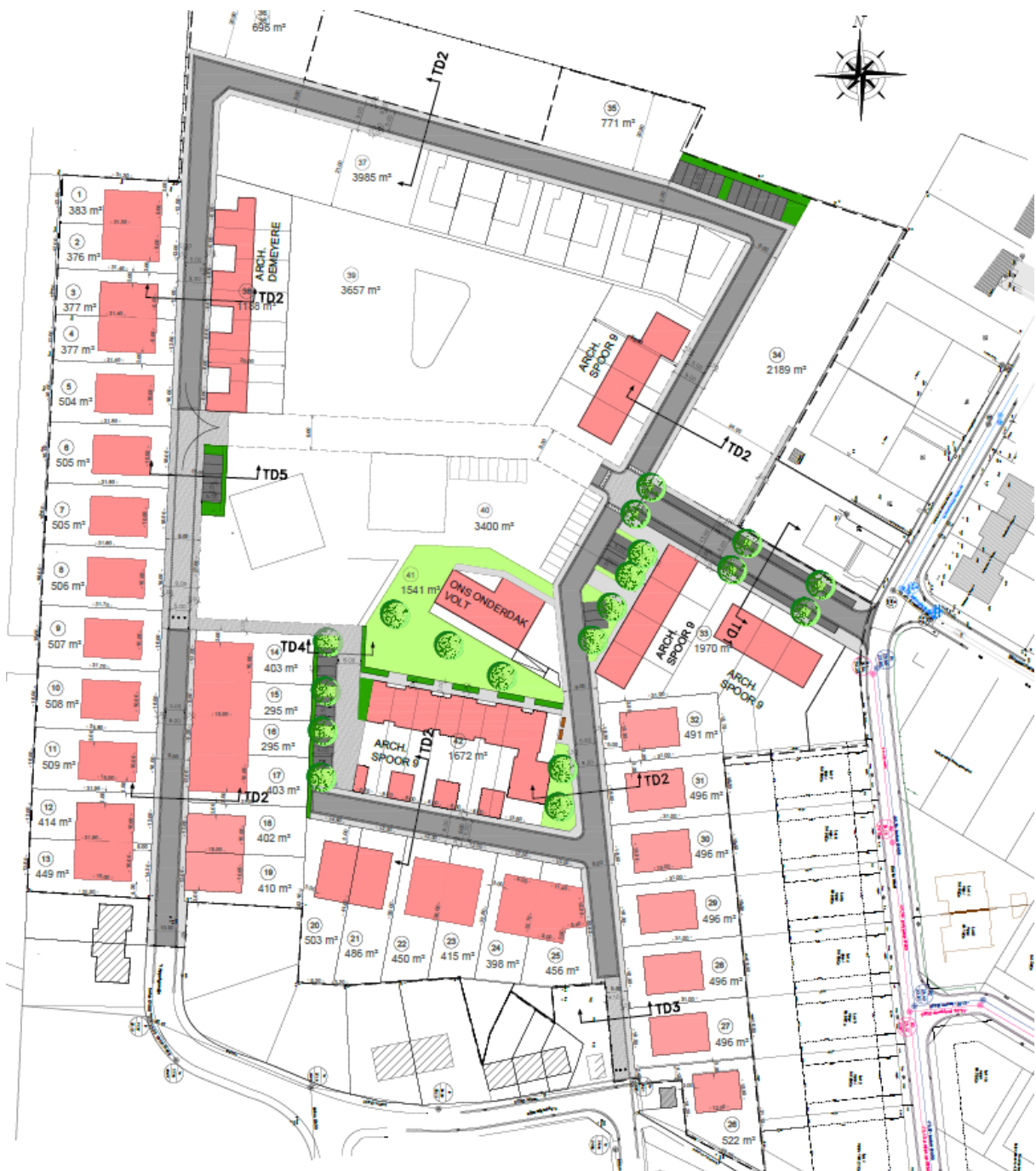


figuur 40: Voorgestelde zone vervolgonderzoek.

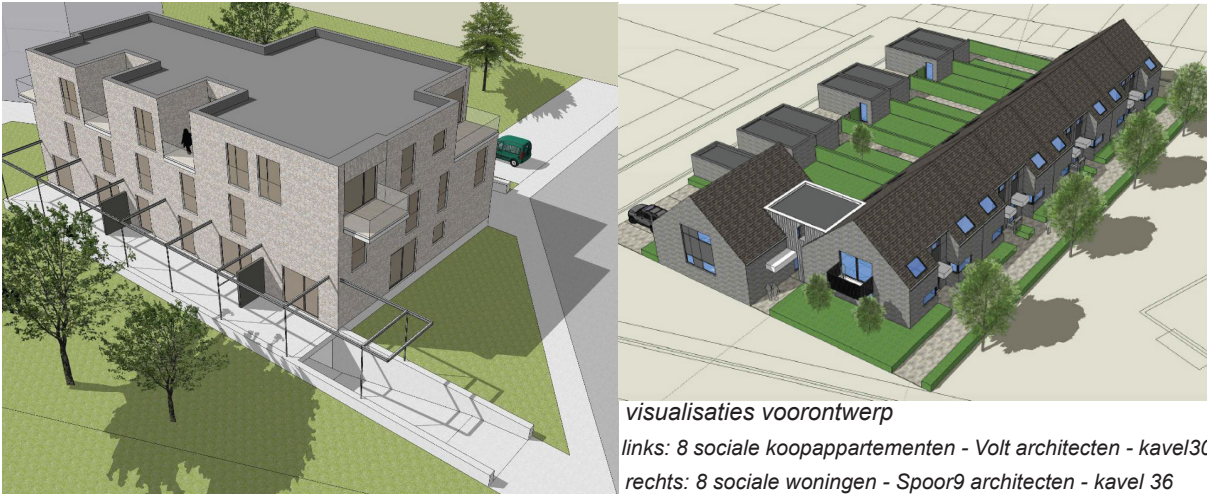
3. Verantwoording van het verkavelingsconcept

Tijdens de opmaak van het RUP Provensteenweg werd een inrichtingsstudie opgemaakt voor de projectzone.

De studie is uitgevoerd in opdracht van de SHM Ons Onderdak. Het projectgebied zoekt aansluiting op de omgeving via de twee bestaande woonstraten van 't Appelgoedje en de as -hetzij verschoven- van de aanpalende verkaveling Busseniershof. Deze as vormt de ruggengraat van het woonproject, versterkt door een bomenrij. Deze hoofd toegangsweg krijgt een profiel van 13 meter, met aan weerszijden vaste parkeerstroken. De overige wegen krijgen een wegprofiel van 9 meter, hier is vrij parkeren toegelaten op de rijweg. Onderstaande figuur (wegenisontwerp Cnockaert) verduidelijkt de openbare wegenis, parkeer -en groenvoorzieningen.



Centraal in het gebied wordt een verdichtingstypologie voorgesteld op schaal van de woonwijk. Het woonproject bestaat uit een verweving van verschillende types grondgebonden woningen en appartementen (3 bouwlagen) op schaal van de omgeving.



3.1. Conform de voorschriften van het RUP

De verkaveling is in overeenstemming met de ruimtelijke bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan Provensteenweg.

3.2. Woondichtheid

De verkaveling is 4.53 hectare groot en telt 39 bouwpercelen, waarop minimum 110 woongelegenheden zullen gerealiseerd worden.

Loten 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 en 36 zijn gereserveerd voor ten minste 45 sociale woningen. De woondichtheid (min. 24 woningen/ha) en het sociaal woonaanbod is conform het RUP.

3.3. Woningtypologie

De verkaveling bestaat uit een mix aan woningtypes en doelgroepen. Naast open, halfopen en aaneengesloten bebouwing kunnen ook een drietal appartementsgebouwen worden voorzien. De SHM Ons Onderdak zal hiervan één appartementsgebouw realiseren voor 8 sociale koopappartementen (ontwerp voltarchitecten) op kavel nr. 30.

3.4. Inrichting van het openbaar domein

Het studie bureau Cnockaert is aangesteld door de VMSW voor het infrastructuur -en wegenisontwerp.

Minimaal 5% van de zone uit het RUP –de verkaveling is 4.53 hectare groot- of **min. 2265 m²** dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie.

De groenzone voor wijkrecreatie zal gerealiseerd worden binnen de projectzones van loten 37 en 38 en ter hoogte van de overdruk arcering openbaar groen (=1175m²).

De projectzone voor groepswoningbouw kavel met nummer 38 heeft de meeste marge en is 3400m² groot. Na aftrek van 2 “woontorentjes” met een footprint van ca. 450m² of 900m² en 18 gelijkvloerse parkeerplaatsen of 270m², blijft er nog **2330m² over voor o.a. buurtgroen** op kavel 38. In de verkavelingsvoorschriften wordt hier **ten minste 850m²** opgelegd voor openbaar groen voor wijkrecreatie.

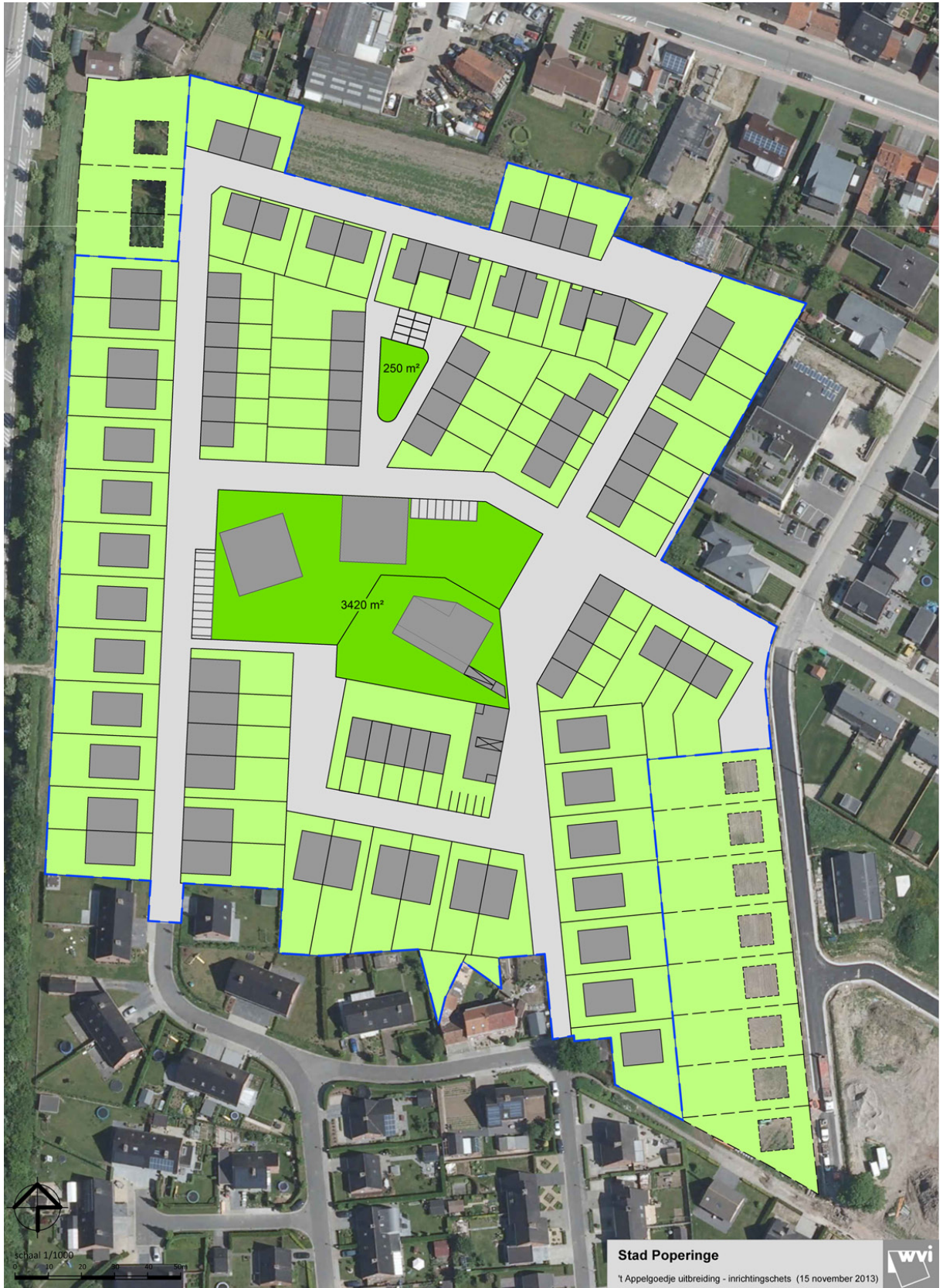
In de projectzone voor groepswoningbouw kavel met nummer 37 (3657m²) is **ten minste 250m²** opgelegd voor openbaar groen voor wijkrecreatie.

De doorvertaling van de groennorm (min. 5% van de totale zone) voor wijkrecreatie gebeurt als volgt:

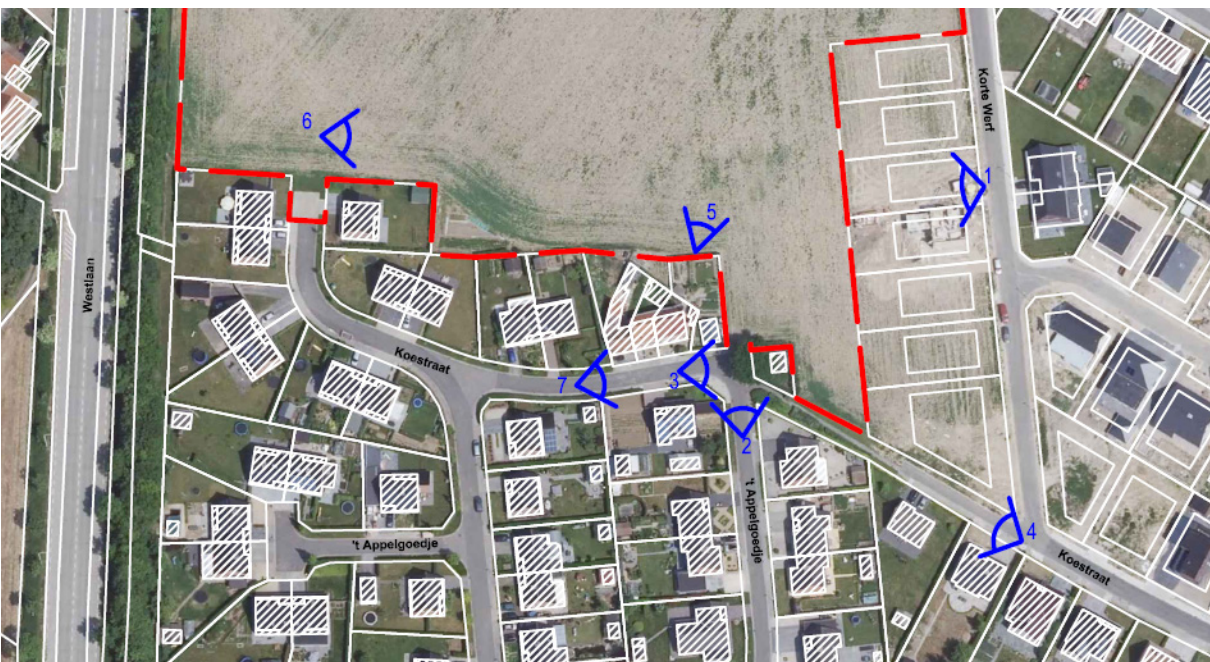
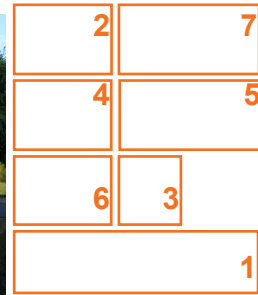
- kavelnummer 37: ten minste 250m²;
- kavelnummer 38: ten minste 850m²;
- overdruk arcering openbaar groen in de zone voor openbaar domein (art.5): 1175m².

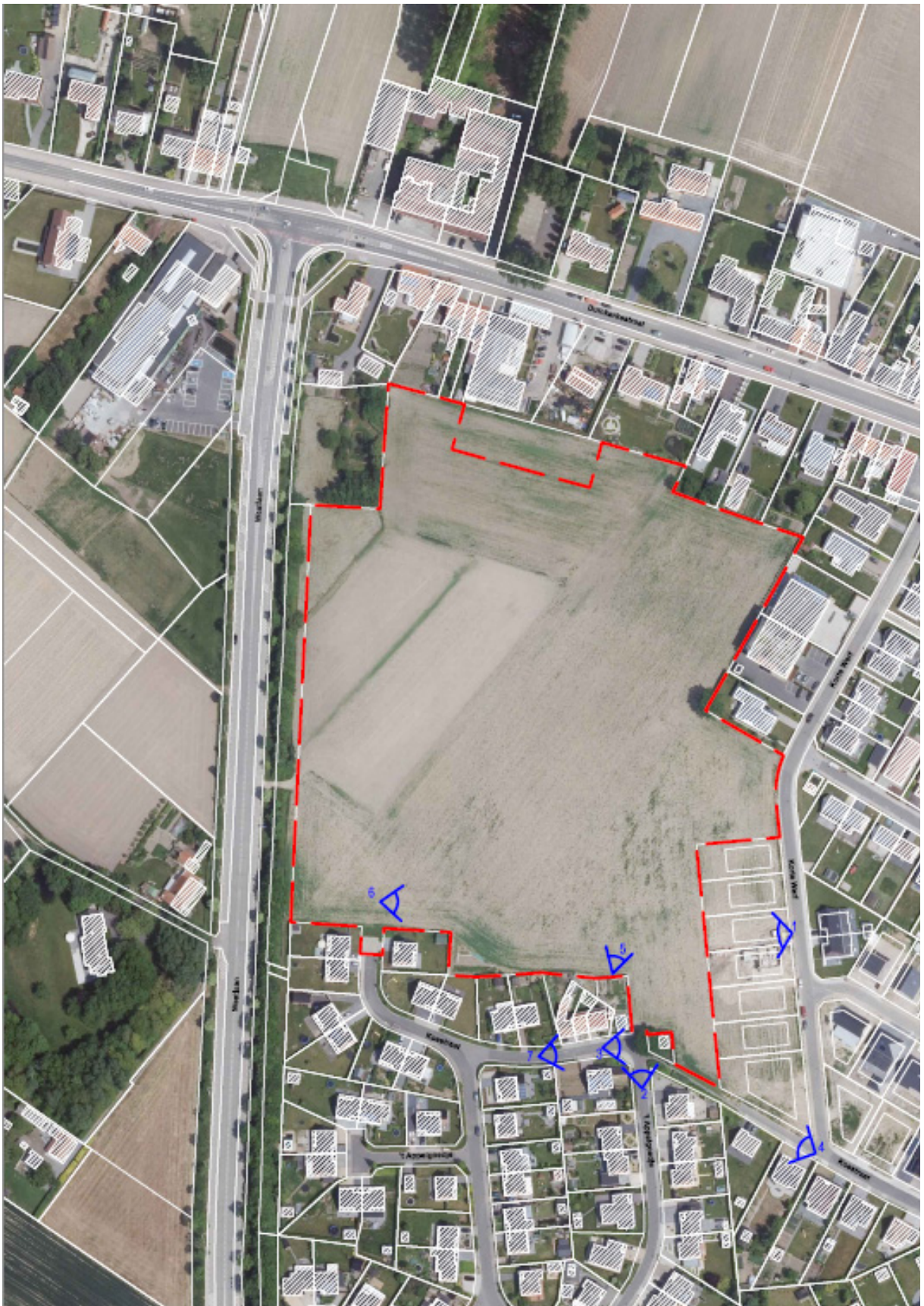
Dit levert samen minimaal **2275 m²** openbaar groen op voor wijkrecreatie binnen deze verkavelingsaanvraag.

inrichtingsschets met indicatieve weergave van de locaties voor openbaar groen t.b.v. wijkrecreatie (donkergroene kleur).



3.5. Foto's







stad **POPERINGE**
VERKAVELING
't APPELGOEDJE -uitbreiding
VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p data-bbox="170 369 667 398"><i>De verkaveling omhelst een woonomgeving.</i></p> <p data-bbox="170 1272 667 1435"><i>Zorgwonen: dit voorschrift heeft als bedoeling duidelijkheid te verschaffen omtrent het begrip 'ééngesinswoning' in relatie tot een gewenste grotere flexibiliteit in functie van inwonende ouderen en hulpbehoevenden.</i></p>	<p data-bbox="699 369 904 398">1. algemeen</p> <p data-bbox="699 432 1353 524">Per woning dient minstens één overdekte autostaanplaats gerealiseerd te worden ofwel op de eigen kavel ofwel onder de vorm van gegroepede parkeervoorzieningen.</p> <p data-bbox="699 560 1353 618">De verplichte overdekte autostaanplaats kan onder de vorm van een garage of een carport gerealiseerd worden.</p> <p data-bbox="699 654 1353 745">De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van eventueel aanpalende gebouwen.</p> <p data-bbox="699 781 1353 873">Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0.40 meter hoger dan het referentiepeil, behalve waar de bouwlijn samenvalt met de rooilijn.</p> <p data-bbox="699 909 1353 1001">Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn ligt het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 0.20 meter hoger dan het referentiepeil.</p> <p data-bbox="699 1037 904 1066">2. begrippen</p> <p data-bbox="699 1102 963 1131">2.1. ééngesinswoning</p> <p data-bbox="699 1167 1353 1225">Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande, met de mogelijkheid tot zorgwonen.</p> <p data-bbox="699 1261 1353 1319">Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavermelde voorwaarden:</p> <ul data-bbox="699 1332 1353 1711" style="list-style-type: none">▪ een zorgwoning bestaat uit twee woonentiteiten met een onderlinge zorgrelatie, ruimtelijk met elkaar verbonden door een trap of een tussendeur;▪ in de woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;▪ de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;▪ de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning. <p data-bbox="699 1747 919 1776">2.2. hoofdgebouw</p> <p data-bbox="699 1789 1353 1881">Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p data-bbox="699 1917 879 1946">2.3. bijgebouw</p> <p data-bbox="699 1960 1353 2051">Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.</p>

artikel 0: algemene bepalingen

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geroopteerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.</i></p>	<p>2.4. referentiepeil</p> <p>Het referentiepeil is de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad t.h.v. het midden van de voorste kavelgrens.</p> <p>Voor de kavels met koppelbouwverplichting is het referentiepeil de bovenzijde van de boordsteen tussen het parkeervak of de rijweg én het toekomstige voetpad, dat het dichtst bij of op de fictieve snijlijn van de gemeenschappelijke kavelgrens en deze boordsteen ligt.</p> <p>2.5. bouwhoogte</p> <p>De hoogte van het gebouw of bouwhoogte wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ bovenkant kroonlijst, bij platte dakvorm;▪ aan de nok (het hoogste punt van het dak), bij hellende dakvorm. <p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.</p> <p>Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.20 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>2.6. kroonlijst</p> <p>De kroonlijst is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de randen van platte daken.</p> <p>2.7. rooilijn</p> <p>De rooilijn is hier de grens tussen het openbaar domein en de kavels. De rooilijn is weergegeven op het grafisch plan.</p> <p>2.8. bezettingspercentage</p> <p>Het bezettingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing met inbegrip van de bijgebouwen en verhardingen, ten aanzien van de oppervlakte van de volledige kavel.</p> <p>2.9. groepswoningbouw</p> <p>Onder groepswoningbouw dient te worden verstaan: het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één samenhangend ruimtelijk geheel vormen.</p>

artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Diensten: o.a. kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) is mogelijk, een groepsopvang (kinderdagverblijf) niet.</i></p> <p><i>2.1.1. plaatsing ten opzichte van de rooilijn</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ voor de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 is de voorste rooilijn, de oostelijke kavelgrens;▪ voor de kavels met nummers 10 t.e.m.15 en 22 t.e.m.28 is de voorste rooilijn, de westelijke kavelgrens.▪ voor de kavels met nummers 16 t.e.m. 21 is de voorste rooilijn, de noordelijke kavelgrens. <p><i>2.1.2. plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens</i></p> <p><i>Een vooroverleg met de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is bij de kavels met nummering 10 t.e.m. 21 aan te bevelen, in functie van de onderlinge afstemming van de verschillende aanvragen.</i></p>	<p>1. bestemming</p> <p>Binnen de op het grafisch plan weergegeven 'zone voor bebouwing' zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 en 22 t.e.m. 28 bestemd voor het oprichten van alleenstaande ééngesinswoningen;▪ de kavels met nummers 14-15, 16-17, 18-19, 20-21 bestemd voor het oprichten van gekoppelde ééngesinswoningen (koppelbouwverplichting);▪ de kavels met nummers 10-11-12-13 bestemd voor het oprichten van ééngesinswoningen in rijbebouwing. <p>Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p>2. inrichting</p> <p><i>2.1. inplanting</i></p> <p>Het hoofdgebouw dient volledig binnen de grenzen van de 'zone voor bebouwing' ingeplant te worden.</p> <p><i>2.1.1. plaatsing ten opzichte van de rooilijn</i></p> <p>Zie plan.</p> <p>Voor de kavels met nummers:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ 1 t.e.m. 9 en 16 t.e.m. 28 worden de woningen op exact 5 meter van de voorste rooilijn ingeplant;▪ 10 t.e.m. 15 dienen de voorgevels opgericht te worden op de voorste rooilijn, zoals weergegeven op plan. <p><i>2.1.2. plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens</i></p> <p>Voor de kavels met nummers 1 t.e.m. 9 en 22 t.e.m. 28 dient het hoofdgebouw op minstens 3 meter van de zijkavelgrens ingeplant te worden.</p> <p>Voor de kavels met nummers 14 t.e.m. 21 dient het hoofdgebouw verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijkavelgrens. Aan de andere kavelzijde dient een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook van minimum 3 meter gerealiseerd te worden, tenzij anders weergegeven op het grafisch plan (kavel 21).</p>

artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND

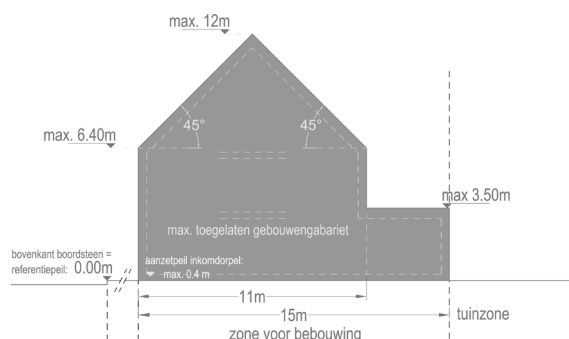
toelichting en visie

2.3. bouwhoogte

2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

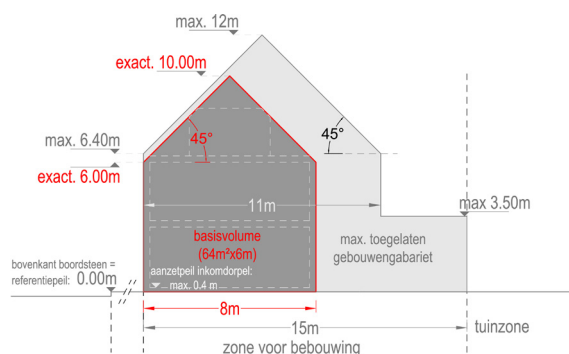
Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is een maximum, een beperkter gebouw-gabariet is m.a.w. mogelijk onder de vorm van één of twee bouwlagen plat dak of één bouwlaag met een hellend dak, tenzij anders vermeld.

Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geopteerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.



2.3.2. minimaal te bouwen gabariet (basisvolume)

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



Dit minimaal te bouwen gabariet (basisvolume) bij koppelbouw is een compact volume van 384m³.



Foto: referentiebeeld koppelbouw met basisvolume:

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 13 dienen de hoofdgebouwen opgericht te worden t.h.v. de zijkavelgrenzen, tenzij het een hoeksituatie betreft: dan dient langs één zijde van de kavel een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook van minimum 3 meter voorzien te worden overeenkomstig de aanduiding op het plan.

2.2. bezettingspercentage

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

2.3. bouwhoogte

2.3.1. maximaal toegelaten gebouw-gabariet

Het maximaal toegelaten gebouw-gabariet is:

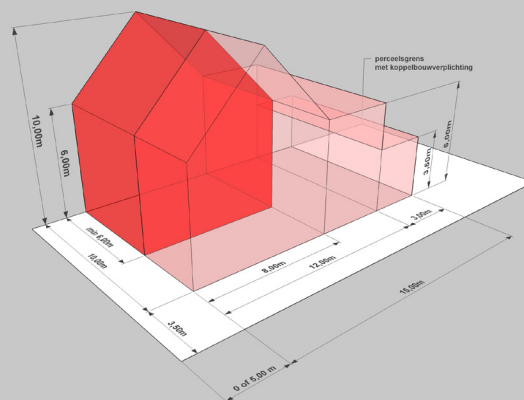
- twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°, de eventuele nok van de bebouwing dient evenwijdig te lopen met de voorste rooilijn;
- vanaf 11 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.

2.3.2. minimaal te bouwen gabariet (basisvolume)

Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 21 dient volgend minimaal te bouwen gabariet gevolgd te worden over een bouwdiepte van 8 meter:

- kroonlijsthoogte is exact 6.00 meter t.o.v. ref.peil;
- nokhoogte is exact 10.00 meter t.o.v. ref.peil;
- het zadeldak heeft een dakhelling van exact 45° tot de nokhoogte van 10.00 meter;
- en dit tot minstens 6 meter -9.5 meter ingeval van kavels 11 en 12- van deze zijkavelgrens met koppelbouwverplichting.

Figuur: minimaal te bouwen gabariet (basisvolume) bij koppelbouw:



artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>De kavels 11 en 12 zijn bestemd voor de oprichting van een rijwoning. Het minimaal te bouwen gabariet (basisvolume) dient over de volledige kavelbreedte (9.50meter) gebouwd te worden. Dit minimaal te bouwen gabariet is 608 m³ groot.</i></p> <p>2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen</p> <p><i>Doordat elk zijn verplichte scheidsmuur op eigen kavel opricht, dient er geen gemeenschap van eigendom te ontstaan met alle daaraan verbonden juridische, constructieve en financiële perikelen omtrent muurovernames. Het spreekt voor zich dat de bescheiden kost voor het plaatsen van de tussenisolatie tussen beide scheidsmuren gelijk tussen de twee burens wordt verdeeld teneinde een goed nabuurschap in de hand te werken. Bij het navolgen van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de kavelgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijkavelgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.</i></p> <p><i>Een isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol levert de beste resultaten op naar akoestische demping binnen dit "massa-veer-massa-concept" of "ideale scheidsmuur-concept".</i></p>	<p>Met uitzondering van de kavels 11 en 12, kan vanaf de 6e meter van de zijkavelgrens met koppelbouwverplichting de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling kleiner zijn dan bovenstaand verplicht gabariet.</p> <p>Mits een onderling schriftelijk akkoord tussen de eigenaars van de kavels met koppelbouwverplichting kan een beperkter minimaal te bouwen gabariet (basisvolume) of een ruimer gabariet -tot een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter- worden gebouwd, voor zover de kroonlijsthoogte, eventuele nokhoogte en dakhelling identiek zijn en dit over een voorgevelbreedte van 6 meter.</p> <p>2.4. bouwdiepte</p> <p>De maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping is 15 meter. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 11 meter.</p> <p>Het is toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).</p> <p>2.5. scheidsmuurbepalingen in geval van koppelbouw en rijwoningen</p> <p>Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijkavelgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ op elke kavel afzonderlijk dient een volwaardige muur/wand (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden;▪ tussen beide scheidingsmuren dient een vide van minstens 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

artikel 1: zone voor bebouwing

TOELICHTEND	VERORDENEND
toelichting en visie	Stedenbouwkundige voorschriften
<p data-bbox="245 1025 676 1055">2.5.2. <i>bijkomende scheidsmuurdelen</i></p> <p data-bbox="245 1095 818 1296"><i>Het is aanbevolen dat bij nagenoeg gelijklopende stedenbouwkundige aanvragen van twee verplicht te koppelen woningen er een voorafgaandelijk overleg plaats vindt tussen de eigenaars teneinde tot een overeenstemming te komen aangaande het te realiseren profiel van de laterale scheidingsmuren.</i></p>  <p data-bbox="245 1720 818 1816"><i>Foto: principe-opbouw gevelbekleding (hier met gevelpannen) bevestigd op eigen dragende scheidsmuur.</i></p>	<p data-bbox="853 360 1414 389">2.5.1. <i>verplicht scheidsmuurprofiel hoofdgebouw</i></p> <p data-bbox="853 405 1425 573">Voor de kavels met nummers 10 t.e.m. 21: dient een verplicht scheidsmuurprofiel langs de gemeenschappelijke zijkavelgrens gerealiseerd te worden conform het profiel van het basisvolume (art. 2.3.2.).</p> <p data-bbox="853 613 1425 916">Mits een onderling schriftelijk akkoord tussen de eigenaars van de kavels met koppelbouwverplichting kan een beperkter scheidsmuurprofiel/ te bouwen gabariet (basisvolume) of een ruimer scheidsmuurprofiel/ gabariet (maximale kroonlijsthoogte 6.40 meter en maximale nokhoogte 12 meter) worden gebouwd, voor zover de kroonlijsthoogte, eventuele nokhoogte en dakhelling identiek zijn en dit over een voorgevelbreedte van 6 meter.</p> <p data-bbox="853 983 1281 1012">2.5.2. <i>bijkomende scheidsmuurdelen</i></p> <p data-bbox="853 1050 1425 1267">De muurdelen ter hoogte van de gemeenschappelijke zijkavelgrens die niet door een scheidsmuur van de aanpalende bebouwing wordt bedekt, dient afgewerkt te worden met esthetisch verantwoord gevelmateriaal door de eigenaar(s) van deze niet-afgewerkte muurdelen en bevestigd op zijn scheidsmuur.</p> <p data-bbox="853 1308 1425 1404">Deze gevelbekleding mag maximaal 20cm (centimeter) uitkragen over de gemeenschappelijke zijkavelgrens.</p> <p data-bbox="853 1444 1425 1563">In geen geval mag men het deel scheidsmuur dat op de aanpalende kavel van de buur kan opgericht worden zelf oprichten zonder voorafgaand akkoord van de buur.</p>

artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>2.2. bezettingspercentage</i></p> <p><i>Minstens 30% van de kavel dient onverhard en onbebouwd te blijven: bij wijze van voorbeeld:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- halfopen bebouwing, kavelgrootte 400m²<ul style="list-style-type: none">▪ <i>grondopp. hoofdgebouw max. 150m² of 38%</i>▪ <i>voortuinstrook volledig verhard: 60m² of 15%</i>▪ <i>zijtuinstrook volledig verhard: 45m² of 11%</i>▪ <i>bezettingspercentage = 54%</i>- rijbebouwing, kavelgrootte 295m²<ul style="list-style-type: none">▪ <i>grondopp. hoofdgebouw max. 150m² of 51%</i> <p><i>De overdrukarcering "carportzone" ligt op 7 meter van de voorste rooilijn of in geval van kavels 10 t.e.m. 15 op 5 meter van de voorste rooilijn.</i></p> <p><i>De carportzone op 5 of 7 meter van de rooilijn maakt het mogelijk om een extra autostaanplaats te voorzien op eigen terrein tussen rooilijn en carport én de carport ondergeschikt te maken van het hoofdgebouw (voorgevel).</i></p> <p><i>De carportzone tot aan de achterste bouwlijn zorgt voor een zekere flexibiliteit naar inplanting toe.</i></p> <p><i>Enkel in de tuin -het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste kavelgrens- is een bijgebouw toegelaten, dus niet in de zijtuin of voortuin.</i></p>	<p>1. bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor groenaanleg.</p> <p>2. inrichting</p> <p><i>2.1. inrichting</i></p> <p>Deze zone dient ingericht te worden als tuin.</p> <p>De tuinzone heeft maximaal drie deelzones:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <i>voortuin</i>: indien voorkomend, het gebied tussen de rooilijn en de voorgevel van het hoofdgebouw;▪ <i>zijtuin</i>: indien voorkomend, het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de zijkavelgrens;▪ <i>tuin</i>: het gebied tussen de zone voor bebouwing (art.1) en de achterste kavelgrens. <p>Enkel in de overdrukarcering "carportzone" zijn carports toegelaten.</p> <p><i>2.2. bezettingspercentage</i></p> <p>Verhardingen en bijgebouwen zijn toegelaten in de tuinzone op voorwaarde dat minstens 30% van de kavel onverhard en onbebouwd blijft.</p> <p>In de <i>voortuin</i> is elke vorm van bebouwing uitgesloten, met uitzondering van tuinmuren en een brievenbuselement tot een hoogte van maximaal 1 meter.</p> <p>In de <i>zijtuin</i> is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ gelegen binnen de overdrukarcering "carportzone";▪ kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter, plat dak verplicht;▪ minimaal 2 zijden open. <p>In de <i>tuin</i> kan een bijgebouw voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ de terreinbezetting door het bijgebouw mag maximaal 30% bedragen van de max. toegelaten bezetting;▪ afstand tot de achterste en zijdelingse kavelgrenzen: minimum 1 meter;▪ kroonlijsthoogte maximaal 3.00 meter, plat dak verplicht.

artikel 2: tuinzone

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.3. erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op de kavelgrenzen te realiseren.

Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 2.00 meter.

In de *zijtuin* is een afsluiting (bijvoorbeeld een poort) mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.

Afsluitingen in betonplaten en houten schuttingen zijn niet toegelaten.

In de *voortuin* zijn als erfscheiding enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 1.00 meter.

artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod

TOELICHTEND

toelichting en visie

De projectzone bestaat uit de kavels met volgende nummering: 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 en 36.

Het **sociaal woonaanbod** -onder de vorm van sociale huur- en koopwoningen- wordt hier gerealiseerd door de sociale huisvestingsmaatschappijen De Mandel cv en Ons Onderdak cvba.

Diensten: o.a. kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) is mogelijk, een groepsopvang (kinderdagverblijf) niet.

2.1. inplanting

kavel 29: 7 sociale koopwoningen, arch. Spoor 9
kavel 30: 8 sociale koopappartementen, arch. Volt
kavel 31: 4 sociale koopwoningen, arch. Spoor 9 +
8 sociale koopwoningen, arch. Janis Filieux
kavel 32-33-34: geen voorontwerp

kavel 35: 7 sociale woningen, arch. Demeyere
kavel 36: 8 sociale woningen, arch. Spoor 9:

2.2. bouwhoogte en -diepte

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

Omwille van de huidige isolatienormen voor nieuwbouwwoningen is een bouwlaaghoogte van 3 meter onvoldoende. Daarom wordt geadviseerd voor een maximale bouwlaaghoogte van 3.20 meter.

Voor de kavel met nummer 36 valt de voorbouwlijn samen met de noordelijke en oostelijke kavelgrens.

Visualisatie kavel 36: 8 sociale woningen, Spoor 9 architecten



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Deze projectzone is bestemd voor groepswooningbouw (één- en/of meergezinswoningen), waarvan ten minste 45 wooneenheden onder de vorm van een **sociaal woonaanbod**.

Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve- of gemeenschapsvoorzieningen in het project ingepast worden.

2. inrichting

2.1. inplanting

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de projectzone.

Binnen deze projectzone dienen ten minste 53 wooneenheden gebouwd te worden, waarvan ten minste 45 wooneenheden onder de vorm van een sociaal woonaanbod*, als volgt opgesplitst:

- kavelnummer 29: ten minste 7* wooneenheden;
- kavelnummer 30: ten minste 8* wooneenheden;
- kavelnummer 31: ten minste 16* wooneenheden;
- kavelnummer 32: ten minste 2 wooneenheden;
- kavelnummer 33: ten minste 2 wooneenheden;
- kavelnummer 34: ten minste 3 wooneenheden;
- kavelnummer 35: ten minste 7* wooneenheden;
- kavelnummer 36: ten minste 8* wooneenheden.

2.2. bouwhoogte en -diepte

Voor de kavels met nummers 29, 31, 32, 33, 34, 35 en 36 is:

- het maximaal toegelaten gebouw-gabariet:
 - twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°;
 - vanaf 11 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.
- de maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping 15 m. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 11m.

artikel 3: projectzone voor sociaal woonaanbod

TOELICHTEND

toelichting en visie

Visualisatie kavel 30: 8 sociale koopappartementen, Volt-architecten.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- het toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

Voor de kavel met nummer 30 is de maximale bouwhoogte 10.40 meter t.o.v. het referentiepeil of drie bouwlagen; de bouwdiepte is vrij.

artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
<p data-bbox="170 309 373 338"><i>toelichting en visie</i></p> <p data-bbox="170 371 743 468"><i>Deze projectzone voor groepswoningbouw bestaat uit de kavels met volgende nummering: 37 (3657m²), 38 (3400m²) en 39 (2189m²), samen 9246m² groot.</i></p> <p data-bbox="170 510 743 607"><i>Diensten: o.a. kinderopvang via gezinsopvang (onthaalouder) en groepsopvang (kinderdagverblijf) is mogelijk.</i></p> <p data-bbox="170 649 743 949"><i>In het RUP Provensteenweg is een minimale woningdichtheid opgelegd van 24 woningen per hectare voor de projectzone 't Appelgoedje uitbreiding. Gezien de verkaveling 4.53ha groot is, betekent dit minstens 110 te realiseren woningen. Hiervan zijn reeds ten minste 53 wooneenheden voorzien in de projectzone voor sociaal woonaanbod (art.3) én 28 ééngesinswoningen op individuele kavels of samen ten minste 81 wooneenheden.</i></p> <p data-bbox="170 1272 743 1507"><i>Minimaal 5% van de verkaveling of minimum 2265m² dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie. De overdrukarcering "openbaar groen" is 1175m² groot. De overige 1100m² openbaar groen wordt opgelegd in deze projectzone voor groepswoningbouw.</i></p>	<p data-bbox="786 309 1145 338"><i>Stedenbouwkundige voorschriften</i></p> <h3 data-bbox="786 371 1018 400">1. bestemming</h3> <p data-bbox="786 434 1350 530">Deze projectzone is bestemd voor groepswoningbouw (één- en/of meergezinswoningen) met ten minste 29 wooneenheden.</p> <p data-bbox="786 564 1350 660">Diensten zijn toegelaten in nevenbestemming voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.</p> <p data-bbox="786 694 1350 790">Aanvullend kunnen kleinschalige recreatieve- of gemeenschapsvoorzieningen in het project ingepast worden.</p> <h3 data-bbox="786 824 978 853">2. inrichting</h3> <h4 data-bbox="786 925 951 954">2.1. inplanting</h4> <p data-bbox="786 987 1350 1084">Binnen deze projectzone dienen ten minste 29 wooneenheden gebouwd te worden, als volgt opgesplitst:</p> <ul data-bbox="786 1104 1329 1200" style="list-style-type: none">▪ kavelnummer 37: ten minste 9 wooneenheden;▪ kavelnummer 38: ten minste 16 wooneenheden;▪ kavelnummer 39: ten minste 4 wooneenheden. <h4 data-bbox="786 1234 1023 1263">2.2. openbaar groen</h4> <p data-bbox="786 1305 1350 1402">Binnen deze projectzone dient een aandeel openbaar groen voorzien te worden voor wijkrecreatie, als volgt opgesplitst:</p> <ul data-bbox="786 1413 1198 1473" style="list-style-type: none">▪ kavelnummer 37: ten minste 250m²;▪ kavelnummer 38: ten minste 850m². <h4 data-bbox="786 1507 1110 1536">2.3. bouwhoogte en -diepte</h4> <p data-bbox="786 1547 1225 1576">Voor de kavels met nummers 37 en 39 is:</p> <ul data-bbox="786 1588 1350 2063" style="list-style-type: none">▪ het maximaal toegelaten gebouw-gabariet:<ul data-bbox="815 1621 1350 1816" style="list-style-type: none">▪ twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.40 meter én een maximale nokhoogte van 12 meter, beide t.o.v. het referentiepeil, de dakhelling is maximaal 45°;▪ vanaf 11 meter voorbij de voorbouwlijn is de bouwhoogte beperkt tot 3.50 meter.▪ de maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op de gelijkvloerse verdieping 15 m. De maximale bouwdiepte op de eerste verdieping is 11m.▪ het toegelaten een terras in te richten op het dak van de gelijkvloerse verdieping, mits ruimtelijk verantwoord (goed nabuurschap, bezonning, privacy).

artikel 4: projectzone voor groepswoningbouw

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Onder "technische verdieping" wordt verstaan: het dakvolume ingenomen voor de machinekamer voor een lift en allerhande technische installaties.</i></p>	<p>Voor de kavel met nummer 38 is de maximale bouwhoogte 10.40 meter t.o.v. het referentiepeil of drie bouwlagen, excl. eventueel technische verdieping; de bouwdiepte is vrij.</p> <p>De eventuele technische verdieping is teruggetrokken t.o.v. de kroonlijst van het hoofdgebouw volgens de 45°-regel en heeft een maximale bouwhoogte van 12.50 meter t.o.v. het referentiepeil.</p>

artikel 5: zone voor openbaar domein

TOELICHTEND	VERORDENEND
<i>toelichting en visie</i>	<i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>
<p><i>Minimaal 5% van de verkaveling of 2265m² dient ingericht te worden als groenzone voor wijkrecreatie. De overdrukarcering "openbaar groen" is 1175m² groot. De overige 1100m² wordt opgelegd in de projectzone voor groepswooningbouw (art. 4), samen 9246m² groot.</i></p>	<p>1. bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis met verblijfsfunctie en de daarbij horende vrije ruimtes, mogelijk plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, pleingehelen en openbaar groen.</p> <p>Nutsgebouwen en -constructies zijn toegelaten mits deze de verkeersveiligheid niet in het gedrang brengen.</p> <p>Alle voorzieningen en installaties in het kader van waterhuishouding zijn toegelaten.</p> <p>2. inrichting</p> <p>De zone voor openbaar domein dient kwalitatief ingericht te worden en afgestemd op zijn verblijfskarakter.</p> <p>De inrichting dient dermate te zijn dat het gemotoriseerd verkeer wordt afgeremd.</p> <p>Binnen deze zone zijn voorzieningen toegelaten voor het normaal functioneren van het verkeer zoals parkeerplaatsen, straatmeubilair, verlichting.</p> <p>De onverharde stroken dienen aangeplant te worden met bodembedekkers en/of bomen.</p> <p><i>overdruk - openbaar groen</i></p> <p>Ter hoogte van de overdrukarcering "openbaar groen" dient een groenzone ingericht te worden voor wijkrecreatie. Elke vorm van gemotoriseerd verkeer is hier verboden.</p> <p>Het openbaar groen dient kwalitatief ingericht en in stand gehouden te worden, afgestemd op zijn verblijfskarakter.</p>