

## 15 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## 1 Algemene bepalingen

### Artikel 1. Wijze van meten.

Bebouwingspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht en infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing.
Begroeningspercentage:	een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
Bouwhoogte:	de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
Bruto-vloeroppervlakte of bvo:	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw.
Diepte van de gebouwen:	de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
Verhardingspercentage:	een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn. Ook waterdoorlaatbare verhardingen vallen hieronder. De bebouwde oppervlakte wordt niet beschouwd als verharding.

## Artikel 2. Gehanteerde begrippen.

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De <i>hoofdbestemming</i> moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); <i>Nevenbestemmingen</i> zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.
Bijgebouw:	bijgebouwen zijn vrijstaande constructies die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn.
Bouwlaag:	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.
Bouwlijn:	lokatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.
Bvo:	zie Bruto-vloeroppervlakte
Contextualiteit:	in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimtedimensie.
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).
Historiserende bouwstijl:	Is een bouwstijl of architectuur die door het gebruik van materiaal, ornamenten en architecturale accenten uitdrukkelijk aansluit bij een bouwstijl die in het verleden kenmerkend was binnen een bepaalde periode.
Hoofdbestemming:	zie bestemming
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
Hoogstammige boom:	Een boom die op een hoogte van 1m boven het maaiveld een stamomtrek van 1 meter heeft.
Inheems:	Afkomstig uit de eigen streek.

Nokhoogte:	de hoogte van de nok van het dak en dit gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.
Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Pand en perceel:	de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 2002 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.
Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2002.
Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2005 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden. De <u>laterale perceelsgrens</u> is de zijdelingse perceelsgrens.
Het plan:	het bestemmingsplan van het plangebied.
Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.
Verantwoord groenbeheer:	Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).
Voorgevellijn:	Denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel moet ingepland worden.
Wadi:	systeem van open grachten waarnaar hemelwater geleid wordt en daar langzaam in de bodem kan infiltreren. Wadi is een letterwoord dat staat voor: waterafvoer door infiltratie.

- Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
- Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
- Zoneringsoppervlakte: grafisch gemeten oppervlakte van één zone.
- Zorgwoning: Een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden:
- a.) in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd;
  - b.) de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid;
  - c.) de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolumen van de volledige woning;
  - d.) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
    - hetzij ten hoogste twee ouderen (cfr. de vigerende wetgeving)
    - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven;
  - e.) de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

### **Artikel 3. Bepalingen in verband met de bestemming.**

#### **Aard van de zones.**

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: lokale weg, zone voor geschakelde woningbouw, zone voor zongeorïenteerde woningen, parkzone, zone voor lokale weg, fiets- en voetgangersverbinding en agrarisch gebied.

#### **Onbebouwde gronden.**

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het terrein of de oprichting van een gebouw en de verbonden infrastructuur. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

#### **Artikel 4. Bepalingen voor het behoud van structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen.**

Structurerende groenstructuren en kleine landschapselementen (hagen, houtkanten, houtwallen,...) die beeldbepalend of structuurondersteunend zijn voor de omgeving genieten een bescherming als waardevol landschapselement.

Vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze groenstructuren mogen het verder leven van deze groenmassieven niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

Rooiing van deze structuren is enkel toegelaten na<sup>ar</sup> aanleiding van ziekte en/of sterfte of indien aangetoond kan worden dat het behoudt ervan niet realistisch is in functie van de gewenste woningbouwontwikkeling. Het verwijderen van de opgaande vegetatie moet gebeuren voor het broedseizoen om de impact op het habitat van de eventueel voorkomende fauna te beperken.

Bij rooiing dient deze groenstructuur in de nabije omgeving op een zodanige manier gecompenseerd te worden, dat de compensatie qua opbouw en plantsoorten overeenkomt met de gerooide groenstructuur. Met het oog op het versterken van de parkstructuur moet op vergunningenniveau bekeken worden of het te rooien groen op een evenwaardige manier kan gecompenseerd worden binnen de parkzone uit art. 9 van de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP. Hierdoor wordt op termijn de beeldkwaliteit van desbetreffende groenstructuur hersteld.

## **Artikel 5. Bepalingen in verband met duurzaamheid**

### **Parkeren:**

Per eengezinswoning moet er minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden op het eigen terrein in een al of niet overdekte ruimte. In functie van vrije beroepen moet er minimaal 1 parkeerplaats per 50m<sup>2</sup> en maximaal 1 parkeerplaats per 30 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.

Per eengezinswoning moeten er minimaal 2 fietsenstelplaatsen gerealiseerd worden per eerste slaapkamer en telkens één bijkomende fietsenstelplaats per bijkomende slaapkamer in een al of niet gemeenschappelijke overdekte en af te sluiten fietsenberging. In functie van vrije beroepen moet er minimaal 1 bijkomende fietsenstelplaats per 50 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.

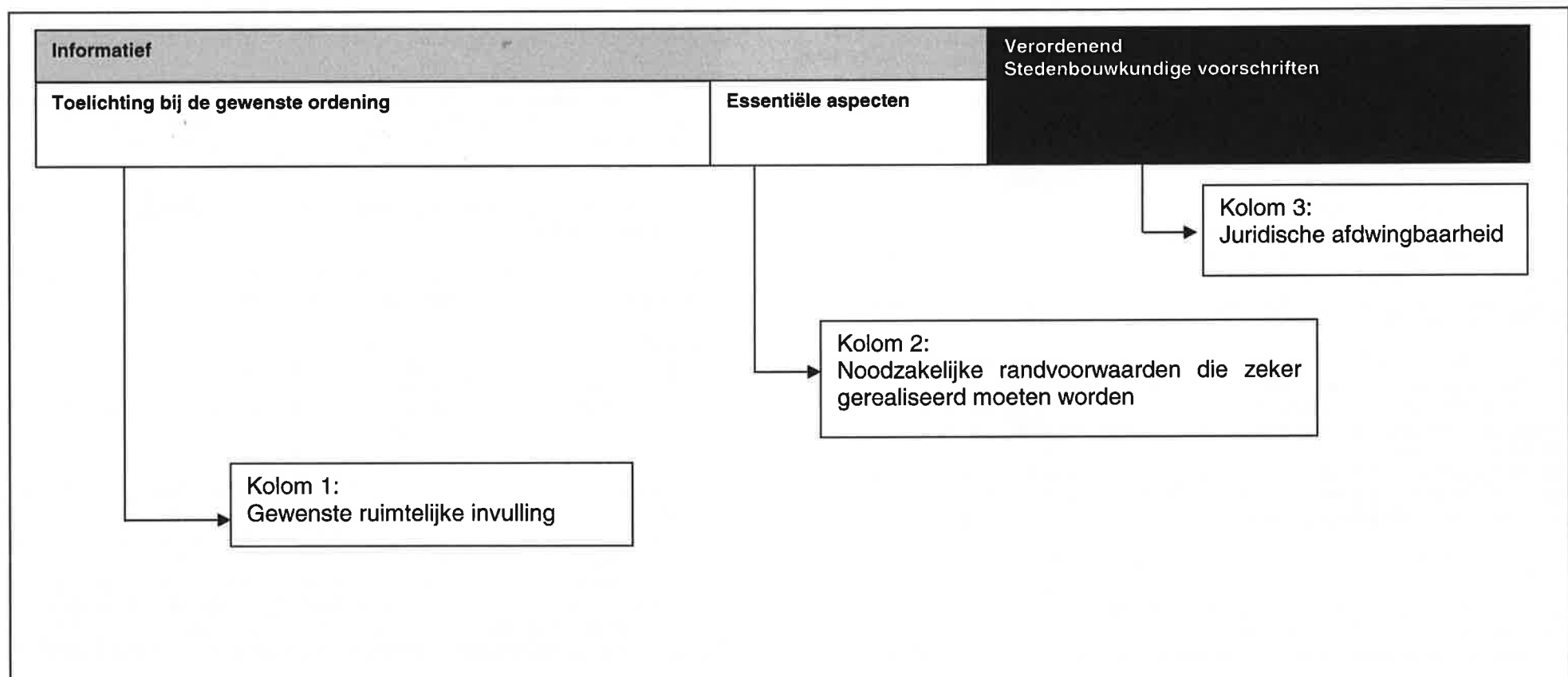
### **Verlichting:**


De verlichting wordt opgevat met het oog op het beperken van het energieverbruik (duurzaamheid) en het voorkomen van lichthinder. Verlichting van het gebied moet steeds gebeuren op een bescheiden manier en houdt steeds rekening met de principes van neerwaartse lichtstroom, minimaal doelgebied en minimale luminantie voor een voldoende en gelijkmatige verlichting.



## 2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.


Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.



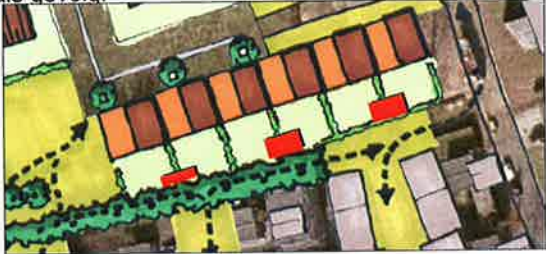
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>In het verlengde van het bestaande woonlint langsheen de Charles Wellensstraat is er nog ruimte voor één vrijstaande gezinswoning aansluitend op de zone voor zongeorïenteerde woningen.</p> <p>De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals een kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon, .....</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Afbouwen woonlint in de Charles Wellensstraat.</li> <li>- Beperkt nevensgeschikte bestemmingen toelaten.</li> </ul>	<p><b>Artikel 6. Zone voor wonen.</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor het oprichten van een vrijstaande woning.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b></p> <p>Aangezien het een afbouw betreft van het bestaande residentiële woonlint langsheen de Charles Wellensstraat worden de bepalingen met betrekking tot de inrichting van deze zone gebaseerd op de bepalingen voor deze aangrenzende zone voor open bebouwing uit het BPA Schalbroek.</p> <p>Om de toegang tot het woonerf te benadrukken wordt, in afwijking van het bestaand bebouwingslint in de Charles Wellensstraat, de woning op slechts 4m van de straat opgericht.</p>		<p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het hoofdgebouw wordt ingeplant op 4 meter vanaf de weg.</li> <li>- De bouwdiepte bedraagt maximaal 17 meter.</li> <li>- De afstand tot de zijdelingse grenzen van de kavel moet ten minste 3 meter bedragen.</li> </ul> <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De breedte van de voorgevel bedraagt minimum 7 meter en maximum 2/3 van de kavelbreedte.</li> <li>- De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 meter vanaf het maaiveld tot aan de kroonlijst.</li> <li>- Een hellend dak is verplicht. De nok kan enkel evenwijdig zijn met de voorgevel of loodrecht hierop. De dakhelling bedraagt min. 30° en max. 60° met een maximum van 7 meter boven de kroonlijsthoogte.</li> <li>- Dakkapellen zijn toegelaten tot max. 1,5 meter breedte en 1,5 meter hoogte op</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de woning t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.</p>	<p>- Maximaal behoud van het bestaand maaiveld.</p>	<p>minimum 1 meter onderlinge afstand en op min. 1 meter van de zijmuur. Vensters in het dakvlak zijn toegelaten mits max. 1,5 m breed, 1,5 m hoog en op min 1 m onderlinge afstand en op min. 1 m van de zijmuur. Dakterrassen zijn toegelaten wanneer ze geïntegreerd zijn in de dakvorm. Borstweringen en andere uitstekende elementen dienen binnen hetzelfde dakvlak aangebracht te worden. Schouwen worden ingeplant op min. 2 m afstand van de voorgevel, met een maximumhoogte van 50 cm boven de nok.</p> <p>- Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 60 cm boven het peil van de voorliggende weg. Evenwel wanneer het terrein (maaiveld) meer dan 40 cm hoger of lager ligt dan het wegpeil, dienen bijzondere maatregelen genomen te worden opdat de inplanting van de constructie qua hoogteligging, op een esthetische en stedenbouwkundige verantwoorde manier gebeurt, t.o.v. het straatbeeld in het algemeen. Het bestaande maaiveld moet zoveel mogelijk behouden blijven.</p> <p>- Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld gemeten ter hoogte van de weg.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u>                      Vanaf de weg wordt over de hele breedte van het perceel een voortuinstrook van 4 meter diep vrijgelaten. Gebouwen zijn in deze strook niet toegelaten. Een beplanting is verplicht. De voortuinstrook mag maximaal voor 35% verhard worden. Afritten naar garages onder het peil van de weg zijn niet toegelaten.</p> <p><u>Tuinstrook:</u>                      De overige niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Bijgebouwen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de bijgebouwen mogen nergens op minder dan 6 m achter de achtergevellijn van het hoofdgebouw worden opgericht, tenzij de perceelsdiepte dit niet toelaat. De afstand tot de laterale perceelsgrens moet ten minste 3m bedragen.</li> <li>- de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is beperkt tot 40m<sup>2</sup>.</li> <li>- de kroonlijsthoogte is max. 3m. De dakvorm is vrij.</li> <li>- dezelfde materialen dienen gebruikt als voor het hoofdgebouw. Tuinhuisjes mogen ook in hout opgericht worden.</li> <li>- De niet bebouwbare zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m.</li> </ul>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
		<u>Architecturale kwaliteit:</u> Iedere constructie dient op architecturaal gebied in harmonie te zijn met de omgeving en tevens op zichzelf een harmonisch geheel te vormen o.a. door gepast gebruik van de aard en de kleur van de materialen, vormgeving en volume.

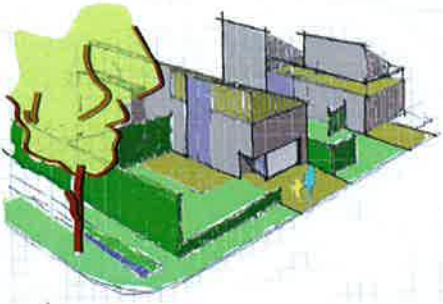
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
 <p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>In het kader van de versterking van de woonentiteit Schalbroek als woonsatelliet en aangezien binnen de wijk reeds voldoende voorzieningen van openbaar nut aanwezig zijn (park, speeltuin,...) wordt er geopteerd om de openbaar nutszone te herbestemmen naar een zone voor geschakelde woningbouw en dit in overeenstemming met de aanliggende woontypologie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als geschakelde ééngesinswoningen in functie van wonen</li> <li>- Enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten</li> <li>- Niet bebouwde zone bestemmen in functie van tuinen</li> </ul>	<p><b>Artikel 7. Zone voor geschakelde woningbouw</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid black; background-color: red; color: white; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">GW</div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van geschakelde ééngesinswoningbouw. Per perceel is slechts één woongelegenheid vergunbaar, uitbreidbaar in functie van familiale noodzaak (zorgwoning).</p> <p>Als nevenbestemming zijn enkel vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde niet te schaden aan de woonomgeving. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b> De zone wordt in zijn geheel en in één keer ontwikkeld. Op die manier wordt eenheid gecreëerd binnen de zone.</p> <p>Aangezien de zone nog niet verkaveld is, wordt in relatie tot de gesloten bebouwingstypologie en de wenselijke nederzettingstypologie een variabele perceelbreedte tussen 8 en 10 meter gehanteerd. Rekening houdend met deze breedte kunnen minimum 7 en maximum 9 wooneenheden ontwikkeld worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als totaalproject ontwikkelen</li> <li>- Perceelbreedte bepalen tussen 8 en 10 meter</li> </ul>	<p>De geschakelde woningen dienen als één geheel in hun totaliteit ontwikkeld te worden.</p> <p><u>Perceelsindeling:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De perceelsbreedte van de kavels bedraagt minimaal 8 meter en maximaal 10 meter.</li> </ul> <p><u>Inplanting:</u></p>



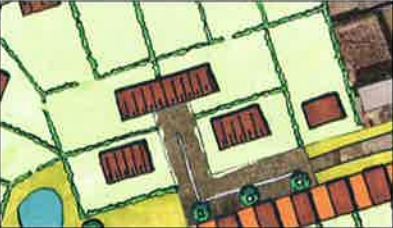
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>Aangezien een optimale bezonning van de leefvertrekken in relatie tot de tuinzone wenselijk is, dienen alle voorgevels volledig georiënteerd te zijn naar het noorden. Een aaneengeschakelde bebouwing kan hier toegelaten worden. Daar een vlakke, gesloten wand niet gewenst is op deze plek, wordt er gebouwd met doorbrekingen op de verdiepingen.</p> <p>In functie van het behoud van een maximale tuinzone wordt de voorgevellijn geplaatst op de zoneringsgrens en mogen de gebouwen vanaf die lijn een maximale bouwdiepte van 12 meter hebben. Hierdoor wordt een relatief diepe achtertuin behouden, zeker wanneer het ontwikkelen van de al dan niet geclusterde garage(s) binnen het hoofdvolume verplicht is. Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garage niet wenselijk.</p> <p>In relatie tot wenselijke wandvorming ten aanzien van de open ruimte zijn twee bouwlagen verplicht. In het kader van de typologie zijn enkel platte daken toegelaten.</p> <p>Om enige transparantie te behouden en om een massief bouwvolume te voorkomen wordt de tweede bouwlaag beperkt in oppervlakte. Hierdoor krijgt men insprongen in het volume met doorbreking van het volume als gevolg.</p>  <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorgevel oriënteren naar het noorden</li>   <li>- Zoneringsgrens is ook voorgevellijn</li> <li>- Maximale bouwdiepte vastleggen in functie van inplanting</li> <li>- Garage geïntegreerd in hoofdgebouw en niet ondergronds</li>   <li>- Twee bouwlagen + plat dak</li>   <li>- Het beperken bebouwing tweede bouwlaag i.f.v. transparantie</li>   <li>- Ondergrondse constructies toegelaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De voorgevel wordt verplicht georiënteerd naar de noordzijde.</li>   <li>- De voorgevellijn valt samen met de zoneringsgrens;</li> <li>- De bouwdiepte vanaf de voorgevellijn bedraagt minimaal 10 en maximaal 12 meter.</li> <li>- De bebouwing, met uitzondering van de kroonlijsten, dient in zijn totaliteit ontwikkeld te worden binnen de grafisch afgebakende zone. Insprongen binnen de maximale bouwoppervlakte zijn toegelaten.</li> <li>- Al dan niet geclusterde garages moeten verplicht geïntegreerd worden in het hoofdvolume. Ondergrondse verdiepingen in functie van garages zijn niet vergunbaar.</li>   <p><b>Bouwvolume</b></p> <li>- Het bouwvolume bestaat verplicht uit twee bouwlagen met plat dak, waarbij de voorgevel de breedte is van desbetreffend bouwperceel. De dakrandhoogte wordt hierbij beperkt tot maximum 6.50 meter;</li> <li>- In functie van transparantie en doorbreking van de voorgevel wordt de bebouwingsoppervlakte van de tweede bouwlaag beperkt tot maximum 70 % ten aanzien van de volledige bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag.</li> <li>- De 70 % van de tweede bouwlaag wordt zodanig ontwikkeld dat minstens drie doorbrekingen doorheen het volledig bouwvolume ter hoogte van de tweede bouwlaag worden bewerkstelligd.</li>   <li>- Ondergrondse constructies met een maximale diepte van 3 meter zijn vergunbaar.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In functie van het perceel, de wenselijke woondichtheid en een optimale woonkwaliteit is er geopteerd voor een hedendaagse woontypologie. Het ontwikkelen van deze typologie vanuit een historische bouwstijl (fermette, pastorie,.....) is in dit kader dan ook niet wenselijk.</p> <p>Privacy en inzicht is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaagse woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het Burgerlijk Wetboek. In dit kader wordt gesteld dat vanuit de zijgevels enkel zichten of lichten mogen getrokken worden vanuit de tweede bouwlaag en dit enkel indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt. Het spreekt voor zich dat dit niet van toepassing is voor de twee kopgevels. Ook de privacy vanuit de terrassen ten aanzien van de burens dient gewaarborgd te worden.</p> <p>De niet-bebouwde zone is in functie van de desbetreffende grootte en het behoud van privacy uitsluitend bestemd voor tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte, als een extensie van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hedendaagse architectuur</li> <li>- Privacy waarborgen</li> <li>- Inrichten als tuin in functie van wonen</li> <li>- Beperken van gebouwen en constructies</li> </ul>	<p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historiserende bouwstijlen zijn verboden.</li> <li>- Ter hoogte van de eerste bouwlaag mogen enkel lichten en zichten getrokken worden vanuit de voor- en achtergevel</li> <li>- Vanuit de zijgevels op de tweede bouwlaag die gelegen zijn op de perceelsgrens mogen enkel lichten getrokken worden. Desbetreffend voorzieningen dienen tevens volledig onderhoudbaar zijn vanuit eigen perceel.</li> <li>- Vanuit de terugspringend zijgevels op de tweede bouwlaag mogen zichten getrokken worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van inkijken in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.</li> <li>- Vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden, mits het behoud van de privacy en het voorkomen van de inkijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen.</li> </ul> <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet bebouwde zone wordt ingericht als privétuin ter ondersteuning van de woonfunctie en sluit aldaar aan op de leefvertrekken;</li> <li>- Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven.</li> <li>- De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een transparantie alsook een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden.</li> <li>- De tuinzone dient met uitzondering van de gekoppelde tuinberging beschouwd te worden als een niet bebouwde zone. Binnen deze zone mogen dan ook geen gebouwen en constructies ontwikkeld worden.</li> <li>- De niet bebouwde zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m.</li> <li>- Het doortrekken van de gemeenschappelijke scheidingsmuur achter de achtergevel is toegelaten mits de lengte gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 6.00 meter bedraagt, de muur niet hoger is dan 2.00 meter en de muur één architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw.</li> <li>- Ter hoogte van de achterste perceelsgrens kan, per twee gekoppeld, één tuinberging per wooneenheid van maximaal 9m<sup>2</sup> gebouwd worden. Een plat dak is verplicht met een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter.</li> </ul>




Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p>  <p><b>Algemene bepalingen</b>                  Centraal in het plangebied worden op een aantal percelen, in functie van de ondiepe percelering en de specifieke oriëntatie, wooneenheden ontwikkeld als zuid georiënteerde wooneenheden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar kwalitatieve woningen met beperkte activiteiten in een groene omgeving. De activiteiten die toegelaten zijn, zijn van zeer lokale aard met weinig of geen hinder naar de woonomgeving zoals kapper, verzekeringskantoor, dokter, tandarts, hondenkapsalon, .....</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemmen als ééngezinswoningen met een zuid oriëntatie in functie van bezonning</li> <li>- Enkel vrije beroepen als nevenbestemming toelaten</li> <li>- Niet bebouwde zone in functie van tuinen</li> </ul>	<p><b>Artikel 8. Zone voor zongeoriënteerde woningen</b></p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; width: 100px; height: 50px; margin: 10px auto; background-color: red; color: white; font-weight: bold; font-size: 24px;">ZGW</div> <p>Het gebied behoort tot categorie 1, wonen, en is bestemd voor de oprichting van open en halfopen zuid georiënteerde ééngezinswoningen. De typologie van een open of halfopen bebouwing wordt op het grafisch plan verder gespecificeerd door respectievelijk een aanduiding met een letter O of een letter H. Per perceel is slechts één woongelegenheid vergunbaar.</p> <p>Als nevenbestemming zijn vrije beroepen op lokaal niveau voor maximaal 100m<sup>2</sup> toegelaten. De nodige maatregelen dienen getroffen teneinde de woonomgeving niet te schaden. Naast de woonfunctie is per pand slechts één nevenbestemming toegelaten.</p> <p>De nevenbestemming is enkel toegestaan mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de hoofdbestemming.</p> <p>De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b>                  In functie van een optimale bezonning wordt de wooneenheid zodanig ingeplant dat de noordelijk vrije zone beperkt wordt tot maximaal 3 meter ten aanzien van de laterale perceelsgrens of 5 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de halfopen bebouwing en 10 meter ten aanzien van de achterste perceelsgrens voor de open bebouwing. Ten aanzien van de zuidelijke perceelsgrens dient in</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Juridisch vastleggen bouwzone in functie van bezonning</li> </ul>	<p><b>Inplanting:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van de zuid georiënteerde woningen moet, met uitzondering van de kroonlijst, gebeuren binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone die binnen de zonering aangeduid is. Hierbij dient de voorgevel al dan niet in zijn geheel samen te vallen de voorgevellijn.</li> <li>- Verspringingen binnen de grafisch afgebakende bebouwingszone zijn mogelijk.</li> </ul>



Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>functie van bezonning en het ontwikkelen van een tuin respectievelijk een vrije ruimte van minimum 6 meter voorzien te worden.</p> <p>Aangezien de typologie ontwikkeld wordt op een zeer beperkte oppervlakte dient de resterende open ruimte beschermd te worden. In dit kader zijn ruimteverslindende inritten naar een ondergrondse garage niet wenselijk en wordt bij de open bebouwing, de inplanting van een eventuele carport beperkt tot de zone tussen de noordelijke gevel en de laterale perceelsgrens.</p>  <p>In relatie tot de aanliggende bebouwing alsook de achtergelegen nederzettingsstructuur, is een beperking van het bouwvolume tot één bouwlaag wenselijk.</p> <p>In functie van volumewerking van het bouwvolume en de bezonning ten aanzien van het naastliggend perceel is enkel een lessenaarsdak in combinatie met een plantdak wenselijk. In functie van bezonning dient de helling van het lessenaarsdak aflopend te zijn in noordelijke richting. In functie van volumewerking wordt tevens de dakrand- en nokhoogte hoogte beperkt.</p> <p>Ondergrondse constructies (zoals kelders) kunnen toegelaten worden, maar worden beperkt tot een diepte van 3 meter (zie watertoets).</p> <p>Vanuit de kleinschaligheid van het inbreidingsgebied en de bijzondere</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Garage enkel vergunbaar in eerste bouwlaag en carport enkel vergunbaar tussen noordelijke gevel en noordelijke laterale perceelsgrens</li> <li>- Eén bouwlaag met lessenaarsdak met beperkt plat dak</li> <li>- Bouwvolume bepalen in functie van optimale bezonning aanliggend perceel</li> <li>- Ondergrondse constructies toegelaten</li> <li>- Harmonie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per wooneenheid is minimum één carport of garage verplicht, met dien verstande dat bij de halfopen bebouwing enkel een garage geïntegreerd binnen de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vergunbaar is. Bij de open bebouwingen is tevens een carport vergunbaar en dit enkel tussen de noordelijke gevel en de noordelijke laterale perceelsgrens. De voorkant van de carport valt bij voorkeur samen met de voorgevel. Een maximale insprong van 2 meter is echter toegelaten.</li> </ul> <p><u>Het bouwvolume:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag al dan niet onderkelderd, met een lessenaarsdak gecombineerd met een plat dak, waarbij het plat dak minimaal 20% bedraagt van de bebouwingsoppervlakte van de eerste bouwlaag en zich hoofdzakelijk oriënteert naar het zuiden.</li> <li>- De niet bebouwde ruimte van de tweede bouwlaag (plat dak) dient verplicht ingericht te worden als groendak en/of dakterras. Hierbij dient een ideale bezonning van de tweede bouwlaag bewerkstelligd te worden.</li> <li>- Het lessenaarsdak heeft een minimale helling van 20°. Hierbij bedraagt de nokhoogte maximaal hoogte van 8.00 m, gemeten vanaf het gemiddelde peil van de weg. De dakhelling is steeds zo gericht dat de maximale toegelaten nokhoogte zich bevindt ter hoogte van de zuidelijke georiënteerde gevel. Ter hoogte van de noordelijke gevel bedraagt de kroonlijst maximaal 4.50 m en dit in functie van daglichttoetreding.</li> <li>- De dakrandhoogte van het plat dak bedraagt maximaal 3.50 meter.</li> <li>- Ondergrondse constructies hebben een maximale diepte van 3 meter ten opzichte van het maaiveld en gemeten ter hoogte van de rooilijn.</li> </ul> <p><u>Architecturale kwaliteit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De architectuur van de zuid georiënteerde woning is vrij, maar dient in</li> </ul>

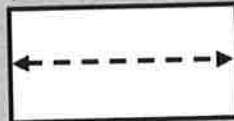
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Toelichting bij de gewenste ordening</b></p> <p>typologie wordt voor de volledige zone een harmonische invulling nagestreefd.</p> <p>Aangezien de leefvertrekken volledig naar het zuiden georiënteerd zijn en er een rechtstreeks zichtrelatie is met de noordelijke gevel van de aanliggende woning, zijn flankerende maatregelen in functie van privacy aangewezen, in het bijzonder omtrent lichten en zichten.</p> <p>Privacy en inijk is een belangrijk aandachtspunt bij het ontwikkelen van deze hedendaags woningvorm en wordt niet enkel beschermd binnen de voorschriften maar ook binnen het burgerlijk wetboek. In dit kader wordt gesteld dat enkel zichten of lichten mogen getrokken worden indien de privacy van de aanliggende woningen niet in gedrang komt.</p> <p>De niet-bebouwde zone is uitsluitend bestemd voor privé-tuinen ter ondersteuning van de woonfunctie. Deze zone wordt ingericht als een volwaardige leefruimte ter verlenging van de binnenruimtes en in functie van het trekken van licht.</p> <p>Daar de tuin in oppervlakte beperkt is, en een open bebouwingsvorm op schaal van een landelijke kern wenselijk is, dient de tuinruimte beschouwd te worden als een bouwvrije zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Privacy aanliggend perceel waarborgen</li>   <li>- Principe van evenwaardige gevels</li>   <li>- Niet bebouwde ruimte inrichten in functie van tuinen</li>   <li>- Open karakter van tuin vast leggen</li> </ul>	<p>harmonie of overeenstemming te zijn met de omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het concept van de zuid georiënteerde woning dient zodanig te worden opgevat dat de leefkwaliteit en privacy van elke woning en die van de naastliggende woningen gegarandeerd is. Deze leefkwaliteit zal gedefinieerd worden in termen van daglichttoetreding, verluchting, oriëntatie, isolatie en dient aangetoond te worden in de aanvraagdocumenten tot een stedenbouwkundige vergunning.</li> <li>- Vanuit het dakvlak van het lessenaarsdak of vanuit het plat dak mogen zowel zichten als lichten genomen worden mits rekening te houden met het behoud van de privacy en het voorkomen van de inijk in de leefvertrekken van de naastliggende percelen. Dakkapellen of andere uitbouwen in het dakvlak in functie van zichten of lichten zijn echter verboden.</li> <li>- Alle zichtbare gevels (incl. noordgevel) zijn volwaardige gevels en dienen qua materiaalgebruik en uitzicht, evenwaardig aan de voorgevel gebouwd te worden.</li> <li>- Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren van de halfopen zongeoriënteerde woningen zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt materiaal afgewerkt worden. De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende.</li> </ul> <p><u>Tuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet bebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuin in relatie tot de woon- en leefvertrekken. Inheemse hoogstammige bomen moeten behouden blijven.</li> <li>- Binnen de tuinstrook is op een afstand van 3 meter parallel met de noordelijke perceelsgrens één bijgebouw van één bouwlaag met plat dak, vergunbaar.</li> <li>- Het bijgebouw heeft een maximale bouwhoogte van 3.00 meter en een maximale dakrandhoogte van 3.00 meter.</li> <li>- Het bijgebouw dient qua architectuur, textuur en materiaalkeuze in eenheid te zijn met het hoofdgebouw.</li> <li>- De niet bebouwde zone moet verplicht afgesloten worden met een levende haag of een draadconstructie, al dan niet voorzien van streekeigen begroeiing, met een maximale hoogte van 1.80m.</li> </ul>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen</b></p> <p>Het zuidwestelijk deel van het plangebied wordt ingericht als een groen plein ter versterking van de woon- en leefkwaliteit. Hier wordt ruimte geboden voor spel, verpozing en ontmoeting en zal er daarnaast ook ruimte geboden worden voor de opvang van hemelwater.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone bestemmen als openbaar park</li> </ul>	<p><b>Artikel 9. Parkzone</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 7, overig groen, en is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van een openbaar landschappelijk kwalitatief park.</p> <p>Als nevenfunctie zijn laagdynamische dagrecreatieve en culturele activiteiten in functie van de lokale leefgemeenschap toegelaten.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b></p> <p>Het gebied wordt ingericht als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een open karakter te hebben. Een netwerk van trage wegen verbindt dit nieuwe groenplein met het nieuwe en het bestaande woongebied. De bestaande oost-west gerichte lineaire groenstructuur wordt ingericht als de hoofdas in dit netwerk. Op ruimere schaal kan dit netwerk ook een zachte verbinding leggen naar de superette Tecno en het busstation aan de Schalbroekstraat. Het plein wordt in de eerste plaats ontsloten via het netwerk van trage wegen. Maar ook vanaf de Charles Wellensstraat wordt een duidelijk (zicht)relatie met het plein gecreëerd, waardoor de nieuwe woonwijk een hoge belevingskwaliteit krijgt.</p> <p>In het zuiden bevindt zich een waardevolle houtkant. Bij wijze van compensatie ten aanzien van het verdwijnen van waardevol groen op andere plaatsen op het terrein door de realisatie van bebouwing moet er in het park een evenwaardig aandeel groen aangeplant worden. Op die manier kan de waardevolle houtkant versterkt worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimaal groenpercentage.</li> </ul>	<p>Minimaal 40% van de oppervlakte van de gehele bestemmingszone moet aangeplant worden met inheems streekeigen groen.</p>



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<ul style="list-style-type: none"> <li>- alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het instandhouden, het beschermen, het herstellen en het ontwikkelen van een park in functie van de omliggende woonwijk;</li> <li>- kleinschalige infrastructuur gericht op het recreatief medegebruik moet mogelijk zijn voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt;</li> <li>- de aanleg van onverharde of verharde waterdoorlatende paden voor niet gemotoriseerd recreatief verkeer (wandelen, fietsen) moet mogelijk zijn;</li> <li>- werken en handelingen in functie van het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast moet mogelijk zijn zoals bijvoorbeeld de inrichting van een wadi. Zo een wadi wordt bij voorkeur ingericht met zwak hellende en grillige oevers, natuurlijke materialen, permanent waterhoudend zodat deze als voortplantingsplaats voor amfibieën en insecten kan gebruik worden.</li> </ul> <p>Voor werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast worden de stroomgebiedbeheersplannen en bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen en wijzigingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Definiëren van toegelaten werken, handelingen en voorzieningen</li> </ul>	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- alle werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van het park in functie van de aanliggende woonfuncties;</li> <li>- de aanleg van beperkte spel - en sportaccommodatie op buurniveau;</li> <li>- het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor voetgangers;</li> <li>- alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;</li> <li>- het aanleggen van wadi's met zacht, grillige oevers en een permanent waterdeel;</li> <li>- het park dient ruimtelijk één geheel te vormen met de aanliggende zones.</li> </ul>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot beheer:</b></p> <p>Om de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de aanleg en beheer uitgevoerd wordt op basis van een verantwoord groenbeheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Natuurlijk beheer.</li> </ul>	<p>Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepalingen</b>                      De ontsluiting van het nieuwe woonproject gebeurt via een pijpekop aansluitend op de bestaande Charles Wellensstraat.</p>	<p>- Zone voor lokale weg</p>	<p><b>Artikel 10. Zone voor lokale weg</b></p> <div data-bbox="1370 448 1608 564" style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p><b>LW</b></p> </div> <p>Het gebied behoort tot categorie 8, lijninfrastructuur, en is bestemd voor lokale wegen. Alle werken, handelingen en constructies in functie van de aanleg, het beheer en de exploitatie van de lokale wegen zijn toegelaten.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b>                      Deze zone wordt ingericht ter ontsluiting van de aanliggende woningen, maar evenzeer als een kwaliteitsvolle open verblijfsruimte ter versterking van de aanliggende woonfuncties. Het geheel dient een pleinkarakter met een hoge beeld- en belevingskwaliteit te hebben. Het gebruik van kleinschalige materialen bij de aanleg is aangewezen. Er wordt ook een duidelijke (zicht)relatie met het nieuw aan te leggen park gecreëerd.</p> <div data-bbox="125 1038 810 1295"> </div>	<p>- Verblijfskwaliteit is prioritair</p>	<p>Het geheel dient ingericht te worden als een openbaar pleintje waar de verblijfsfunctie evenwaardig is aan de ontsluitingsfunctie. Voor de aanleg wordt gebruik gemaakt van kleinschalige materialen.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p><b>Algemene bepaling:</b>                      Ter ontsluiting van het park, alsook in functie van doorwaadbaarheid van de nieuwe en bestaande woonwijken, worden een aantal zachte verkeersassen uitsluitend voor fietsers en voetgangers gecreëerd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Indicatieve aanduiding van erfontsluiting</li> </ul>	<p><b>Artikel 11. Fiets- en voetgangersverbinding</b>                      (indicatieve aanduiding)</p>  <p>Indicatieve aanduiding voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van een ontsluitingsweg voor fietsers en voetgangers, inclusief nutsvoorzieningen.</p>
<p><b>Bepalingen met betrekking tot de inrichting:</b>                      De fiets- en voetgangersverbinding worden prioritair ingericht op maatvoering van fietsers en voetgangers en vormen qua schaal en vormgeving een integraal onderdeel van het park waarbinnen ze gelegen zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioritair inrichting in functie van voetgangers en fietsers</li> <li>- Breedte beperken</li> <li>- Ondergeschikte aansluiting</li> </ul>	<p>De fiets- en voetgangersverbindingen dienen te worden uitgevoerd in kleinschalig materiaal en dienen qua vormgeving één geheel te vormen met de parkzone. De breedte van de fiets- en voetwegen kennen een minimale breedte van 2.00 meter. De voet- en fietsverbindingen worden duidelijk ondergeschikt aangesloten op het openbaar wegennet.</p>