VII.Verkavelingsvoorwaarden.

Aanvrager : ontwerp & studiebureel Coenen-Vandenberk in naam van vennootschap "De Boomgaard", eigenaar van het volledige projectgebied.

Voorschriften aangepast aan de opmerkingen van stedenbouw. (27 februari 2007)

7.1. Algemeenheden.

Volgende voorschriften dienen in acht genomen behoudens verdere aanduidingen of beperkingen opgelegd in de bijzonderheden in deel 2.

7.1.1. Ruimtelijke uitgangspunten

Gelet op de situering van het plangebied, zoals hoger omschreven in "macro en "meso" niveau is de integratie van de nieuwe gebouwen in de reeds bestaande wijk in relatie met het groen en in onderlinge relatie via pleinen de basisgedachte.
De integratie van de gebouwen in relatie met het groen zal expliciet moeten toegepast worden via een groenbuffer voor de loten 14 tot en met 43 (lotnummering : zie verkavelingsplan) zijnde de buitencirkel van het plangebied. Deze buffer moet bijgebouwen weren uit de rand van de bebouwingszone in de overgang naar het groen, zodat het ruimtelijk gevoel bij passage over het mountainbikepad of over het verlengde van de Kolderstraat behouden blijft.

- De ruimtelijke werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij inzake dichtheid, terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel moeten vormen met de ruimtelijke context van de mijncité en de groene omgeving.
  Bovendien moet het ontwerp een afgewerkt geheel vormen en als eindpunt fungeren voor een lange bouwstrook die via de wijk Lindeman, over het gehucht 'Berkenbos' aansluit bij het centrum van Heusden.

- Per lot is een bouwstrook aangeduid waarbinnen de gebouwen opgericht worden.
  Voor de woningen rond de pleinen geldt dat deze zodanig geconcipieerd worden dat zij een verantwoorde aansluiting vormen met de bestaande gebouwen in de wijk, zijnde geschakelde woningen met twee volledige bouwlagen. Daarbij moet de inplanting van de blokken rond de pleinen zo georganiseerd worden dat er een interessant plein ontstaat met aandacht voor groenvoorziening, ontmoetingsruimte (met speelgelegenheid voor kinderen) en parkeergelegenheid in het groen.

7.1.2. Architecturale uitgangspunten

- De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Er wordt in het concept aandacht besteed aan het kader waarbinnen de woongelegenheden tot stand zullen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten geworden.
  Om een eenheid van architectuur te bekomen voor de geschakelde woningen wordt gekozen worden voor systeembouw. De bouwkavels kunnen dan samen met de woningen verkocht worden aan private eigenaars. Zo kan wat betreft de inplanting, vormgeving, maatvoering en materiaalkeuze gegarandeerd worden dat er een kwaliteitsvol geheel wordt afgeleverd.

  Voor de loten die aan de noordzijde van het gebied liggen (22 t/m 43) en voor de loten 1 en 44 zal inzake architectuur extra aandacht moeten worden besteed aan de lichtinval, gezien de oriëntatie van de achtergevel naar het noorden. Een nauwkeurig bestudeerde lichtinval en indeling van de

woonruimtes biedt zeker een antwoordt voor dit probleem.

- Alle constructies moeten opgetrokken worden uit materialen die eigentijds zijn en die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn.
  Het geheel van vrijstaande en gekoppelde woningen zal hoe dan ook door het materiaalgebruik onderstreept worden. Ze moeten harmonisch passen binnen de omgeving en bovendien moeten ze binnen het plangebied onderling een samenhorend geheel vormen, zodat er geen breuk ontstaat tussen het plangebied en de bestaande wijk enerzijds en tussen de verschillende gebieden in het planzone anderzijds.
  De gevels vertonen een boeiend doch niet overladen vlakkenspel, zeker wat betreft de geschakelde woningen, waarbij men er zal over waken geen 'woonkazerne' te realiseren. Visuele continuïteit moet gewaarborgd worden over het gehele gebied.

- Gezien de beperkte diepte van de percelen kunnen vrijstaande bijgebouwen niet toegestaan worden, met uitzondering van kleine tuinhuisjes waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning vereist is (in hout, met een oppervlakte van maximaal 10 m², met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,50 meter en een nokhoogte van maximaal 3 meter). De plaatsing van deze tuinhuisjes wordt verboden in de ruimte vóór de achtergevel en in de groene buffer; voor de percelen in het binnengebied (loten 1 t/m 13, 52 t/m 72) dient zij te gebeuren op de daarvoor voorziene plaats op het verkavelingsplan.

  Vrijstaande garages worden niet toegestaan. Enkel tuinbergingen van maximum 10m² kunnen vrijstaand voorzien worden zoals vermeld in de voorschriften. Garagesz moeten binnen het hoofdvolume voorzien worden.

7.1.3. Bestemming.

- De hoofdbestemming is wonen in residentiële vorm, m.a.w. op ieder perceel wordt slechts één woning toegelaten. Appartementsbouw is uitgesloten.

- De nevenbestemmingen zoals voor vrije beroepen en diensten zijn enkel toegelaten voor de vrijstaande woningen en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit.

- Een zogenaamde kangoeroewoning is mogelijk, hier wordt de mogelijkheid gegeven aan een inwonende ouder of kind om zelfstandig te wonen, voor zover deze ruimten niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning en als afzonderlijke entiteit kunnen beschouwd worden.

7.1.4. Inplanting.

- Het basisvolume werd op het inrichtingsvoorstel weergegeven, afwijkingen op de weergegeven zone en details worden verder besproken in de bijzonderheden (7.2.2.) .

- Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.

- Voor kleine bijgebouwen: zie punt 7.1.2.

7.1.5. Terreinaanleg.

- Voor de noodzakelijke kapping van de bomen op het terrein is een compensatiedossier bijgevoegd.

- Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen van streekeigen haagplanten of via een draadafsluiting met klimopbegroeiing. Geopteerd wordt voor een maximale hoogte van

1,80 meter met een beperking tot 1,20 meter in de achteruitbouwstroken.
Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.
Andere materialen (metselwerk, houten panelen, ...) kunnen alleen voor de halfopen en gesloten bebouwingen, enkel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte om de privacy ten opzichte van de naaste buren te garanderen, indien opgegeven bij de bouwaanvraag.

- Gezien de structuur van het projectgebied kunnen reliëfwijzingen niet toegestaan worden omdat ophoging of afgraving op een perceel wateroverlast kan veroorzaken voor het eigen perceel of voor de naburige percelen.

- Garages dienen op het gelijkgrondse niveau te worden aangelegd. Wegens het ontbreken van losstaande bijgebouwen in de verkaveling dient iedere woning verplicht uitgerust te worden met een garage binnen of aangrenzend aan het hoofdvolume.

- Per gebouw is bijkomend op het eigen erf zijn gelijkvloerse parkeerstrook te voorzien, met uitzondering voor de loten 52 t/m 63. Op deze plaats kan de rijweg gedeeltelijk gebruikt worden om tijdelijk te parkeren, gezien de breedte van de weg (4 meter verharding) en het éénrichtingsgebruik van de straat.
Bijkomende publieke parkeerplaatsen worden voorzien, geïntegreerd in het groen op grasdallen waardoor zij minder het uitzicht hebben van vaste parkeerplaatsen, maar eerder aangeven dat het parkeren hier occasioneel dient te gebeuren.

- Schotelantennes en airco-installaties mogen niet voluit zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

- De te verharden oppervlakte voor parkings en toegangsstroken dient beperkt te blijven en ingebed in een groen kader. De breedte van de verharding voor een inrit mag aan de rooilijn maximaal drie meter bedragen. Bijzondere aandacht dient hierbij besteed te worden aan een normale aansluiting met de aangrenzende terreinen en aan een normale afwatering.

- In de groene buffer voor de loten 14 t/m 43 kan er enkel ruimte zijn voor groenaanleg. Bovendien zijn naakte draadafsluitingen hier niet toegestaan, enkel hagen of draad + klimop. Het creëren van een doorgang vanuit de percelen naar de Kolderstraat of het mountainbikepad is verboden.

- Om de inkijk naar achtertuinen van percelen die zijdelings aan een weg grenzen te beperken, en om zo het straatbeeld gaaf te houden, werd een haag op het openbaar domein voorzien langs de loten 13, 14, 7, 8, 63, 64, 55, 56, 72 en 1.

7.1.6. Afwijkingen en wijzigingen.

Afwijkingen en wijzigingen kunnen slechts toegelaten worden binnen de voorzieningen van het decreet op de Ruimtelijke Ordening van 1996 (art 49) en de voorzieningen van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening (art 132).

7.2. Bijzonderheden.

7.2.1. Bestemming

- Hoofdbestemming : wonen
- Nevenbestemming (max. 50% van de gelijkvloerse bebouwde verdieping): vrije beroepen en diensten voor zover ze behoren tot de normale uitrusting van de woonomgeving en geen hinderlijke vestiging betekenen.

7.2.2. Bouwvorm en inplanting

Er zijn meerdere woningtypologieën voorzien om enerzijds een gevarieerd aanbod te bekomen en anderzijds om de ruimtelijke beleving te verhogen.

Het is niet de bedoeling om een gestandaardiseerde woonwijk uit te bouwen met traditionele woningen. Het geheel dient zowel wat betreft stijl als volumes een harmonieus geheel te vormen. De woningen moeten beantwoorden aan een eigentijdse vormgeving.

Open bebouwingen:

1) Loten 8 t/m 21 oost-west georiënteerd

- De percelen hebben een minimale kavelbreedte van 15m en een minimumdiepte van 30m. Hierop kunnen alleenstaande woningen worden gebouwd die ieder hun eigen goed georiënteerde tuin hebben. De nodige individualiteit en privacy worden hier gewaarborgd.

- Voor loten 13 en 14 geldt in het bijzonder dat de gevel naar de Mispelstraat eveneens als voorgevel dient afgewerkt te worden. Ook langs deze weg wordt de bouwlijn verplicht op 6 meter gehouden. Hiervoor werd de kavelbreedte in de bouwzone op 18 meter gebracht.

- Voor lot 8 dient de noordelijke zijgevel eveneens afgewerkt te worden als een volwaardige voorgevel, de afstand tot de perceelgrens bedraagt hier minimaal 5 meter.

- Aan de achterzijde van loten 14 t/m 21, gelegen tegen de Kolderstraat (hier nog een zandweg), wordt een bouwvrije groene buffer gelaten van 5m. Hierin mag geen enkele bebouwing, noch verharding worden aangelegd. Bedoeling is om het straatbeeld bij passage over de Kolderstraat niet te verstoren door oprichting van diverse tuinhuisjes.

- *Inplanting : zoals op het verkavelingsplan werd aangegeven*
  - verplichte voorgevellijn op 6 meter achter de rooilijn.
  - zijgevels op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelgrens.

- *Afmetingen:*
  - bouwdiepte : maximaal 12 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de verdieping
  - bouwhoogte : maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

- *Dakvorm:* zadeldak met helling van maximaal 45°

2) Loten 1 en 44 noord-zuid georiënteerd, tuin noordwaarts

- Bijzondere aandacht vereist inzake architectuur voor een degelijke bezonning in de woning.

- *Inplanting : zoals op het verkavelingsplan werd aangegeven*
  - verplichte voorgevellijn op 6 meter achter de rooilijn voor lot 1 en 5 meter voor lot 44.
  - zijgevels op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelgrens.

- *Afmetingen:*
  - bouwdiepte : maximaal 12 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de verdieping
  - bouwhoogte : maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

- *Dakvorm:* zadeldak met helling van maximaal 45°

3) Loten 22 t/m.32, 41 t/m 43: noord-zuid georiënteerd, tuin noordwaarts, gelegen tegen groenbuffer:

- Percelen met een minimum breedte op de bouwlijn van 15m en een diepte van ± 30 meter. Aan de achterzijde, tegen het parkgebeid, wordt een bouwvrije groene buffer gelaten van 5m. Hierin mag geen enkele bebouwing, noch verharding worden aangelegd.

- *Inplanting : zoals op het verkavelingsplan werd aangegeven*
  - verplichte voorgevellijn op 6 meter achter de rooilijn, met uitzondering voor de loten 41 t/m 43

waarvoor de voorbouwlijn op het verkavelingsplan werd aangegeven.
- zijgevels op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelgrens.

- *Afmetingen:*
  - bouwdiepte : maximaal 12 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de verdieping
  - bouwhoogte : maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst.

- *Dakvorm:* zadeldak met helling van maximaal 45°

Gekoppelde woningen

Loten 45 t/m 51

Woningen bestaande uit een hoofdvolume van 2 bouwlagen. De woningen worden gekoppeld met ofwel met de gelijkvloerse aanhorigheden ofwel met het hoofdvolume. Bepaald wordt waar de aanhorigheden bij de woning worden gebouwd, zodat er een eenheid van drie of vier woningen ontstaat.

Deze gekoppelde woningen moeten per blok als één project ontwikkeld worden zodat de eenheid van architectuur en materialen gegarandeerd blijft.

- *Inplanting : zoals op het verkavelingsplan werd aangegeven*
  - verplichte voorgevellijn op minimaal 5 meter achter de rooilijn voor schakelelementen en verplicht op 6 meter voor het hoofdvolume.
  - vrijblijvende zijgevels op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelgrens.

- *Afmetingen:*
  - bouwdiepte : maximaal 8 meter achter de voorgevellijn van het hoofdvolume, zowel voor gelijkvloers als de verdieping
  - bouwhoogte : 2 bouwlagen onder de kroonlijst voor het hoofdvolume, één bouwlaag voor de schakelementen.

- *Dakvorm :*
  - voor het hoofdvolume: zadeldak
  - voor de schakelelementen : plat dak

Rijwoningen in blokken van 3, 4, of 5.

Loten 2 t/m 7, 33 t/m 40, 52 t/m 72.

De rijwoningen hebben verplicht 2 verdiepingen en een verplichte bouwlijn voor het hoofdvolume zoals op het verkavelingsplan is weergegeven. Kleine gelijkvloerse uitsprongen kunnen zowel aan de voor- als aan de achtergevel om bij te dragen aan een boeiend vlakkenspel.

De zijgevels die gericht zijn naar de openbare weg (loten 7, 64, 63, 52) dienen als een volwaardige voorgevel afgewerkt te worden.

Indien deze woningen niet als één bouwblok worden ontwikkeld, wordt de bouwhoogte op 6m vastgelegd. Indien toch wordt geopteerd voor een ontwikkeling per bouwblok, kan deze hoogte lichtjes variëren maar blijven 2 bouwlagen onder de kroonlijst verplicht.

- *Inplanting :*
  - voorgevellijn : zoals op het verkavelingsplan is aangegeven.
  - vrijblijvende zijgevels op minimaal drie meter van de zijdelingse perceelgrens.

- *Afmetingen:*
  - bouwdiepte : maximaal 12 meter achter de voorgevellijn van het hoofdvolume voor het gelijkvloers en 10 meter voor de verdieping.
  - bouwhoogte : 2 bouwlagen onder de kroonlijst voor het hoofdvolume

- *Dakvorm :* zadeldak met een helling van maximaal 45°

7.2.3. Andere bepalingen

gezien alle woningen grondgebonden zijn beschikt iedere woonentiteit over een eigen bruikbare tuin.

Voortuin: de voortuin maakt overgang tussen openbaar en privé domein.
Noodzakelijke verhardingen voor inrit en tuinpad zijn toegelaten, inritten onder het wegpeil zijn niet toegelaten.
Afscheiding aan de straat is bij voorkeur een haag, hoogte max. 1.20m. In deze zone mogen geen schuttingen of muurtjes geplaatst worden, enkel groenvoorzieningen uitgezonderd.

Zijtuin

Afscheiding naar de straat mag.

Achtertuin: krijgt louter tuinfunctie. Dit betekent dat groenaanleg in deze zone zowel vormend als afscheidend aangewend zal worden. De noodzakelijke verhardingen voor tuinpaden en terrassen zullen geïntegreerd moeten worden in de groenaanleg.

Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging van max. 10m2 geplaatst worden, bij voorkeur in een achterhoek van een perceel op 0,50 meter van de perceelgrenzen, of, voor de percelen waar overlast kan ontstaan (loten 1 t/m 13, 52 t/m 72): op de plaats zoals voorzien op het verkavelingsplan.

Niet in de bouwvrije strook van 5m voor de percelen gelegen langs de grens met het parkgebied of langs de Kolderstraat.

Rioleringsconcept:

gescheiden stelsel;
huisaansluitputjes worden voorzien;

- **Regenwater**.

  De afwatering van de openbare ruimte wordt vanuit het projectgebied voorzien via een collector naar de gracht die achter het gebied loopt. Er werd gekozen worden voor het systeem van infiltratieafvoerkanalen met bufferende werking. Bovendien werd een afzonderlijk infiltratiebekken voorzien om te voldoen aan de eisen inzake buffering van het oppervlaktewater

  Voor elke woning wordt bijkomend een regenwaterput verplicht (min 5 m³, afhankelijk van de dakoppervlakte).

  Indien de verhardingen niet uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen of geplaatst werden met brede voeg dient de afwatering ervan te gebeuren naar groene vlakken.
  Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk voor terrassen (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

- **Afvalwater**

De afvalwatercollectoren worden aangesloten op het rioleringsstelsel in de wijk 'Lindeman' dat recent volledig werd vernieuwd.