

PROVINCIE ANTWERPEN  
ARRONDISSEMENT TURNHOUT  
GEMEENTE RAVELS

# Verkaveling site Molenstraat - Weelde, Ravels

## Aangepaste verkavelingsvoorschriften



## COLOFON

### Opdrachtgever:

Fam. Jansens  
Elzenstraat 1a  
2381 Weelde – Ravels  
Contact: Kalle Smits

### Opgemaakt door:



NQN51 bvba  
o.l.v. Nele Raets  
erkend ruimtelijk planner  
Genelaar 51  
2450 Meerhout



CDRO bvba  
Koen Daniëls

Winkelomseheide 233 bus 2  
2440 Geel

### Technisch studiebureau

Veerle Piedfort  
Rodekruisstraat 82/1  
2260 Westerlo

### Versie:

**mei 2019**

## Algemeen geldende bepalingen

Toelichting / visie	Verordenend deel / verkavelingsvoorschriften
<b>1. Verordenende kracht</b>	
De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen gelezen te worden als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat ermee overeenkomt in de rechter kolom. Indien er in de rechter kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.	Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit dossier. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.
<b>2. Grens van het verkavelingsplan</b>	
	Op het verkavelingsplan is de grens aangeduid van het te verkavelen goed, onderworpen aan de voorschriften van bijbehorend plan.
<b>3. Algemene wetgeving</b>	
	De bestaande wetgeving, decreten, uitvoeringsbesluiten, omzendbrieven en reglementen zijn van toepassing voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Publiciteitsinrichtingen</li> <li>- Watertoets</li> <li>- Archeologisch erfgoed</li> </ul>
<b>4. Parkeren</b>	
Het bezoekersparkeren, à rato van min. 0,2 parkeerplaats/wooneenheid, wordt integraal opgevangen binnen het openbaar domein. Voor meer informatie inzake wordt verwezen naar het technisch dossier Infrastructuur, dat deel uit maakt van het verkavelingsdossier.	<p><u>Voor ééngezinswoningen:</u> Elke grondgebonden ééngezinswoning dient minimaal 1 autostaanplaats te hebben binnen het eigen lot. Deze mag niet gelegen zijn binnen de voortuinstrook. De oprit naar de autostaanplaats mag wel gebruikt worden als bezoekersparking. Ondergronds parkeren is toegelaten, op voorwaarde dat de woning rechtstreeks te bereiken is vanaf de ondergrondse parking.</p> <p><u>Voor meergezinswoningen:</u> Per appartement dient minimaal 1,5 autostaanplaats te worden voorzien, binnen een ondergrondse garage.</p>

## 5. Bestemming

De verkaveling is gelegen binnen de gewestplanbestemming "woonuitbreidingsgebied". Een woonuitbreidingsgebied is een gebied, aangewezen op een gewestplan, dat beschouwd moet worden als een reservezone van het woongebied. Vergunningen kunnen volgens dit juridisch kader worden afgegeven voor een groepswoningbouwproject.

Het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, meerbepaald art. 5.1.1, alsook de VCRO art. 5.6.4 en 5.6.6 bepalen het juridische kader voor het vergunningenbeleid op het ogenblik van indiening van de aanvraag voor voorliggende verkaveling. Deze wetgeving stelt: *"De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor."*

Voorliggende verkaveling betreft een verkaveling met één- en meergezinswoningen die gerealiseerd zullen worden volgens het principe van "groepswoningbouw". Dit begrip wordt gedefinieerd als volgt: *"het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn."*

In de voorliggende verkaveling worden 9 loten voor groepswoningbouw onderscheiden.

### Hoofdbestemming – globaal:

De zone is bestemd voor grondgebonden ééngezinwoningen en meergezinwoningen, met inbegrip van zorgwoningen. De woningen dienen per lot tot stand gebracht te worden overeenkomstig de decretale bepalingen inzake 'groepswoningbouw'.

### Nevenbestemming – globaal:

Vrije beroepen, handel en diensten zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie.

Deze nevenbestemmingen mogen maximaal een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> aan netto vloeroppervlakte in beslag nemen.

Voor specifieke bepalingen inzake bestemmingen wordt verwezen naar de verkavelingsvoorschriften per lot.

<b>6. Ruimtelijke en architecturale uitgangspunten   visueel-vormelijke elementen</b>	
<p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien, met het oog op de realisatie van een kwalitatief groepswooningbouwproject. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p>	<p>Er moet worden gestreefd naar een ontwikkeling met een hedendaagse en kwalitatieve architectuur. De architecturale uitwerking van de woningen dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie binnen de verkaveling en ten opzichte van de omgeving te realiseren.</p> <p>Door de gemeente Ravels wordt een "Stijlenboek" opgemaakt, met voorschriften inzake architecturaal voorkomen en beeldkwaliteit van gebouwen en omgeving. Alle vergunningsaanvragen binnen de verkaveling dienen te beantwoorden aan de uitgangspunten van dit stijlenboek.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met het eigen lot, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het openbaar domein door inplanting en buitenaanleg;</li> <li>• De omliggende loten door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy;</li> <li>• Volumes dienen op een harmonische wijze in te passen in hun omgeving wat betreft hun vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal om tot een ruimtelijke eenheid te komen. Daarbij is het uiteraard toegestaan om de nodige accenten te realiseren, om de leesbaarheid en individuele identiteit van de woningen te versterken;</li> </ul> <p>Elke vergunningsaanvraag tot groepswooningbouw dient voorafgegaan te worden door een verplicht vooroverleg met het gemeentebestuur, voor bespreking inzake de architecturale, visuele en vormelijke elementen van het woningbouwproject.</p>
<b>7. Verhardingen</b>	
<p>De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. Bijkomend worden er door middel van de verkavelingsvoorschriften kwalitatieve maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen, en de waterhuishouding afkomstig van de verhardingen.</p>	

<p>Vanuit de gemeente wordt opgelegd dat 60% van de totale verkaveling effectief groen moet zijn. Maximaal 30% van dit groenaandeel mag gelegen zijn binnen private tuinen. Omgerekend betekent dit een oppervlakte van 5.687,1m<sup>2</sup> aan overharde en onbebouwde ruimte, binnen de private loten, die een totale oppervlakte van 10.400m<sup>2</sup> beslaan. Dit impliceert dat binnen elk lot 55% aan onbebouwde en onverharde ruimte gehandhaafd dient te worden. De verkaveling voorziet bovendien in 30% groen binnen het openbaar domein, zoals duidelijk wordt in het technisch dossier Infrastructuur, horend bij het verkavelingsdossier.</p>	<p>De verhardingen binnen de loten moeten tot het strikt noodzakelijke beperkt blijven, meerbepaald voor de aanleg van de oprit, de toegangspaden naar de woningen, de autostalplaats(en) en het terras bij de woning. Minimaal 55% van elk lot dient daarbij onbebouwd en onverhard te blijven.</p> <p>Verhardingen worden verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen met uitzondering van de terrasverharding bij de woning. Verhardingen met waterdoorlatende materialen worden uitgevoerd met een brede voeg om de waterdoorlatendheid en de infiltratie in de bodem te bespoedigen.</p> <p>Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.</p>
<p><b>8. Afsluitingen</b></p>	
	<p>De afscheidingen op zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden verplicht uitgevoerd in levend groen (haag, struikgewas, klimop, ...) al dan niet in combinatie met een doorzichtige draadafsluiting . Uitzondering hierop is de eerste 4,00 meter achter de achtergevelbouwlijn, welke uitgevoerd mogen worden in gevelsteen.</p> <p>Een uitzondering wordt gemaakt voor poorten in functie van de toegankelijkheid van de woonkavel. Deze mogen uitgevoerd worden in hout of metaal, al dan niet doorzichtig.</p> <p>De maximale hoogte voor afsluitingen in zijtuinen en achtertuinen bedraagt 2,00 meter ten opzichte van het maaiveld. Afsluitingen in de voortuinstrook zijn maximaal 1,00 meter hoog, gemeten ten opzichte van het aanpalende straatniveau.</p>
<p><b>9. Materiaalgebruik</b></p>	
	<p>Door de gemeente Ravels wordt een "Stijlenboek" opgemaakt, met voorschriften materiaal- en kleurgebruik. Alle vergunningsaanvragen binnen de verkaveling dienen te beantwoorden aan de uitgangspunten van dit stijlenboek.</p>

	<p>Alle gebouwen en constructies worden opgetrokken in duurzame materialen zoals glas, baksteen, natuursteen, zichtbeton, metalen en houten gevelbekleding, die zich op harmonische wijze inpassen in de omgeving. Voor alle gevels dienen de gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn. Het materiaalgebruik dient bij te dragen tot het hedendaagse karakter van de woning.</p> <p>De aanleg van groendaken is toegestaan op ééngezinswoningen en bijgebouwen, en verplicht op meergezinswoningen. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten. Bij hellende daken dient daarbij de constructie aansluitend bij het dakvlak te worden voorzien. Bij platte daken, worden panelen toegelaten tot max. 1.00 meter boven de dakrand en op min. 1.00 m van de dakrand. Schotelantennes zijn niet toegelaten wanneer ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p>
<p><b>10. Reliëfwijzigingen</b></p> <p>De site betreft een vlak terrein, waar uitgesproken reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.</p>	<p>Reliëfwijzigingen binnen het openbaar domein, en meer bepaald de publieke groenzones, zijn toegestaan met het oog op de waterhuishouding (waterretentie, infiltratie en vertraagde afvoer), de belevingswaarde en/of de beeldkwaliteit van de zone.</p> <p>Reliëfwijzigingen binnen de woonkavels worden slechts toegestaan voor zover noodzakelijk om het niveauverschil tussen de ontworpen wegenis en het bestaande maaiveldniveau of ontworpen vloerpeil van de woning op te vangen.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn eveneens toegestaan in functie van de toegang tot en de aanleg van de ondergrondse parking.</p>
<p><b>11. terminologie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(Auto-)garage:</b> overdekte en afsluitbare bergplaats voor voertuigen</li> <li>- <b>Afstand tot de perceelsgrens:</b> De kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de grens van het perceel. De perceelsgrenzen worden ontworpen binnen het lot van groepswooningbouw, als grenzen tussen de verschillende individuele woonkavels.</li> </ul>

- **Achtertuin:** zone gelegen tussen het bouwkader zoals aangegeven op het lot en de achterste perceelsgrens van het lot.
- **Bescheiden woning:** woongelegenheid met een bouwvolume van ten hoogste 240m<sup>3</sup> op een kavel met een oppervlakte van ten hoogste 500m<sup>2</sup>.
- **Bestemming:** het ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een kavel of een kaveldeel, dat met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan en bepaald stuk of grond wordt toegedeeld.
- **Bijgebouw:** Gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw
- **Bouwdiepte:** Diepte van een bouwwerk die moet worden gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.
- **Bouwhoogte:** Hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het grondpeil tot de bovenkant van de deksteen of de kroonlijst. Op de totale bouwhoogte wordt een afwijking van max. 0,50 meter toegestaan, indien niet anders is gespecificeerd.
- **Bouwkader:** maximaal te bebouwen zone voor hoofdgebouwen binnen een lot. Het bouwkader wordt aangeduid en gedimensioneerd op het verkavelingsplan.
- **Bouwlaag:** Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.
- **Bouwlijn:** De grens tussen de zone voor hoofd- of bijgebouwen en de voortuinstrook, voornamelijk evenwijdig georiënteerd op de as van de aanpalende wegenis, alsook de grens tussen bouwvrije strook en bouwstrook.
- **Carport:** een overdekte, niet afgesloten staanplaats voor voertuigen.
- **Constructie:** een gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingewerkt, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het vlot uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het volledig ondergronds opgericht.
- **Eéngesinswoning:** Woningtypologie in de vorm van een grondgebonden open, halfopen of gesloten bebouwing, hoofdzakelijk bedoeld voor de huisvesting van één gezin of een alleenstaande.



**Groepswoningbouw:** Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie "groepswoningbouw" opgenomen in het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, meerbepaald art. 5.1.1, alsook de VCRO art. 5.6.4 en 5.6.6.

- **Functie:** Het feitelijk gebruik van een onroerend goed of van een deel ervan
- **Gabarit:** Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel.
- **Gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- **Gekoppelde bebouwing:** 2 woningen, opgericht met een gemeenschappelijke zijgevel.
- **Gegroepeerde bebouwing:** 3 of meer woningen, opgericht met gemeenschappelijke zijgevels.
- **Groepswoningbouw:** het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.
- **Hoofdbestemming:** de belangrijkste bestemming van het gebouw, die meer dan 60% van de vloeroppervlakte van het gebouw uitmaakt
- **Hoofdgebouw:** het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.
- **Inpandig:** deel uitmakend van het hoofdvolume.
- **Inpandige parkeerplaats/garage:** parkeervoorziening die geïntegreerd is in het hoofdvolume, zijnde binnen de bebouwbare zone volgens het verkavelingsplan. Deze kan uitgevoerd worden als garage of carport.
- **Kroonlijsthoogte:** Vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak, gemeten op de gevel en loodrecht op de vloerpas.
- **Maaiveld:** De bovenkant van de grond van het terrein.
- **Meergezinswoning:** Woningtypologie bestaande uit twee of meer niet-grondgebonden wooneenheden die een gemeenschappelijke toegang delen.
- **Netto bewoonbare oppervlakte:** oppervlakte van een wooneenheid exclusief garages, bergruimte die niet geïntegreerd is binnen de woning, gemeenschappelijke ruimten en muren.
- **Nevenbestemming:** een secundaire bestemming die slechts maximaal 40% van de vloeroppervlakte van een gebouw inneemt, naast de primaire bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.
- **Nokhoogte:** Vanaf het referentiepeil tot aan de snijlijn (of het snijpunt) van twee (of meer) hellende dakvlakken, gemeten loodrecht op de vloerpas.

<p><b>Zorgwoning/kangoeroewoning:</b> Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie van "woning" in de Vlaamse Wooncode opgenomen onder artikel 2§1, eerste lid, 31°. Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie van zorgwoning/kangoeroewoning opgenomen onder artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Open bebouwing:</b> een gebouw waarvan de beide zijgevels op een zekere afstand van de perceelsgrens zijn geplaatst.</li> <li>- <b>Parkeervoorziening:</b> Inrichting bestemd voor het parkeren van voertuigen in de vorm van een bovengrondse of (half)ondergrondse parking, een carport, een garage, een inpandige of open parkeerplaats.</li> <li>- <b>Rooilijn:</b> Grenslijn tussen de private eigendommen en het openbaar wegdomein, al dan niet vastgelegd in een rooilijnplan.</li> <li>- <b>Tuinconstructies:</b> Onder overdekte tuinconstructies wordt verstaan: tuinhuis, serre, poolhouse, pergola, ... Onder niet-overdekte tuinconstructies wordt verstaan: zwembad, terras, (zwem)vijver, verhard tuinpad, ...</li> <li>- <b>Verhardingen:</b> Alle bodembedekkingsmaterialen en -behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken. Onderscheid wordt gemaakt tussen verhardingen met een stenig karakter, zoals bv. betonvloeren, asfalt en andere koolwaterstoflagen, betonstraatstenen, klinkers, tegels en half-verhardingen zoals bv. grindafwerking en dolomiet die beperkt waterdoorlatend zijn.</li> <li>- <b>Visueel-vormelijke elementen:</b> Typologie, vormtaal, kleur- en materiaalgebruik, ...</li> <li>- <b>Voorgevel:</b> Gevel die naar het openbaar domein gericht is en die aan de voortuin grenst</li> <li>- <b>Voorgevel(bouw)lijn:</b> Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed</li> <li>- <b>Voortuinstrook:</b> de zone tussen de voorgevel van het hoofdgebouw en de rooilijn van het openbaar domein.</li> <li>- <b>Vrij beroep:</b> het leveren van diensten, zijnde van niet-fysieke goederen, zoals een dokter, een tandarts, een specialist, een advocaat, een architect, een kapper, een nagelstudio, een boekhouder, een notaris, ...</li> <li>- <b>Woning:</b> Een goed, zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode.</li> <li>- <b>Zijtuinstrook:</b> de zone tussen de vrijstaande zijgevel van een hoofdgebouw en de ontworpen zijdelingse perceelsgrens tussen 2 individuele woonkavels of 1 woonkavel en het openbaar domein.</li> <li>- <b>Zorgwoning / kangoeroewoning:</b> Woonvorm zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)</li> </ul>
---	---

## Bepalingen specifiek voor de loten voor groepswoningbouw

Toelichting	Verordenend deel
<b>1. Bestemming en aantal wooneenheden</b>	
<p>Door het opleggen van een maximaal aantal wooneenheden per lot, wordt de mobiliteitsdruk ten gevolge van de ontwikkeling in de hand gehouden, en wordt het ontstaan van te kleine woonkavels onmogelijk gemaakt. Kleine kavels, met een minimum oppervlakte van 200m<sup>2</sup> zijn toegestaan, voor zover de gemiddelde kavelgrootte voor elk lot minimaal 300m<sup>2</sup> bedraagt.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Binnen de verkaveling kunnen maximaal 40 wooneenheden worden opgericht. Minimaal 10 daarvan, zijnde 4 binnen lot 5 en 6 binnen lot 8, zullen hierbij uitgevoerd worden volgens de definitie van bescheiden woningen. Op deze manier wordt gegarandeerd dat minimaal 2% van alle wooneenheden binnen de verkaveling bescheiden woningen zijn.</p>	<p><u>Lot 1:</u> Oprichting van zowel één- als meergezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwonen en nevenfuncties zoals beschreven in de algemene bepalingen art. 5. De ééngezinswoningen hebben een typologie van vrijstaande, gekoppelde of gegroepeerde bebouwing. De meergezinswoning heeft een vrijstaande typologie.</p> <p>Indien er geopteerd wordt voor een combinatie van één- en meergezinswoningen, dienen er minimaal 2 en maximaal 4 ééngezinswoningen en 1 meergezinswoning met minimaal 6 en maximaal 10 appartementen te worden opgericht. Indien er wordt gekozen voor een ontwikkeling met enkel ééngezinswoningen, moeten er minimaal 4 en maximaal 6 wooneenheden worden opgericht. Elke woonkavel dient een minimale oppervlakte van 200,00m<sup>2</sup> te hebben.</p> <p><u>Loten 2 t/m 9:</u> Enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten, met inbegrip van zorgwonen en nevenfuncties zoals beschreven in de algemene bepalingen art. 5. De woningen hebben een typologie van vrijstaande, gekoppelde of gegroepeerde bebouwing. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan. Per lot mogen maximaal de volgende wooneenheden worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lot 2: 2 wooneenheden</li> <li>- Lot 3: 2 wooneenheden</li> <li>- Lot 4: min. 2 – max. 3 wooneenheden</li> <li>- Lot 5: 4 wooneenheden, uit te voeren volgens de definitie van bescheiden woonaanbod</li> <li>- Lot 6: min. 2 – max. 3 wooneenheden</li> <li>- Lot 7: min. 4 – max. 6 wooneenheden</li> <li>- Lot 8: 6 wooneenheden, , uit te voeren volgens de definitie van bescheiden woonaanbod</li> <li>- Lot 9: min. 3 – max. 5 wooneenheden</li> </ul>

	Elke woonkavel dient een minimale oppervlakte van 200,00m <sup>2</sup> te hebben.
<p><b>2. Inplanting van de gebouwen</b></p> <p>Elk gebouw binnen het lot dient wat betreft de inplanting beoordeeld te worden op haar eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op haar verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</p> <p>De aangevraagde constructies spiegelen zich aan de schaal van de bestaande ruimtelijke context waardoor de draagkracht van de percelen niet overschreden wordt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de algemene samenhang van het gebied.</p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte wordt weergegeven op het verkavelingsplan in het bouwkader. De op het verkavelingsplan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelgrenzen zijn minimumwaarden.</p> <p>Door te werken met maximale bouwkaders waarbinnen de gebouwen kunnen worden opgericht, ontstaat een flexibel kader dat speling toelaat in bv. voorgevelbouwlijn of bouwdiepte van elke individuele wooneenheid binnen het groepswoningbouwproject. Anderzijds bieden de bouwkaders voldoende randvoorwaarden voor een kwalitatieve inpassing van de gebouwen ten opzichte van de randen van het lot, de aanpalende percelen en het openbaar domein.</p>	<p><u>Inplanting van de hoofdgebouwen:</u> De hoofdgebouwen worden verplicht ingeplant binnen het bouwkader zoals aangegeven op het verkavelingsplan. De afstand van dit bouwkader tot de rooilijn, alsook de diepte en breedte van het bouwkader, zijn opgenomen op het verkavelingsplan. Het betreft maximale afmetingen; hoofdgebouwen die niet het volledige bouwkader benutten, zijn uiteraard toegestaan.</p> <p>Vrijstaande zijgevels dienen steeds geplaatst te worden op een afstand van minimaal 3,00m van de – te ontwerpen – zijdelingse perceelsgrens van de individuele woonkavel.</p> <p>De hoofdgebouwen van ééngezinswoningen moeten een minimale voorgevelbreedte hebben van 6,00m per woning. Woningen die gebruik maken van een inpandige garage dienen een voorgevelbreedte van minimaal 9,00m te hebben.</p> <p>Voor lot 1 geldt – bij eventuele oprichting van een meergezinswoning – de verplichting tot plaatsing van deze meergezinswoning op de zuidelijke kop van het lot. Bovendien dient deze meergezinswoning een afstand te houden van minimaal 6,00m tot de aanpalende ééngezinswoningen binnen het lot.</p> <p><u>Inplanting van de bijgebouwen: garages of carports</u> Garages en/of carports mogen worden ingeplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ofwel binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader</li> <li>- Ofwel: binnen de zijtuinstrook gelegen tussen het bouwkader en het aanpalende lot binnen de verkaveling</li> <li>- Inplanting van garages/carports binnen de zijtuinstrook gelegen tussen het bouwkader en het aanpalende openbaar domein of een aanpalend perceel buiten de verkaveling, is niet toegelaten.</li> <li>- Inplanting van garages/carports binnen de voortuinstrook of achtertuin is niet toegelaten.</li> </ul>

<p>Aangezien de loten 1, 8 en 9 aan de achterzijde palen aan een publieke groenzone, is het noodzakelijk het groene en verzorgde karakter van de achtertuinten ten opzichte van de publieke verblijfsplek te garanderen. Dit wordt gegarandeerd door de verplichte plaatsing van de bijgebouwen op een afstand van min. 3m van de achterste perceelsgrens, in combinatie met de aanleg van de tussenliggende zone als een volwaardig groenscherm.</p>	<p><u>Inplanting van de bijgebouwen:</u> (tuin)bergingen (Tuin)bergingen mogen worden ingeplant:</p> <p>Voor de loten 2 t/m 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ofwel: binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader</li> <li>- Ofwel: op de achterste perceelsgrens van het lot. In dit geval dienen de bijgebouwen van 2 aanpalende wooneenheden te worden gekoppeld op de – te ontwerpen – zijdelingse perceelsgrens van de betreffende woonkavels.</li> <li>- Ofwel: in de zijtuinstrook, aansluitend bij de garage/carport.</li> </ul> <p>Voor het lot 1, 8 en 9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ofwel: binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader</li> <li>- Ofwel: op een afstand van minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens. In dit geval dient de ruimte tussen het bijgebouw en de achterste perceelsgrens bovendien integraal voorzien te worden van een gelaagd groenscherm dat de visuele afscherming doorheen het hele jaar garandeert.</li> <li>- Ofwel: in de zijtuinstrook, aansluitend bij de garage/carport.</li> </ul> <p>Voor alle loten: In de voortuinstrook mogen geen overdekte constructies worden opgericht.</p>
<p><b>3. welstand van de hoofdgebouwen</b></p>	
	<p>Alle woningen binnen 1 lot dienen naar welstand een architecturaal geheel te vormen.</p> <p><u>Lot 1:</u> De ééngezinswoningen worden opgebouwd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hellend of plat dak. Alle ééngezinswoningen binnen het lot hebben dezelfde dakvorm.</li> <li>- Bouwlagen: max. 3, waarvan de derde bouwlaag maximaal 75% van de nuttige bewoonbare oppervlakte van de onderliggende bouwlaag heeft.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: min. 4,50 m en max. 7,00m</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nokhoogte: max. 12,00m</li> </ul> <p>De meergezinswoning wordt opgebouwd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plat dak</li> <li>- Bouwlagen: max. 3, waarvan de derde bouwlaag maximaal 75% van de nuttige bewoonbare oppervlakte van de onderliggende bouwlaag heeft.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: max. 7,00m</li> </ul> <p><u>Lot 2</u></p> <p>De woningen worden opgebouwd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hellend of plat dak. Alle ééngezinswoningen binnen het lot hebben dezelfde dakvorm.</li> <li>- Bouwlagen: max. 3, waarvan de derde bouwlaag maximaal 75% van de nuttige bewoonbare oppervlakte van de onderliggende bouwlaag heeft.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: min. 4,50 m en max. 7,00m</li> <li>- Nokhoogte: max. 12,00m</li> </ul> <p><u>Loten 3 t/m 9:</u></p> <p>De woningen worden opgebouwd als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- plat dak.</li> <li>- Bouwlagen: max. 3, waarvan de derde bouwlaag maximaal 75% van de nuttige bewoonbare oppervlakte van de onderliggende bouwlaag heeft.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: min. 4,50m en max. 7,00m</li> <li>- bouwhoogte: max. 12,00m</li> </ul>
<p><b>4. bijkomende bepalingen voor de meergezinswoning (lot 1)</b></p>	
<p>Binnen lot 1 wordt de mogelijkheid geboden voor oprichting van een meergezinswoning. Deze dient ingeplant en gericht te worden op de zuidelijke kop van het lot, waar ze uitkijkt over de groenzone van de zuidelijk aanpalende site (niet binnen de verkaveling).</p> <p>Deze plek binnen lot 1 heeft voldoende draagkracht voor een compacte meergezinswoning, voor zover er een goede ruimtelijke en architecturale overgang wordt voorzien ten</p>	<p>Binnen lot 1 is de oprichting van één vrijstaande meergezinswoning toegelaten.</p> <p>Voor de inplanting van de meergezinswoning wordt verwezen naar de specifieke bepalingen art. 2.</p> <p>Wat betreft de welstand van de meergezinswoning wordt verwezen naar de specifieke bepalingen art. 3.</p>

<p>opzichte van de aanpalende ééngezinswoningen binnen het lot.</p>	<p>Bijkomend dient de meergezinswoning ontworpen en opgericht te worden overeenkomstig de volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimale netto bewoonbare opp. per appartement: 60,00m<sup>2</sup></li> <li>- gemiddelde netto bewoonbare opp. per appartement: 80,00m<sup>2</sup></li> <li>- Elk appartement beschikte over een private buitenruimte – zijnde een inpandig of uitkragend terras, of voor gelijkvloerse wooneenheden een private tuin) met minimale oppervlakte van 9,00m<sup>2</sup>. Deze buitenruimte dient bovendien rechtstreeks te palen en bereikbaar te zijn vanuit de leefruimte.</li> <li>- Alle terrassen dienen ontworpen te worden binnen het bouwkader zoals getekend op het verkavelingsplan.</li> <li>- Minimaal 1/5 van alle appartementen heeft 3 slaapkamers of meer.</li> <li>- Er dient voldoende ruimte voorzien te worden voor collectieve (afval)bergruimte en fietsenstalling, en dit geïntegreerd binnen het hoofdvolume van de meergezinswoning (ondergronds of op maaiveldniveau) of in een vrijstaand en hoogwaardig bijgebouw.</li> <li>- Er moet voldaan worden aan de decretale bepalingen inzake toegankelijkheid.</li> </ul>
<p><b>5. welstand van de bijgebouwen</b></p>	
<p>De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, schommel, speeltuig, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p><u>Voor de ééngezinswoningen:</u>  <u>Overdekte tuinconstructies:</u>  Per wooneenheid mag in de achtertuin een overdekte constructie met maximale oppervlakte van 12,00m<sup>2</sup> worden opgericht.</p> <p>Toegelaten materialen: hout, metaal of gevelsteen, glas  Bouwhoogte: maximaal 3,50m. Plat dak.</p> <p><u>Garages/carports:</u>  Per wooneenheid mag er maximaal 1 bijgebouw opgericht worden in functie van de stalling van maximaal 2 personenwagens. De maximale oppervlakte bedraagt 36,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Toegelaten materialen: hout, metaal of gevelsteen.</p> <p>Bouwhoogte: maximaal 3,50m.  Plat dak.</p>

<p>Parkeervoorzieningen bij de meergezinswoning dienen verplicht ondergronds uitgevoerd te worden.</p>	<p><u>Voor de meergezinswoning (lot 1):</u>  <u>Collectieve bergingen en/of fietsenstallingen:</u>  Maximaal 1 bijgebouw mag worden voorzien als vrijstaand volume bij de meergezinswoning, met een maximale oppervlakte van 40,00m<sup>2</sup>.</p> <p>Plaatsing van het bijgebouw op minimaal 3,00m afstand van de – te ontwerpen – perceelsgrenzen van de meergezinswoning.</p> <p>Toegelaten materialen: hout, metaal of gevelsteen.  Bouwhoogte: maximaal 3,50m.  Plat dak.</p> <p>Het bijgebouw dient maximaal geïntegreerd te worden in de groenaanleg van de kavel. Ten opzichte van de aanpalende perceelsgrenzen dient een gelaagd groenscherm met een breedte van min. 2m te worden opgericht, om de visuele afscherming van het bijgebouw naar de aanpalende woonkavels en het openbaar domein te garanderen.</p> <p><u>Garages/carports:</u>  Niet toegelaten bij de meergezinswoning. Enkel de inrit naar de ondergrondse parking mag worden uitgevoerd binnen de zijtuinstrook en/of achtertuin van het perceel van de meergezinswoning.</p>
<p><b>6. Inrichting onbebouwde delen</b></p>	
<p>Met het oog op het realiseren van een optimale woonkwaliteit worden de niet-bebouwde gedeelten van het terrein maximaal gereserveerd voor de inrichting van een private tuin. De voorbehouden stroken voor tuinen maken deel uit van een fijnmazige groenstructuur waarbij belang gehecht wordt aan een kwalitatieve beleving van de buitruimte.</p> <p>Met het oog hierop worden in de verkavelingsvoorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen, afsluitingen en tuinrichting.</p>	<p>De niet-bebouwde delen worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor de bepalingen inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene voorschriften art. 7.</li> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Voor de bepalingen inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene voorschriften art. 8.</li> <li>- Voor bepalingen inzake reliëfwijziging wordt verwezen naar de algemene voorschriften art. 10.</li> </ul>



<p>De voortuinstrook dient bij te dragen tot een kwalitatief straatbeeld.</p> <p>In de voortuinstrook kunnen enkel verhardingen toegelaten worden met als strikt noodzakelijke functie: toegang verlenen tot de woning en/of de garage/carport. Extra verhardingen zijn niet toegelaten, dit met het oog op het creëren van voldoende groene voortuinen en een kwalitatief straatbeeld.</p>	<p><u>Voortuinstrook:</u> Bestemd voor de aanleg van tuinen en de strikt noodzakelijke opritten en toegangen tot de woningen. Het oprichten van constructies in de voortuinstrook is niet toegelaten.</p>
---	---

## Openbaar domein

Toelichting	Verordenend deel
<b>bestemming</b>	
<p>Het technisch dossier, dat de inrichting van de openbaar domein aangeeft, maakt integraal deel uit van het verkavelingsdossier.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor inrichting van het openbaar domein, zijnde het geheel van openbare wegen met gemengd verkeer (gemotoriseerd verkeer, voetgangers, fietsers), trage wegen (voetgangers en fietsers), pleinen en groenzones.</p>
<b>inrichting</b>	
<p>Vanuit de gemeente wordt opgelegd dat 60% van de totale verkaveling effectief groen moet zijn. Maximaal 30% van dit groenaandeel mag gelegen zijn binnen private tuinen. Dit aspect wordt verankerd in de algemene verkavelingsvoorschriften, art. 7.</p> <p>De oppervlakte van het totale plangebied is 18.957m<sup>2</sup>. 30% aan groenzone binnen het openbaar domein betekent omgerekend een oppervlakte van 5.687m<sup>2</sup> aan onverharde en onbebouwde ruimte. Dit cijfer wordt nominatief als ondergrens vastgelegd binnen de verkavelingsvoorschriften voor het openbaar domein. Het technisch ontwerp Infrastructuur maakt duidelijk waar deze groenzones precies gesitueerd zijn en hoe ze worden ingericht.</p>	<p>Het openbaar wordt ontworpen en uitgevoerd vanuit de doelstelling tot realisatie van een kwalitatief verblijfsklimaat.</p> <p>In de volledige verkaveling is de verkeersfunctie duidelijk ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, en krijgen zachte weggebruikers voorrang op gemotoriseerd verkeer. De inrichting is gericht op het realiseren van een "woonerf".</p> <p>Binnen het openbaar domein dient minimaal een oppervlakte van minimaal 5.687 m<sup>2</sup> aangelegd te worden als een geheel van kwalitatieve en onverharde groenzones met een sterke verblijfswaarde.</p> <p>Alle elementen die horen bij de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegestaan.</p>

