



RAVELS

verkaveling Bovenheide

Bijlage aan het besluit van het college van burgemeester
en schepenen in de zitting van 22/11/2016
Ravels, 25/11/2016

vergunningsaanvraag - mei 2016



Jozer Van Gils
Gemeentesecretaris

Walter Luyten
Burgemeester

colofon

opdrachtgever:

Gemeente Ravels

project:

Verkaveling Bovenheide

fase:

Vergunningsaanvraag

datum:

Mei 2016

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

verantwoordelijke ruimtelijk planners:

Greet De Ruyscher
David Rombaut

projectteam:

IOK plangroep
IOK technische dienst
IOK grondverwerving

INHOUDSTAFEL

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | MOTIVATIENOTA | 2 |
| 1.1 | Voorwerp van de aanvraag..... | 2 |
| 1.2 | Zoneringsgegevens | 2 |
| 1.3 | Afstemming met de wettelijke context..... | 2 |
| 1.4 | Situering van het plangebied in de gemeente..... | 3 |
| 1.5 | Ligging van het plangebied binnen de wijk | 3 |
| 1.6 | Analyse van de bestaande toestand..... | 4 |
| 1.7 | Ruimtelijke concepten..... | 5 |
| 1.8 | Verkavelingsontwerp..... | 7 |
| 1.9 | Driedimensionale voorstelling ontwerp | 2 |
| 2 | STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 5 |
| 2.1 | Terminologie | 5 |
| 2.2 | Algemeen geldende bepalingen..... | 9 |
| 2.3 | Specifieke bepalingen..... | 13 |
| | ARTIKEL 1: KAVELS 1 en 2 - GEKOPPELDE BEBOUWING..... | 13 |
| 1.0 | Algemeen..... | 13 |
| 1.1 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken A | 14 |
| 1.2 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken B | 15 |
| 1.3 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken C | 15 |
| 1.4 | Strook voor binnenplaatsen en tuinen..... | 16 |
| | ARTIKEL 2: KAVELS 3 tem.8 en 10 tem.17 - GEKOPPELDE BEBOUWING..... | 19 |
| 2.0 | Algemeen..... | 19 |
| 2.1 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken A | 20 |
| 2.2 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken B | 21 |
| 2.3 | Strook voor hoofdgebouwen – stroken C | 22 |
| 2.4 | Strook voor binnenplaatsen en tuinen..... | 22 |

| | |
|--|----|
| ARTIKEL 3: KAVELS 18 tem. 23 - GEGROEPEERDE BEBOUWING | 26 |
| 3.0 Algemeen..... | 26 |
| 3.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A..... | 27 |
| 3.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B..... | 28 |
| 3.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C | 29 |
| 3.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen | 29 |
| 3.5 Strook voor gemeenschappelijke oprit..... | 30 |
| 3.6 Strook voor gemeenschappelijke groen | 30 |
| ARTIKEL 4: KAVELS 24 t.e.m. 35 - GEKOPPELDE BEBOUWING | 33 |
| 4.0 Algemeen..... | 33 |
| 4.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A..... | 34 |
| 4.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B..... | 35 |
| 4.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C | 35 |
| 4.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen | 36 |
| ARTIKEL 5: KAVELS 36 t.e.m. 41 - GESCHAKELDE BEBOUWING | 39 |
| 5.0 Algemeen..... | 39 |
| 5.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A..... | 40 |
| 5.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B..... | 41 |
| 5.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C | 41 |
| 5.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen | 42 |
| ARTIKEL 6: KAVELS 9 - PROJECTZONE VOOR SOCIALE WONINGEN..... | 45 |
| 6.0 Algemeen..... | 45 |

1 MOTIVATIENOTA

1.1 Voorwerp van de aanvraag

De verkavelingsaanvraag 'Bovenheide' omvat de realisatie van 41 loten langs een nieuw aan te leggen weg tussen de bestaande straten Bovenheide en Kampdijk

1.2 Zoneringsgegevens

Het plangebied is integraal gelegen in woongebied; er zijn geen andere bestemmingen (APA, BPA, RUP,...) van toepassing.

De straat Kampdijk vormt de grens met het landschappelijk waardevol agrarische gebied dat zich ten westen van het plangebied uitstrekt

Figuur: uittreksel gewestplan – bron: GeoPunt



1.3 Afstemming met de wettelijke context

Bestemming

De aanvraag stemt overeen met de bepalingen van het gewestplan voor 'woongebieden': deze zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Erfgoed

Het plangebied ligt vlakbij kern van Ravels, waar verschillende historische gebouwen gesitueerd zijn. De afstand van de nieuwe verkaveling ten opzichte van deze relicten is echter voldoende groot zodat de impact te verwaarlozen is.

Beschermingszones

Ten westen van de dorpskern van Ravels liggen een aantal natuurgebieden die grotendeels in vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebied gelegen zijn; er is een afstand tov. het plangebied van +- 500m zodat de impact beperkt is.

Ten zuiden van het kanaal ligt een VEN; de afstand tot de verkaveling is ongeveer 750m zodat het project hierop geen negatieve invloed heeft.

Watertoets

Het plangebied ligt op voldoende ruime afstand van een risicogebied voor overstromingen: de vallei van de Aa loopt op +- 1,2km ten zuidwesten van de site.

Het plangebied ligt in centraal gebied volgens de VMM-zoneringskaarten, zodat het afvalwater van de nog te realiseren woningen aangesloten kan worden op de bestaande riolering die met een zuiveringsstation verbonden is; op deze manier is de impact op het watersysteem beperkt.

Grond- en Pandendecreet

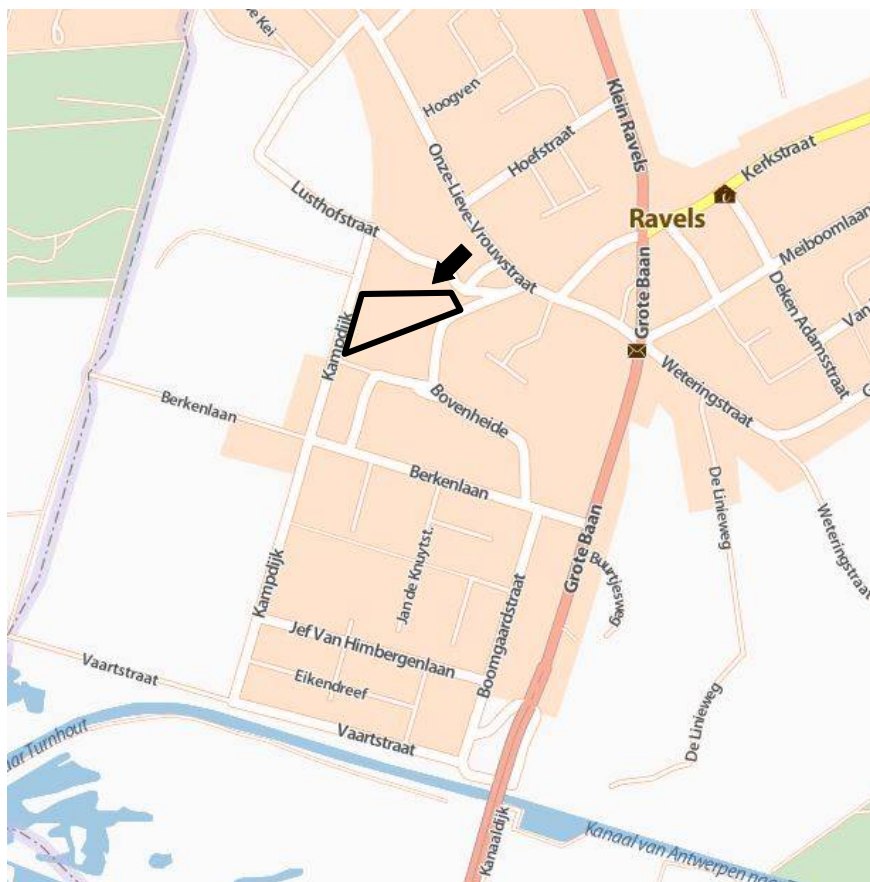
De oppervlakte van de verkaveling is groter dan 5000m², zodat het grond & pandendecreet van toepassing is. Er moet dus een bescheiden last van 40% voorzien worden: loten 24 tem 32 worden hiertoe aangeduid.

1.4 Situering van het plangebied in de gemeente

Het plangebied ligt in het centrum van de dorpskern van Ravels.

Het terrein ligt op ongeveer 400m van de Grote Baan (N12), waar de diensten en winkels gesitueerd zijn. Hier loopt eveneens een openbaar vervoerstraject.

Figuur: uittreksel wegenkaart – bron: ViaMichelin

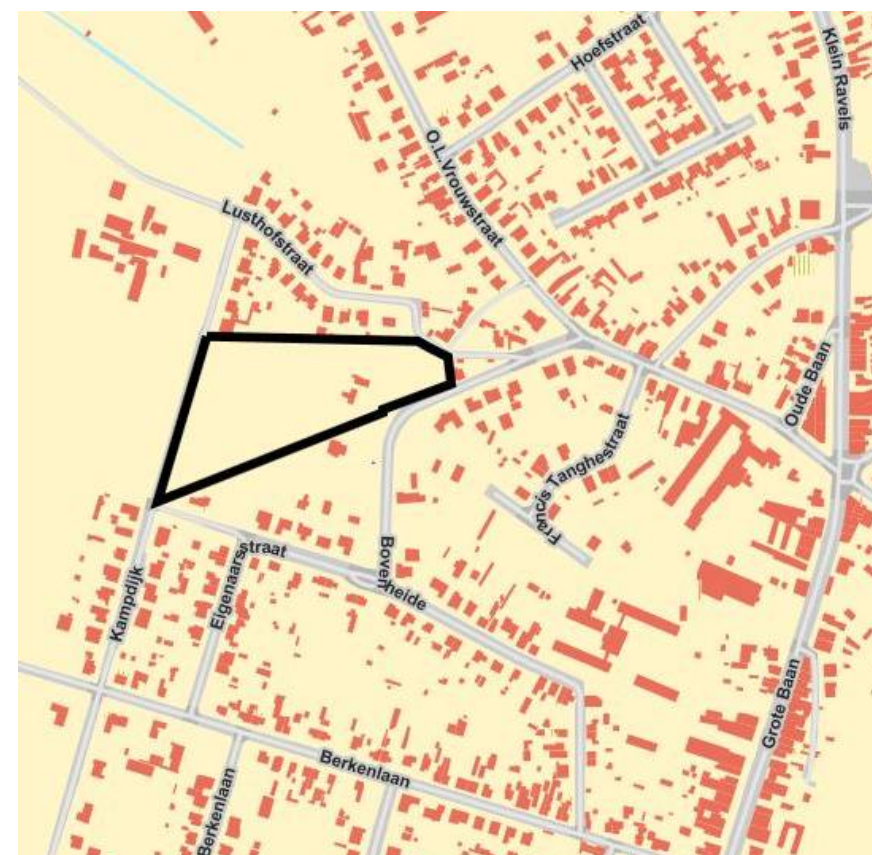


1.5 Ligging van het plangebied binnen de wijk

De verkaveling vervangt een oude boerderij (leegstaande woning met bijgebouwen) en het omliggende veld.

De plek wordt aan alle zijden omgeven door bestaande verkavelingen: lusthofstraat en Bovenheide zijn quasi volledig als woongebied ontwikkeld en bebouwd. Enkel een deel ten zuiden van de site ligt nog braak.

Figuur: uittreksel GRB – bron: GeoPunt



1.6 Analyse van de bestaande toestand

Afbakening plangebied

Het project omvat 1 kadastraal perceel dat herverkaveld wordt: A4d74.

Dit perceel is integraal in deze verkavelingsaanvraag opgenomen.

De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 23.476m² (2,35ha).

Ontsluiting

Het plangebied is vlot inpasbaar binnen het omliggende woonweefsel aangezien het zowel aan Bovenheide als aan de Lusthofstraat en Kampdijk grenst.

Bovenheide is een volledig uitgeruste weg zodat alle nutsvoorzieningen aanwezig zijn; hierop kan dus probleemloos aangesloten worden.

Terreinkenmerken

Het terrein is quasi vlak en helt lichtjes af richting Kampdijk.

Op het terrein bevinden zich een leegstaande oude woning, stallen en bijgebouwen; deze gebouwen zijn in slechte staat en dienen gesloopt te worden om de nieuwe verkaveling te kunnen realiseren. Een deel rond de gebouwen is als tuin aangelegd.

Aan de rechterzijde van het plangebied staat op huisnummer Bovenheide 4 een woning waarvan de garage op de perceelsgrens gebouwd is; de wachtgevel grenst aan het plangebied.

Het grootste deel van het terrein rond de gebouwen is in gebruik als grasland of akker; er zijn geen grote solitaire bomen aanwezig

Het westelijke deel van het terrein is bebost: het betreft vooral dicht naalddhout en een beperkt deel loofhout. De natuurwaarde van deze elementen is beperkt. Deze vegetatie dient geroid te worden om de nieuwe invulling te kunnen realiseren.

Figuur: uittreksel luchtfoto – bron: GeoPunt



1.7 Ruimtelijke concepten

Straat als groene as

Doorheen de nieuwe wijk loopt een nieuwe straat, waarlangs alle woningen ingeplant worden: deze compacte opstelling zorgt er voor dat er efficiënt met beschikbare ruimte wordt omgesprongen en dat er geen onnodige infrastructuur moet worden aangelegd.

Het kronkelend traject van de ontworpen straat zorgt er voor dat de snelheid van de auto's wordt afgeremd, zodat de veiligheid en de rust in de verkaveling wordt gegarandeerd.

De straat wordt voorzien van een breed profiel van 12m, zodat de ene zijde als een brede groenstrook met laanbomen en wadi kan ingericht worden. Deze berm loopt als een groen lint doorheen de wijk.

Om te vermijden dat deze berm teveel versnipperd wordt door opritten, worden deze per twee gekoppeld en zijn de plaatsen van de opritten op plan vastgelegd. Ook worden maatregelen getroffen om wild parkeren in de bermen onmogelijk te maken: zo krijgen de voorziene bomen alle groeikansen.

Parkje als hart van de wijk

In het midden van de groene as wordt een ruime groenzone voorzien van ongeveer 820m²; waarrond de woningen worden geschikt.

Deze zone fungeert als speelpleintje en ontmoetingsplek voor de wijkbewoners: naast aanplanting van bomen kunnen er door de gemeente zitbanken en eventueel enkele speeltoestellen voorzien worden.

Er is eveneens ruimte voorzien voor waterbuffering : een 'wadi' fungeert bij felle regenval als bufferbekken en laat toe dat het regenwater op een natuurlijke manier in de bodem kan dringen.

Gevarieerde bebouwingstypologie

Binnen de verkaveling worden er een 5-tal verschillende basistypes gemengd met verschillende bouwmogelijkheden.

Dit zorgt voor variatie in het straatbeeld.

Bovendien kunnen zo ruimere én compactere woningen aangeboden worden, die meer mogelijkheden bieden naargelang het budget van de kopers.

- type 1: schuin ingeplante gekoppelde woningen met ruime gelijkvloerse uitbouwmogelijkheid (2 stuks)
- type 2: klassieke met garages gekoppelde woningen met zadeldak (14 stuks)
- type 3: per drie gegroepeerde woningen met geclusterde garages, waarlangs de achtertuin toegankelijk is (6 stuks)
- type 4: gekoppelde doorzonwoningen met plat dak, vooruitspringende garage en mogelijkheid tot discreet zonneterras aan de voorgevel (12 stuks)
- type 5: achterlangs gekoppelde woningen met plat dak, waarvan de voorste gericht is naar Kampdijk en de achterste uitkijkt op het groene plein (6 stuks)

Wat de dakvorm betreft, worden afgewisseld tussen plat en hellend dak.

De noordelijke rij en de woningen langs Kampdijk worden met een plat dak voorzien, zodat de atypische schakeling wordt vergemakkelijkt. Langs Kampdijk en Bovenheide staan vandaag al verschillende vrijstaande woningen met plat dak, waarnaar gerefereerd wordt. Door de noordelijke rij ook van een plat dak te voorzien, wordt de visuele hinder naar de bestaande woningen aan de Lusthofstraat beperkt (bouwhoogte wordt herleid tot 6,3m ipv. 11,5m).

De zuidelijke en oostelijke woningen krijgen daarentegen een klassiek zadeldak; dit geeft de mogelijkheid om een zolder te realiseren die eventueel ook als slaapkamer kan worden ingericht.

Zon-georiënteerde woningen

De verschillende woningtypes zijn zodanig ontworpen dat de passieve zonnewinsten optimaal benut kunnen worden: de tuinen en leefruimtes worden naar het zuiden gericht.

Bij kavels met een tuin aan de noordzijde worden doorzonmogelijkheden voorzien; bovendien wordt de hoogte en breedte van de hoofdvolumes beperkt zodat de zon alsnog tot in de achtertuin kan schijnen.

Voldoende parkeermogelijkheden

Elke woning dient op eigen kavel te beschikken over een autostalplaats (garage of carport); de positie er van is op plan aangeduid zodat de opritten optimaal ingeplant worden en de groene bermen zo weinig mogelijk ingenomen worden.

De meeste woningtypes hebben direct aansluitend aan de woning een autostaanplaats. Door het toepassen van ruime voortuinstraken is er voor de garagepoort

nog telkens minstens één extra parkeerplaats mogelijk op privaat domein; op deze manier kan de parkeerdruk op de omgeving gereduceerd worden.

Bij de woningtypes 3 worden de garages uit het hoofdgebouw getrokken en geclusterd in een parkeerhaventje – deze 6 garages zijn via de Lusthofstraat toegankelijk. De garages zijn voldoende ruim opgevat zodat ze ook als fietsen- en tuinberging kunnen fungeren; via de garage is de tuin rechtstreeks toegankelijk, wat onder andere ook voor tuinonderhoud interessant is.

Ook op het openbaar domein is er eveneens voldoende parkeercapaciteit voorzien zodat ook bezoekers voldoende ruimte hebben: er worden ongeveer even veel parkeerplaatsen als woningen aangelegd. Enerzijds wordt de noordelijke zijde van de nieuwe straat ingericht als parkeerstrook en anderzijds zijn er twee strategisch gepositioneerde parkeerzones waar geclusterd geparkeerd kan worden. Daarnaast worden er drie parkeerplaatsen voorbehouden voor mensen met een beperking.

Afwerken wachtgevel met nr. 4

Aan de straatzijde van Bovenheide zal de nieuwe bebouwing de aanwezige wachtgevel van de bestaande woning op huisnummer 4 afwerken: een nieuw volume met een gelijkaardig bouwprofiel bedekt de muur volledig zodat deze blinde gevel uit het straatbeeld verdwijnt.

De cluster van garages voor woningtype 3 dient namelijk perfect aan te sluiten op deze muur.

Sociale mix

Conform de taakstelling van de gemeente op vlak van betaalbaar wonen, werd een projectzone afgebakend voor een sociaal woningbouwproject. Deze zone draagt ongeveer 2.123m² en er kunnen minstens 10 en maximum 12 eenheden op voorzien worden.

De combinatie van benedenwoningen met erboven duplexen kan er bijvoorbeeld voor zorgen dat betaalbare en kwalitatieve woningen gebouwd kunnen worden zonder teveel ruimte in beslag te moeten nemen.

Om de sociale bouwmaatschappij voldoende flexibiliteit te geven bij de verdere invulling van de zone, worden er geen strikte voorschriften opgelegd; op deze manier kan er via ontwerpend onderzoek naar de beste invulling van het perceel gezocht worden, zonder de omliggende woningen te hypothekeren.

Dichtheid afgestemd op de omgeving

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 23.476 of 2,35 hectare. Vermits het ontwerp de mogelijkheid voorziet om minstens 50 en maximum 52 woningen te realiseren (40 privaat + 10 à 12 sociaal), levert dit een dichtheid op van ongeveer 20,4 woningen per hectare.

De kaveloppervlakte varieert van +- 300m² tot +- 734m², zodat een brede waaier aan perceelsgroottes is voorzien; de meeste woningen zijn echter tussen 300m² en 400m², zodat ze als eerder bescheiden kunnen beschouwd worden.

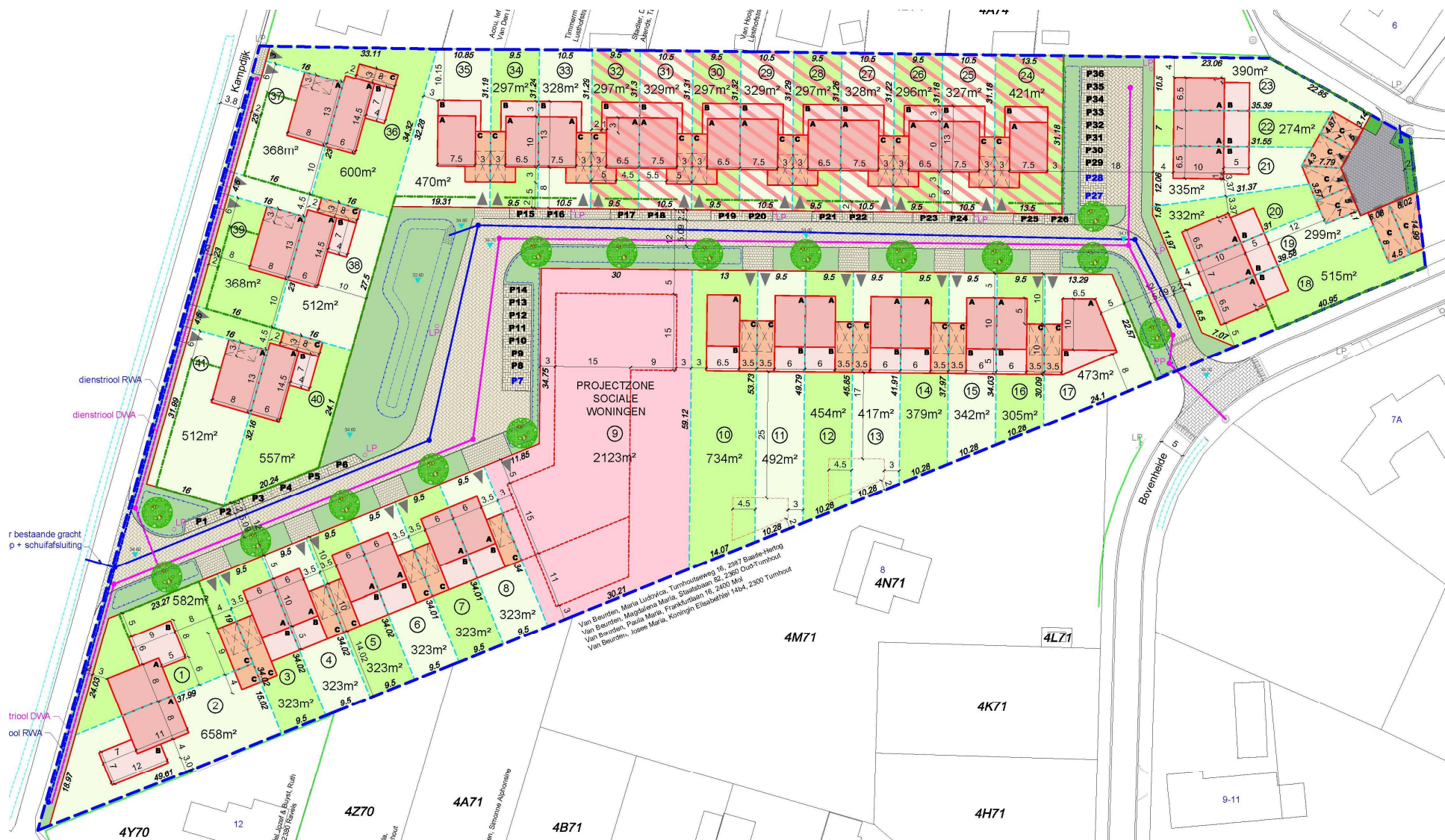
In die zin is het project een uitvoering van het gemeentelijk woonbeleidsplan, waarbinnen geformuleerd werd dat de gemeente moet aansturen op een betaalbaar woonaanbod op de lokale woningmarkt, enerzijds om wonen betaalbaar te maken voor jonge gezinnen en anderzijds door het verwezenlijken van het bindend sociaal objectief (bijkomende sociale woningen)

Aangezien er binnen het ontwerp voldoende open ruimte voorzien is, er een compact openbaar domein mogelijk is en aangezien de site binnen de dorpskern van Ravels is gelegen, is deze dichtheid verenigbaar met de omgeving.

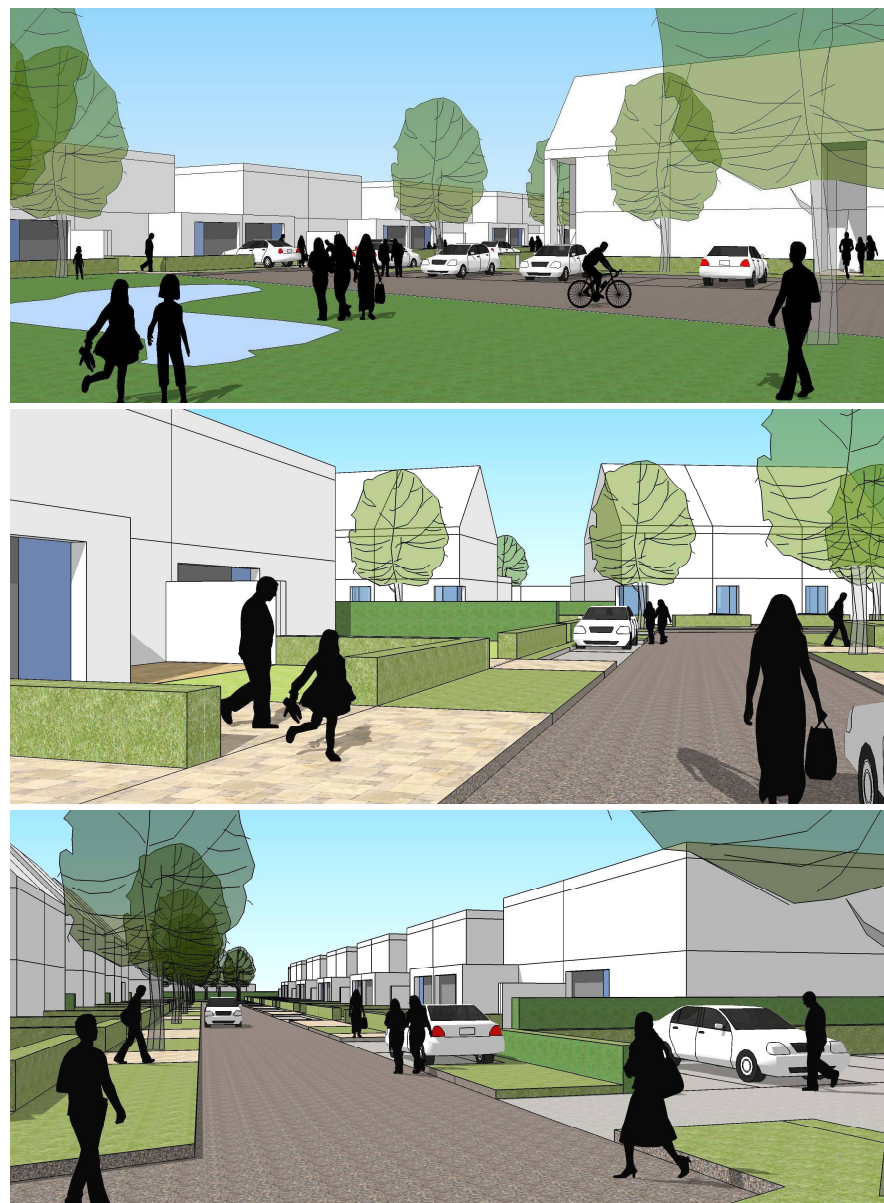
Verbreden Kampdijk mogelijk

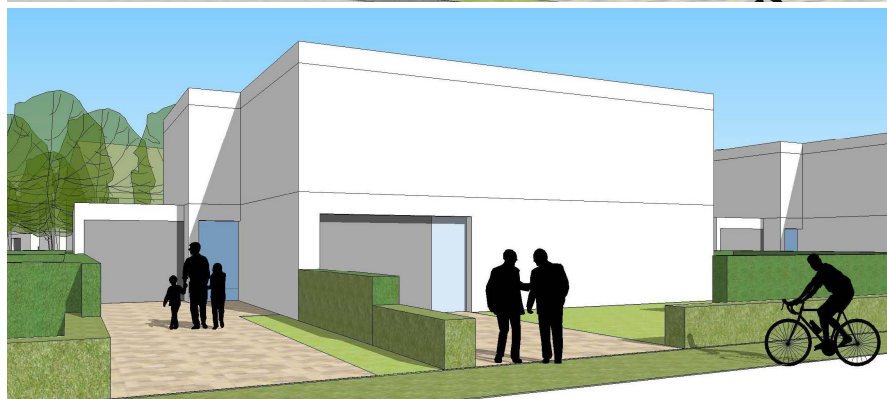
Op vraag van de gemeente wordt aan de kant van Kampdijk een strook van 2m breed vrij gehouden zodat het op termijn mogelijk wordt om de straat daar te verbreden; vandaag is het straatprofiel namelijk eerder smal.

1.8 Verkavelingsontwerp



1.9 Driedimensionale voorstelling - sfeerbeelden





2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

2.1 Terminologie

Voor de toepassing van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verstaan onder:

aaneengesloten bebouwing: bebouwingswijze waarbij een groot blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat al dan niet met een kopgebouw is afgewerkt

aaneengesloten gebouw: gebouw met minimum twee scheidingsmuren, behorend tot een blok

achtergevelbouwlijn: denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte van de strook aangeeft

balkon: open uitsprong, voorzien van een balustrade en toegankelijk vanuit een ruimte in het gebouw

bergplaats: gebouw dat voor het opbergen van materialen wordt aangewend, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

bezettingscoëfficiënt: de verhouding tussen de terreinbezetting en de terreinoppervlakte

bezettingsgraad: dichtheid van terreinbezetting, verhouding tussen de terreinoppervlakte en de bebouwing op dat terrein

bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

blinde gevel: gevel zonder raam- of deuropeningen

blok: groep van aaneen gebouwde gebouwen die samen een harmonisch geheel vormen

bouwblok: groep gebouwen op een terrein dat aan alle zijden door straten en wegen begrensd is

bouwdiepte: afstand loodrecht gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

bouwhoogte: afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw; het grondpeil ligt maximum 20cm boven de bovenkant van de bordsteun van de weg

bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders en zolders worden niet als bouwlaag meegeteld; de ruimte onder het dak wordt enkel als afzonderlijke bouwlaag geteld als de bruikbare vloeroppervlakte (>180cm vrije hoogte) groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag

bouwlijn: denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden

(bouw)strook: strook die over de gehele oppervlakte in aanmerking komt voor bebouwing, behoudens specifieke bepalingen

bouwvolume: het bruto-bouwvolume van een constructie en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, veranda of berging, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld

bouwvrije strook: strook waarin geen constructies opgericht mogen worden, behoudens specifieke bepalingen

buitenstockage: het stapelen van goederen of grondstoffen in open lucht

carport: constructie met minstens twee open zijden bestemd voor het overdekt stallen van één of meer voertuigen

constructie: een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, 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 goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

dakkapel: uitbouw op een hellend dak met één of meer ramen

dakraam: raam liggend in het gevelvlak

dakrand: afgewerkte bovenzijde van de dakopstand van een plat dak (deksteen of dakrandprofiel)

dakterras: (deel van) een dak van een gebouw dat is aangelegd om erop te verblijven

daktuin: (deel van) een dak van een gebouw dat met beplanting in een aardlaag of in bakken is aangelegd

duplex: bouwlaag in een meergezinswoning die met een interne trap verbonden is met de eronder gelegen aangrenzende bouwlaag en daarmee één functioneel geheel vormt

duurzame materialen: producten met een lange levensduur die ook gemakkelijk gerecycleerd kunnen worden; ze zijn gemaakt op basis van hernieuwbare grondstoffen, door middel van een energiezuinig productieproces waarbij het gebruik van milieuverontreinigende producten vermeden wordt; ze vragen geen grote transportkosten en veroorzaken zelf geen milieuschade door vrijkomen van schadelijke stoffen.

eengezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande

erfscheiding: afsluiting tussen de kavels onderling of tussen het kavel en het openbaar domein

erker: gesloten uitsprong die zich over één of meerdere verdiepingen uitstrekt

functie: het feitelijk gebruik van een onroerend goed of een deel ervan

garage: (deel van een) gebouw geschikt voor het stallen van één of meer voertuigen, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

gebouw: bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

gebouwencomplex: een functioneel geheel bestaande uit fysiek niet met elkaar verbonden gebouwen

gegroepeerde bebouwing: bebouwingswijze waarbij een klein blok van meer dan twee gebouwen wordt gevormd, dat aan beide zijden met een kopgebouw is afgewerkt

gekoppelde bebouwing: bebouwingswijze waarbij een blok van twee gebouwen wordt gevormd

gevel: voorgevel of buitenmuur van een gebouw

handel: de activiteit die de verkoop van niet ter plaatse vervaardigde goederen omvat

handelsinrichting: inrichting bestemd voor de uitoefening van handelsactiviteiten, al dan niet samengaand met een bedrijfswoning

hoekgebouw: gebouw opgericht op een hoekperceel

hoekperceel: kavel dat aan twee straten paalt op de plaats waar deze elkaar kruisen

hok: gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren, met uitsluiting van enige handels- of bedrijfsactiviteit

hoofdbestemming: de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingsstrook

kantoor: (deel van) een gebouw dat gebruikt wordt voor administratieve, dienstverlenende en creatieve taken, vrije beroepen, en bijhorende ondersteunende taken.

kleinbedrijf: kleinschalig bedrijf waarvan het bestaan en de werking verenigbaar zijn met de woonomgeving vanuit het standpunt van rust en hygiëne

kopgebouw: gebouw aan één der uiteinden van een blok met één vrijstaande zijgevel

kopgevel: afgewerkte zijgevel van een kopgebouw met raam- en/of deuropeningen

kroonlijst: horizontale vooruitspringende lijst tussen de gevel en het dak, die de dakgoot draagt

kroonlijsthoogte: afstand gemeten van het grondpeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand

lessenaarsdak: dak dat naar één zijde afhelt

lichtstraat: langgerekte, uit segmenten samengestelde lichtkoepel

luifel: uitkragend afdak aan de gevel van een gebouw

meergezinswoning: gebouw bestemd voor de huisvesting van meer dan één gezin

nabestemming: nieuwe bestemming die na verloop van een bepaalde tijd de bestaande bestemming vervangt

nevenbestemming: een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

parkaanleg: groenaanleg met streekeigen bomen en struiken

piramidedak: dak gevormd door vier gelijk hellende vlakken die in de top samenkomen

rooilijn: denkbeeldige lijn die de begrenzing vormt van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein

scheidingsmuur: muur van een gebouw die op de perceelsgrens is opgericht

schilddak: een dak met twee driehoekige schilden aan de smalle zijden en twee trapeziumvormige schilden aan de lange zijden

streekeigen beplanting: beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien zijn ze beter bestand tegen ziektes

terras: verhard deel van een tuin dat is aangelegd om erop te verblijven

terreinbezetting: de oppervlakte van de projectie van het hele gebouw op de terreinoppervlakte

terreinoppervlakte: de werkelijke oppervlakte van een kavel

topgevel: gevel met een driehoekige top, gevormd tussen de twee schuine zijden van een hellend dak

uitsprong: uitspringende constructie aan de gevel van een gebouw

vloer/terrein-index (V/T): verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte

vloeroppervlakte: som van alle gelijkvloerse en niet gelijkvloerse bodemoppervlakken (muren inbegrepen); de bruikbare vloeroppervlakte begint bij 1,5 m vrije hoogte

voorgevel: gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is, in te planten op de voorgevelbouwlijn; bij hoekkavels ligt de voorgevel aan de smalste zijde van het kavel

voorgevelbouwlijn: denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de voorgevel gebouwd moet worden

voorgevelvlak: verticaal vlak dat zich op de voorgevellijn bevindt

voortuin: deel van de tuin gelegen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn

vrijstaand gebouw: gebouw waarvan geen van de zijgevels op de perceelsgrens geplaatst is

vrijstaande bebouwing: bebouwingwijze waarbij geen van de zijgevels van een gebouw op de perceelsgrens geplaatst is

vrijstaande gevel: gevel waartegen niet wordt aangebouwd

wolfsdak: een zadeldak, met twee afgeschuinde vlakken aan de korte zijden; deze afgeschuinde vlakken worden ook wel wolfseinden of wolfeinden genoemd

woning: gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is voor de huisvesting van één gezin

zadeldak: dak gevormd door twee gelijk hellende vlakken die in de nok samenkomen

zijtuin: deel van de tuin gelegen tussen de zijgevel van het gebouw en de zijdelingse perceelsgrens enerzijds en tussen de voor- en achtergevelbouwlijn van het gebouw anderzijds

zorgwonen: 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 bouwvolume van de volledige woning,
- d) de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - 1) hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - 2) 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.

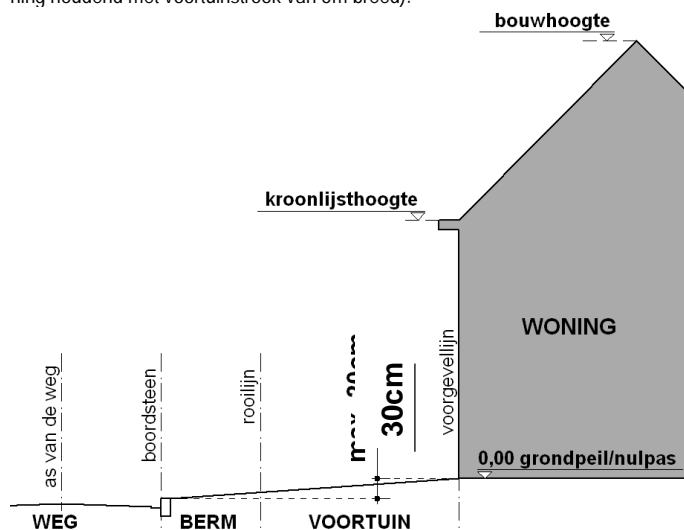
2.2 Algemeen geldende bepalingen

De algemene bepalingen zijn van toepassing op het hele plangebied; tenzij er in de specifieke bepalingen expliciet van afgeweken wordt, dienen deze opgevolgd te worden.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| <p>Nutsvoorzieningen</p> <p>Onder openbare nutsvoorzieningen worden onder andere elektriciteitscabines, verdeelkasten, buswachthokjes, verlichtingspalen, buitenmeubilair e.d. gerekend.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Oprichting van openbare nutsvoorzieningen wordt toegelaten binnen het plangebied, mits gepaste stedenbouwkundige vergunning en als deze noodzakelijk zijn voor de bediening van de onmiddellijke omgeving. – Deze openbare voorzieningen moeten optimaal geïntegreerd worden in de omgeving. |
| <p>Dakkapellen</p> <p>Bij woningen met een hellend dak wordt de mogelijkheid voorzien om via dakkapellen licht in de zolderverdieping te trekken en meer bruikbare ruimte te creëren, zodat de zolderruimte onder het dak optimaal benut kan worden.</p> <p>Om de basisvorm van het zadeldak te bewaren worden dakkapellen beperkt in breedte en hoogte; het is niet de bedoeling om een extra volledige bouwlaag te creëren.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Plaatsing van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – op minimum 1m afstand van de scheidingsmuren en van de vrijstaande zijgevel – ten minsten 2m onderlinge afstand tussen twee dakkapellen – op ten minste 0,40m achter de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak – Afmetingen van dakkapellen: <ul style="list-style-type: none"> – Maximum breedte: 2/3 van de gevelbreedte met een maximum van 3m per dakkapel – Maximum hoogte (bovenkant kroonlijst): de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw |
| <p>Kroonlijsten</p> <p>Er mag naar keuze met hanggoten, bakgoten, inpandige goten,... worden gewerkt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Vooruitspringende lijstgoten zijn niet verplicht |
| <p>Uitsprongen uit het gevelvlak</p> <p>Aangezien het vrijstaande woningen betreft met voldoende mogelijkheden tot volumewerking en voldoende bouwruimte, zijn bijkomende uitsprongen niet wenselijk of nodig.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Uitsprongen uit de voorgevel: <ul style="list-style-type: none"> – Erkers, balkons: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuur. – Luifels: maximumuitsprong van 0,50m op minimum 2,50m boven het trottoirniveau. – Uitsprongen uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwvrije zijtuinstrook bevinden. – Uitsprongen uit de achtergevel: elke uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden. |
| <p>Wijziging van het bodemreliëf</p> <p>Het natuurlijke reliëf van het terrein dient zo veel mogelijk bewaard te worden zodat de natuurlijke waterhuishouding niet wordt aangetast.</p> <p>Het toepassen van keermuren op de perceelsgrenzen is dus overbodig en hinder van vvb. afstromend water naar de aanpalende burens wordt vermeden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – In de bouwvrije voor-, achter- en zijtuinstrook is een wijziging van het bodemreliëf slechts toegelaten voor zover het maaiveld niet meer dan 30cm hoger of lager gebracht wordt dan het niveau van de boordsteen van de aanpalende weg. – Plaatselijke verlaging van het bodemreliëf is toegelaten in functie van waterbuffering op eigen perceel; dit mag echter niet leiden tot wateroverlast bij de burens. |
| <p>Hellende op- en afritten</p> <p>Afhellende opritten kunnen gevaarlijk zijn en hebben een grote ruimtelijke impact in het straatbeeld. Hellende opritten vanaf het straatniveau naar boven impliceren ophogingswerken; dit kan een negatieve impact hebben op de waterhuishouding.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Het aanleggen van hellende op- en afritten is niet toegelaten in de strook voor tuinen. – Uitzondering: lichte hellingen om het natuurlijke niveau van het terrein te volgen of om het toegelaten pasverschil ten opzichte van de boordsteen van de weg op te vangen, zijn toegestaan. |

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Grondpeil**

Indien een maximaal verschil van 30 cm tussen boordsteen en het grondpeil van de woning wordt toegepast, is een afwatering 4% mogelijk, wat volstaat van bvb. opritten (rekening houdend met voortuinstrook van 5m breed).

**Verordenende voorschriften**

- Voor de toepassing van het begrip bouwhoogte en kroonlijsthoogte wordt het grondpeil (of nulpas) van de woning als referentiehoogte gebruikt; dit is de aanzethoogte van het gebouw op het maaiveld.
- Het grondpeil ligt maximaal 30 cm boven de bovenzijde van de boordsteen van de weg, tenzij het terrein al van nature hoger ligt dan de weg.
- Voor de bepaling van het grondpeil wordt het snijpunt van de voorgevellijn met de gemeenschappelijke scheimuur tussen beide hoofdvolumes van de aanpalende woningen genomen.
- Het grondpeil dient hetzelfde te zijn voor twee kavels waarvan de hoofdgebouwen op elkaar aansluiten, zodat de bouwprofielen perfect op elkaar afgestemd kunnen worden.

Erfscheidingsen

De voorkeur gaat naar het plaatsen van hagen als afscheiding tussen twee erven, aangezien zij het groen karakter van de woonwijk kunnen versterken; ze dragen bovendien bij tot een grotere biodiversiteit en bevorderen de waterhuishouding.

Streekeigen beplanting is aangepast aan het klimaat en de bodemsamenstelling, bovendien is ze beter bestand tegen ziektes.

Aan de straatzijde worden harde afsluitingen niet toegelaten om het transparant en open karakter van de wijk te behouden.

Om veiligheidsredenen en om de achtertuin af te sluiten van het openbaar domein mag wel een afsluiting voorzien worden vanaf de voorgevelbouwlijn.

Hagen

- Samenstelling: streekeigen planten
- Afmetingen:
 - In de voortuin:
 - maximale hoogte 1,2m gericht naar de straat waar de toegang van de woning zich bevindt
 - maximaal 2m gericht naar de straat aan de zijdelingse gevel (in voorkomend geval bij hoekpercelen)
 - In de zijtuin en achtertuin: maximale hoogte 2m.

Draadafsluitingen

- Samenstelling:
 - palen met draadwerk, eventueel gecombineerd met een betonplint met een hoogte van max.40cm boven het maaiveldniveau
 - het draadwerk is eventueel begroeid met klimplanten en kan worden gecombineerd met hagen
- Afmetingen:
 - tussen de rooilijn en de voorgevel: draadafsluitingen niet toegelaten
 - op de zijdelingse en achterste perceelsgrens: maximale hoogte 2m.
 - in het verlengde van de voorgevelbouwlijn: maximale hoogte 2m.


| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| <p>Massieve tuinmuren of afsluitingen in gesloten panelen zijn niet wenselijk omdat ze het transparant en open karakter van de dorpskern ondermijnen.</p> | <p><i>Massieve afsluitingen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Materialen: <ul style="list-style-type: none"> – toegelaten: gemetselde muur in gevelsteen, evt. geschilderd of bepleisterd; draadwerken opgevuld met stenen of hout (zgn. 'korven') – niet toegelaten: betonnen panelen, houten decoratieve tuinpanelen, panelen met verticale spijlen, hekwerken en panelen/schermen uit andere materialen dan hierboven vermeld – Afmetingen en plaatsing: <ul style="list-style-type: none"> – gemetselde muren: <ul style="list-style-type: none"> – niet toegelaten in de voortuinstrook en de zijtuinstrook – in de strook voor binnenplaatsen en tuinen is een afsluitingsmuur in gevelsteen of bepleisterde baksteen toegelaten in het verlengde van de gemeenschappelijke scheidingsmuur tot een maximumhoogte van 2m en met een maximum lengte van 4m, loodrecht gemeten vanuit de achtergevelbouwlijn – korven: <ul style="list-style-type: none"> – toegelaten in de voortuinstrook, zijtuinstrook en in de strook voor binnenplaatsen en tuinen – hoogte wordt beperkt tot maximum 0,8m |
| <p>Nevenbestemming</p> <p>De bouwstrook is bestemd voor eengezinswoningen; deze woonfunctie is de hoofdbestemming.</p> <p>Binnen de verkaveling zijn ook andere functies toegelaten die ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming 'wonen' of deze woonfunctie ondersteunen; de ruimte binnen de woning dient daarom beperkt te worden in oppervlakte. De uitvoerder dient tevens de bewoner van deze woning te zijn. Voorbeelden zijn: een kapsalon, een verzekeringsmakelaar, een kunstschilder, een onthaalmoeder, een schoonheidsspecialiste, een klein kantoor i.f.v. thuiswerk, e.a..</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De nevenbestemming mag maximum 1/3 van het gebouwde volume van de woning in beslag nemen. – De nevenbestemming betreft een activiteit die uitgeoefend wordt door één van de bewoners van de woning; deze activiteit dient verenigbaar te zijn met de woonomgeving en veroorzaakt geen enkele vorm van hinder voor de buurtbewoners. – Uitsluitend zelfstandige beroepen of hobbyactiviteiten zijn toegelaten. – De nevenbestemming mag geen bijkomende verkeersdruk of parkeerbehoefte veroorzaken (maximum een paar wagens per dag). |
| <p>Zonne-energie</p> <p>In functie van een duurzaam en zuinig energieverbruik moet het gebruik van zonne-energie mogelijk gemaakt worden. Zonnepanelen en zonneboilers moeten kunnen toegepast worden op de daken van de woningen, indien deze op een esthetisch verantwoorde manier worden toegepast.</p> <p>De plaatsing van zonnepanelen op platte daken mag het uitzicht of bezonning van aanpalende percelen niet hinderen, zodat er beperkingen in hoogte en afstand tot de perceelsgrens worden opgelegd.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bij een hellend dak is het plaatsen van zonnepanelen en/of zonneboilers toegelaten op voorwaarde dat de panelen in hetzelfde vlak liggen als de dakbedekking én ze dezelfde helling hebben als de dakbedekking – Op een plat dak is de plaatsing van zonnepanelen toegelaten op voorwaarde dat: <ul style="list-style-type: none"> – de totale hoogte van de constructie maximum 1m bedraagt – er een afstand tot de dakrand/perceelsgrens gerespecteerd wordt, die minstens gelijk is aan de hoogte van de constructie (45°-regel). |
| <p>Tuinhuisjes</p> <p>Om de tuinen zo open mogelijk te houden worden geen vrijstaande tuinhuisjes toegestaan, met uitzondering van de kavels 10, 11, 12 en 13 die een aparte bouwstrook voor bijgebouwen krijgen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Niet toegestaan, tenzij in de strook voor bijgebouwen indien op plan aangeduid; tuinbergingen dienen in de stroken voor hoofdgebouwen geïntegreerd te worden. |

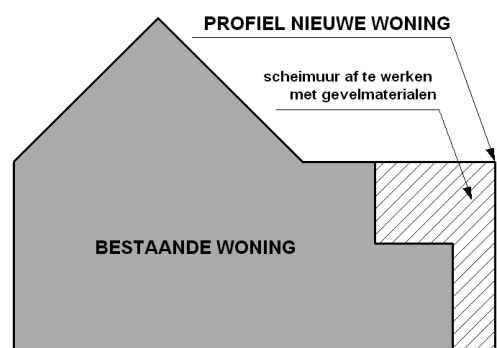
Toelichting bij de verordenende voorschriften**Autobergplaatsen en opritten**

Om de tuinen zo groen mogelijk te houden, dienen autobergplaatsen in deze zones vermeden te worden; deze dienen in het bouwvolume geïntegreerd te worden. De inplanting van garages en carports in de achtertuin heeft als negatief effect dat er meer verharding (oprit) voorzien zou moeten worden.

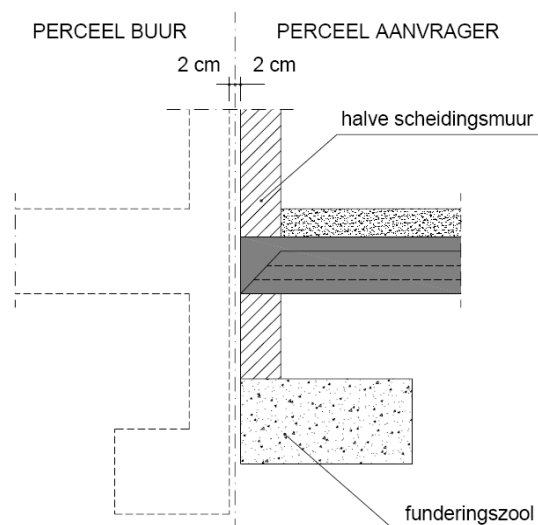
Door de oprit tegen de perceelsgrens in te planten blijven er voldoende mogelijkheden over om in de berm te parkeren. Waar mogelijk wordt de precieze plaats van de autobergplaats vrij gelaten; voor sommige kavels is dit echter niet wenselijk omdat er ofwel omdat er te lange opritten aangelegd zouden moeten worden, ofwel omdat er parkeerplaatsen op het openbaar domein verloren zouden gaan.

Verordenende voorschriften

- Per woning is het verplicht om in de strook voor hoofdgebouwen minstens één autobergplaats te voorzien (garage of carport) ; deze is expliciet op plan aangeduid met volgend symbool: 
- Indien dit symbool niet op de kavel weergegeven wordt, kan de de eigenaar zelf de positie van de autobergplaats en oprit bepalen
- Autobergplaatsen zijn niet toegelaten in de strook voor tuinen.
- Een autobergplaats heeft de minimale netto afmetingen van 2,8m breed x 5,8m lang.
- De oprit naar de verplichte autobergplaats is expliciet op plan aangeduid met volgend symbool ►.
- De maximale breedte van een oprit, gemeten vanaf de zijdelingse perceelsgrens, bedraagt 4,0m.
- Naast de oprit mag steeds een groenstrook of haag worden voorzien op de perceelsgrens.

Afwerking van scheimuren

- Indien een eigenaar dieper bouwt dan een reeds aanwezig gebouw op het aanpalende kavel dient hij zelf het dieper gebouwde volume volledig af te werken met gevelmaterialen, conform de toegelaten gevelmaterialen van desbetreffend artikel.
- Uitzondering:
 - indien twee nieuwe aanpalende woningen met een gemeenschappelijke scheimuur opgetrokken worden, mag gewacht worden tot de tweede buur gebouwd heeft vooraleer de scheimuur aan de zijde van het kleinere gebouw wordt afgewerkt
 - in afwachting van de voltooiing van de tweede woning mag de scheimuur voorlopig waterdicht afgewerkt worden
 - ten laatste 1jaar na ingebruikname van de laatst gebouwde woning, dient de buur die dieper gebouwd heeft de scheimuur aan de zijde van de buur afgewerkt te hebben

Wachtgevels

- De eerste bouwer dient op eigen terrein een halve scheimuur te voorzien, die later door de aanpalende eigenaar wordt vervolledigd; deze wachtgevel mag NIET over de perceelsgrens gebouwd worden.
- Dit principe dient doorgetrokken te worden tot in de funderingen: er dient steeds een excentrische funderingszool voorzien te worden; er dient hierbij rekening gehouden te worden met een spouw van 4cm tussen twee aanpalende woningen, geplaatst in de as van de perceelsgrens.
- In afwachting van de bouw van de aanpalende woning mag een laag isolatie tegen de wachtgevel voorzien worden, die voorlopig waterdicht wordt afgedekt met een folie of dergelijke.

2.3 Specifieke bepalingen


| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| ARTIKEL 1: KAVELS 1 en 2 - GEKOPPELDE BEBOUWING | |
| 1.0 Algemeen | |
| <p>Bestemming</p> <p>Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.</p> <p>Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming. – Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten. – Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval). |
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Afgestemd op de omgeving wordt voor deze zone geopteerd voor gekoppelde bebouwing; deze maakt een goede overgang van de vrijstaande bebouwing in Kampdijk naar de dichtere bebouwing van het centrum.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan. |
| <p>Omschrijving</p> <p>De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften.</p> <p>De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.</p> <p>Er worden in de tuinen geen zones voor het oprichten van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) afgebakend aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is; de zones C worden ruim genoeg voorzien zodat alle bergruimte voor de tuin, fietsen en dergelijke er in geïntegreerd kan worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De voorschriften van artikel 1 zijn geldig voor kavels 1 t.e.m. 2. – De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C. – Kavels 1 en 2 hebben een bouwstrook A waarvan de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn 11m bedraagt; de voorgevellijn is schuin ingeplant ten opzichte van de as van de weg en haaks op de zuidelijke perceelsgrens met perceel 4Y70. Bouwstrook A is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten. – Kavels 1 en 2 hebben een bouwstrook B met afmetingen en inplanting zoals op plan aangeduid; deze strook is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten. – Kavel 1 heeft een strook C voor de bouw van een autobergplaats en tuin- en fietsenberging; in kavel 2 is deze strook enkel als tuinberging bestemd. Bij kavel 2 dient de autobergplaats in de strook A en/of B worden voorzien, niet in strook C. – De rest van de kavels is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> – basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen – bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, bepla- |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| <p>Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.</p> | <p>ting, metaal of natuursteen</p> <ul style="list-style-type: none"> – wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten – felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten – Dakbedekkingsmaterialen platte daken: <ul style="list-style-type: none"> – naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen – Vormgeving: <ul style="list-style-type: none"> – vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij voor stroken C. – het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) |
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">A</h1> | <h2 style="margin: 0;">1.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A</h2> |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> – zoals op plan aangeduid – tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst. – Achtergevel: op minimum 9m achter de voorgevel én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. – Zijgevel: op minimum 6,5m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendien geen blinde muren ontstaan.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: twee bouwlagen met plat dak – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 6,5m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes – de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – over het minimum te bouwen volume bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6,3m; voor de overige bebouwbare oppervlakte van de strook is de bouwhoogte maximum 6,3m – de woning die het eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) – Bouwdiepte (behoudens de mogelijkheden van insprongen): minimum 9m gemeten vanaf de voor- |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| | gevelbouwlijn – Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden |
| Welstand van de gebouwen De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd. | – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| B | 1.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B |
| Bestemming Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A. | – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform de algemene bepalingen. |
| Bezettingsgraad Strook B mag volledig bebouwd worden. | – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding. | – Aansluitend op de strook A. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden. |
| Afmetingen van de gebouwen Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat. | – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Afmetingen: <ul style="list-style-type: none"> – minimale bouwdiepte 6m en minimale breedte 4m – maximale afmetingen zoals aangeduid op plan – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 3,5m. |
| Welstand van de gebouwen | – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| C | 1.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C |
| Bestemming | – De strook C op perceel 1 is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien; de eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging benut worden. – De strook C op perceel 2 is bestemd voor de oprichting van een tuinberging. |
| Bezettingsgraad Strook C mag volledig bebouwd worden. | – De strook mag voor 100% bebouwd worden; de niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd. – De strook C op perceel 1 dient minstens tot een diepte van 9m bebouwd te worden en met een mi- |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> nimale breedte van minstens 3m. – Op perceel 2 is het niet verplicht om de strook C te bebouwen. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C voorziet een ruime insprong ten opzichte van de rooilijn zodat er voor de gevel van de garage/carport nog twee wagens geparkeerd kunnen worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Op perceel 1 dient de voorgevel verplicht op 10m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat. Aangezien het enkel bergingfuncties betreft, kan de bouwhoogte beperkt worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. – Voorgevelbreedte en bouwdiepte: zoals aangeduid op plan. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |

1.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen

| | |
|---|--|
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen blijven zo veel mogelijk onbebouwd om het groene karakter van de wijk te onderstrepen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Tuinhuisje, autobergplaatsen, bergplaatsen en hokken: <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, tenzij binnen de afgebakende stroken C. |
| <p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om de tuin van kavel 1 voldoende privacy te bieden zijn hogere hagen toegestaan op de rooilijn aan de kant van de zijstraat.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.</p> <p>Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd – Afsluiting kavel 1 tov. de straat: <ul style="list-style-type: none"> – de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen – in afwijking met de algemene bepalingen bedraagt de hoogte van de haag maximum 2m om in-kijk vanaf de straat in de achtertuin te beperken: deze hogere haag mag voorzien worden op de rooilijn (in een zone zoals op plan aangeduid met ) – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen – in de voortuin mag voor de garagepoort/autostalplaats een breedte van maximum 4,5m verhard worden, gemeten op de rooilijn, tenzij anders aangeduid op bijgevoegd schema – in de achtertuin mag de totale oppervlakte van verhardingen (tuinpaden + terrassen) maximum 40m² bedragen – de totale verharde oppervlakte mag maximum 50% van de oppervlakte van de achtertuin bedragen: hieronder worden zowel verhardingen + zwembaden + constructies + bijgebouwen begrepen |

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

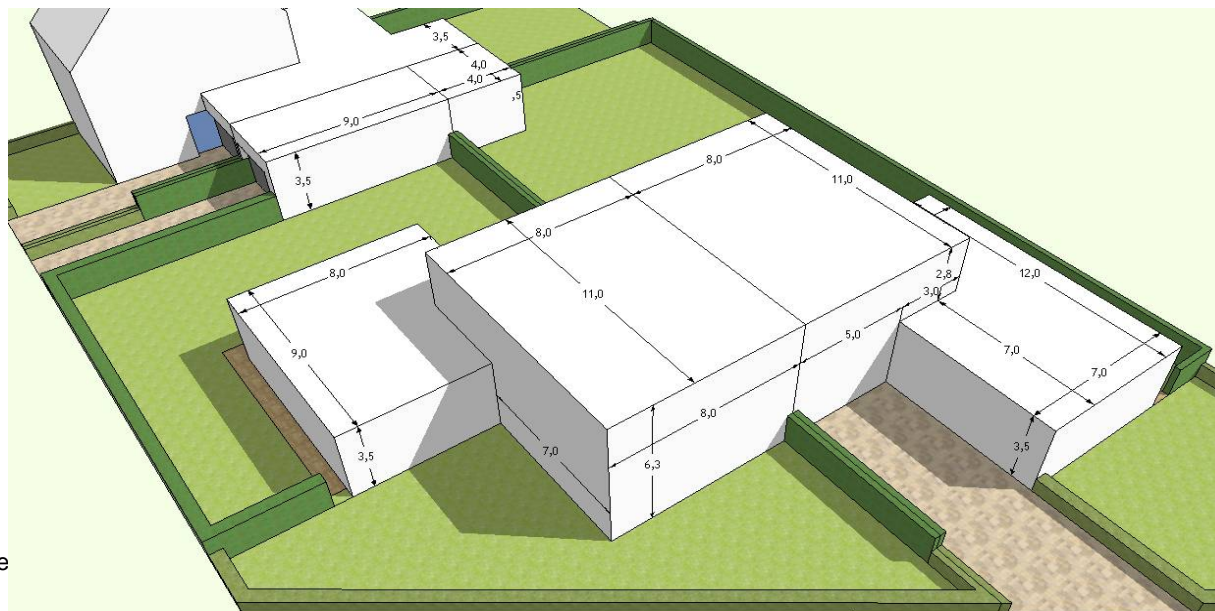
Gabarit

Het schema hieronder verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van gebouwen en dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op dit schema.

ARTIKEL 1 – GEKOPPELDE BEBOUWING



ARTIKEL 1 – GEKOPPELDE BEBOUWING



perspectief straatzijde



perspectief achterzijde

ARTIKEL 2: KAVELS 3 tem.8 en 10 tem.17 - GEKOPPELDE BEBOUWING

2.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo groen mogelijk in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan op de meeste plaatsen vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving wordt voor deze zone geopteerd voor gekoppelde bebouwing; deze maakt een goede overgang van de vrijstaande bebouwing in Kampdijk naar de dichtere bebouwing van het centrum.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften.

De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de meeste tuinen geen zones voor het oprichten van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) afgebakend aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is; de zones C worden ruim genoeg voorzien zodat alle bergruimte voor de tuin, fietsen en dergelijke er in geïntegreerd kan worden.

Enkel in de kavels met voldoende diepe tuinen wordt er nog een zone afgebakend voor bijgebouwen; deze dienen gekoppeld gebouwd te worden.

- De voorschriften van artikel 2 zijn geldig voor kavels 3 tem.8 en 10 tem.17.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C.
- De kavels hebben een bouwstrook A waarvan de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn 10m bedraagt; de voorgevellijn bevindt zich op 5m achter de rooilijn; bouwstrook A is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een bouwstrook B met afmetingen en inplanting zoals op plan aangeduid; deze strook is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een strook C voor de bouw van een autobergplaats en tuin- en fietsenberging.
- Kavels 10 tem. 13 hebben in de achtertuin een zone voor bijgebouwen.
- De rest van de kavels is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden.

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen:

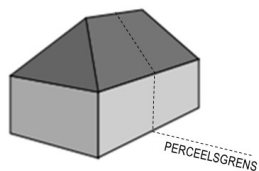
| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|--|
| <p>hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten – platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen – Vormgeving: <ul style="list-style-type: none"> – vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten – het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume). |
| <h1 style="font-size: 2em; margin: 0;">A</h1> | <h2 style="margin: 0;">2.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A</h2> |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De brede voortuin geeft samen met de bouwrijpe zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> – op 5m uit de rooilijn zoals op plan aangeduid – tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst. – Achtergevel: op 10m achter de voorgevel zoals aangeduid op plan. – Zijgevel: op minimum 5,5m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan. Voor woningen breder dan de vastgelegde minimale voorgevelbreedte mag er voor de overige gevelbreedte een afwijkende dakvorm worden toegepast; dit zorgt voor meer variatie in het straatbeeld.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: <ul style="list-style-type: none"> – twee bouwlagen met zadeldak met een helling onder 45° met de nok parallel aan de voorgevel – bij hoekperceel 17 ligt de voorgevel ook aan de noordelijke kant zoals bij de overige percelen – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 5,5m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes – de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – over de minimum voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – voorgevel met een verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m – verplichte nokhoogte van 11,5m met de nok op 5m achter de voorgevellijn – voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte: |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - bouwhoogte maximum 6,5m - nokhoogte maximum 11,5m - Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn - eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden |

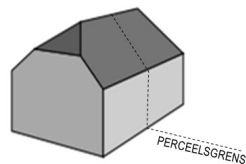
Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak



wolfsdak



- Dakvorm:
 - over de minimum bouwbreedte en -diepte: verplicht zadeldak met een helling van 45°
 - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn
 - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn
 - het dak mag aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak
 - eventuele overige bouwbreedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

B

2.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B

Bestemming

Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.

- De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform de algemene bepalingen.

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden, maar moet niet verplicht bebouwd worden.

- De strook mag integraal bebouwd worden.
- De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd.

Plaatsing van de gebouwen

De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.

- Aansluitend op de strook A.
- Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

- Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak.
- Afmetingen: maximale afmetingen zoals aangeduid op plan.
- Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m.

Welstand van de gebouwen

- Dakvorm: verplicht plat dak
- Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| C | 2.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C |
| <p>Bestemming</p> <p>Om voldoende bergruimte te voorzien, ligt de nadruk op garage en tuinberging.</p> <p>Indien in het ontwerp echter de mogelijkheid gecreëerd wordt om de toegang naar de tuin te garanderen, mag het deel van strook C dat overschiet na de inrichting van de verplichte autobergplaats eveneens als leefruimte gebruikt worden, bvb. keuken. Bij halfopen woningen met een zijtuin is dit uiteraard steeds mogelijk.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook C is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging benut worden. – Enkel indien een vlotte doorgang vanaf de straat naar de achtertuin wordt gegarandeerd (doorheen het gebouw of in open lucht), mag de resterende oppervlakte van strook C eveneens worden ingericht voor woonfuncties; een minimale netto doorgang naar de straat bedraagt 1,2m. |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook C mag volledig bebouwd worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook C dient minstens tot een diepte van 8m gemeten vanaf de voorgevellijn bebouwd te worden en met een minimale breedte van minstens 3,5m. – De strook mag 100% bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.</p> <p>De invulling van strook C voorziet een ruime insprong ten opzichte van de rooilijn zodat er voor de gevel van de garage/carport nog twee wagens geparkeerd kunnen worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A. – De voorgevel dient op 10m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. – Voorgevelbreedte en bouwdiepte: zoals aangeduid op plan. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| | 2.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen |
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te ondersteunen; tuinhuisjes, garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is.</p> <p>Alleen de kavels met voldoende tuindiepte vormen hierop een uitzondering; maar ook daar wordt de oppervlakte beperkt om de impact van de bijgebouwen te beperken.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Tuinhuisje, autobergplaatsen, bergplaatsen en hokken: <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, tenzij binnen de afgebakende stroken C. – Uitzondering: <ul style="list-style-type: none"> – enkel op kavels 10, 11, 12 en 13 zijn in de achtertuin bijgebouwen toegestaan; het oprichten van autobergplaatsen is echter verboden – deze bijgebouwen dienen gekoppeld binnen de op plan afgebakende strook opgericht te worden en op de gemeenschappelijke perceelsgrens gebouwd te worden – de bijgebouwen dienen op de verplichte voorgevelbouwlijn te worden geplaatst: |

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Aanleg van de tuinen**


De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om de tuin van kavel 1 voldoende privacy te bieden zijn hogere hagen toegestaan vanaf de voorgevelbouwlijn.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

- kavels 10 en 11: voorgevellijn op 25m uit de achtergevel strook B
- kavels 12 en 13: voorgevellijn op 17m uit de achtergevel strook B
- de maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 30m² per kavel
- de kroonlijsthoogte bedraagt 3m; verplicht plat dak

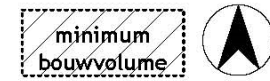
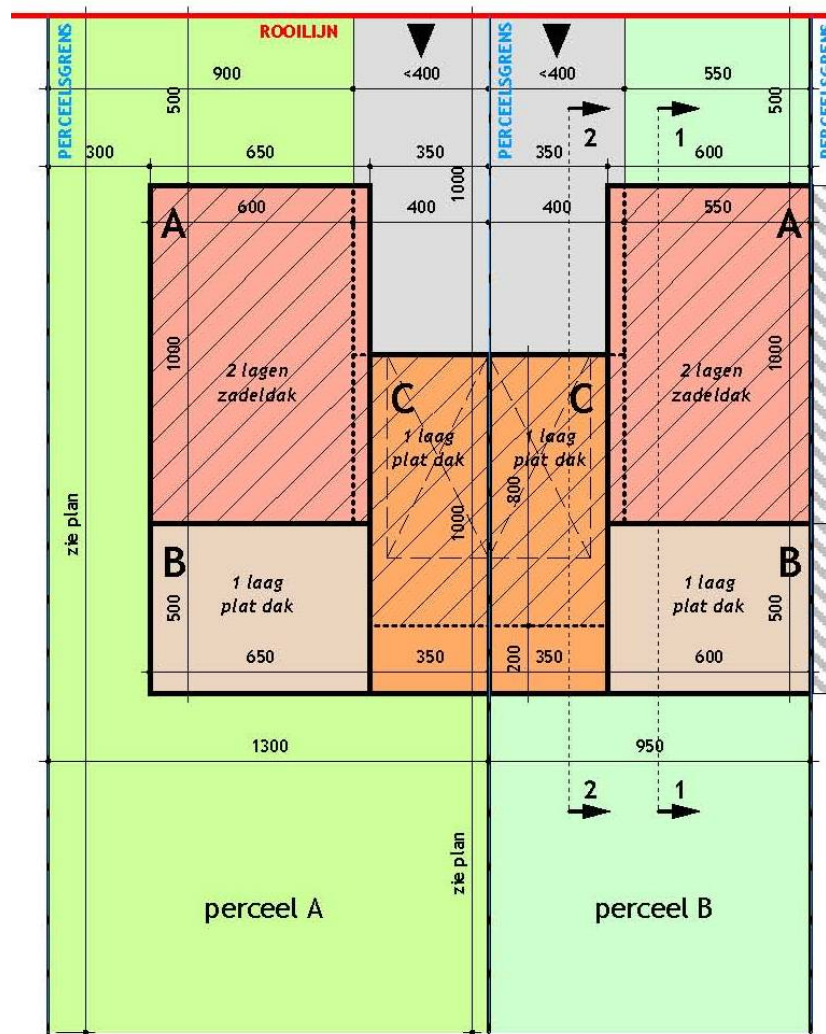
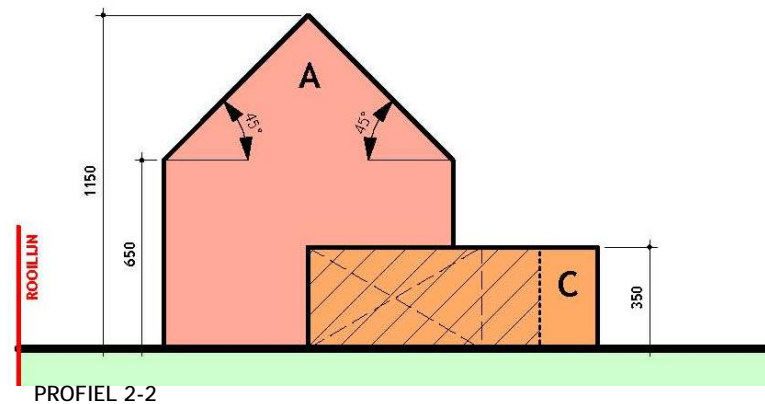
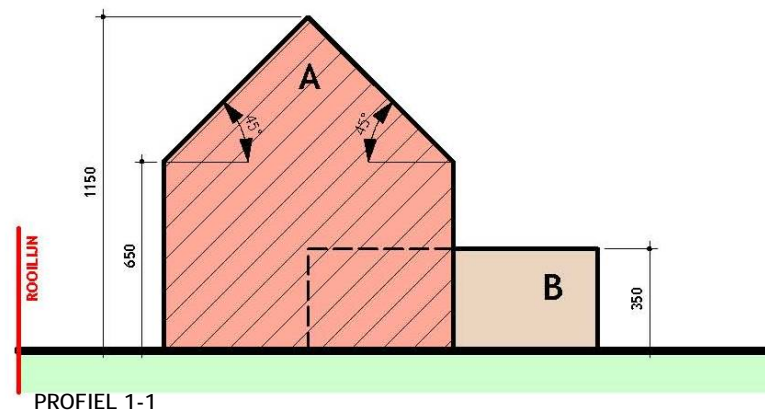
- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
 - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting kavel 17 tov. de straat:
 - de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen
 - in afwijking met de algemene bepalingen bedraagt de hoogte van de haag maximum 2m om inblik vanaf de straat in de achtertuin te beperken: deze hogere haag mag voorzien worden op de rooilijn (in een zone zoals op plan aangeduid met )
- Verhardingen:
 - in de voortuin mag voor de garagepoort/autostalplaats een breedte van maximum 4m verhard worden, gemeten op de rooilijn
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - in de achtertuin mag de totale oppervlakte van verhardingen (tuinpaden + terrassen) maximum 40m² bedragen
 - de totale verharde oppervlakte mag maximum 50% van de oppervlakte van de achtertuin bedragen: hieronder worden zowel verhardingen + zwembaden + constructies + bijgebouwen begrepen

Gabarit

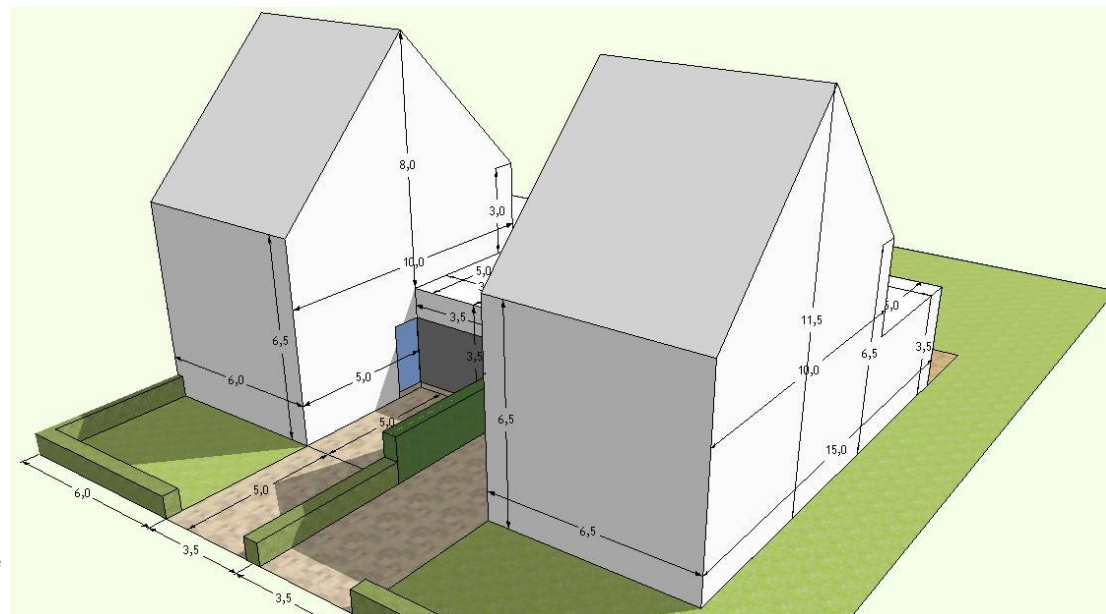
Het schema hieronder verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van gebouwen en dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op dit schema.

ARTIKEL 2 – GEKOPPELDE BEBOUWING

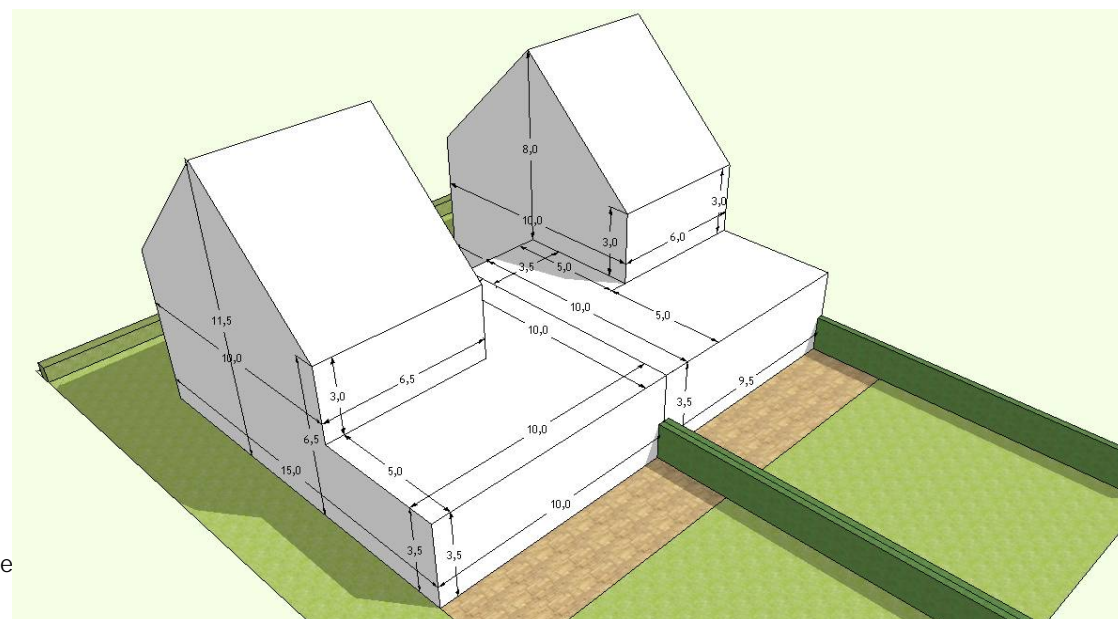
gabarit - bouwprofiel



ARTIKEL 2 – GEKOPPELDE BEBOUWING



perspectief straatzijde



perspectief achterzijde

ARTIKEL 3: KAVELS 18 tem. 23 - GEGROEPEERDE BEBOUWING

3.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de vorm van de zone optimaal te kunnen benutten, worden de garages uit het hoofdvolume getrokken.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (afgesloten garage) voorzien te worden; bij de woningen van artikel 3 zijn deze los van de woning voorzien, achteraan de tuinen. Van daaruit is een directe toegang tot de achtertuin mogelijk. De locatie van de te realiseren toegang vanaf de gemeenschappelijke oprit naar deze private autobergplaatsen is op plan aangeduid met het symbool ►.

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving wordt voor deze zone geopteerd voor gegroepeerde bebouwing; hierdoor kunnen er meer varianten van type kavel aangeboden worden en kan de kostprijs gedrukt worden zodat meer mensen in aanmerking komen voor een kavel.

- Gegroepeerd in blokjes van drie woningen overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften.

De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de meeste tuinen geen zones voor het oprichten van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) afgebakend aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is; de zones C worden ruim genoeg voorzien zodat alle bergruimte voor de tuin, fietsen en dergelijke er in geïntegreerd kan worden.

- De voorschriften van artikel 3 zijn geldig voor kavels 18 tem. 23.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C.
- De kavels hebben een bouwstrook A waarvan de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn 10m bedraagt; de voorgevellijn bevindt zich op 4m achter de rooilijn; bouwstrook A is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een bouwstrook B met afmetingen en inplanting zoals op plan aangeduid; deze strook is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een strook C voor de bouw van een autobergplaats en tuin- en fietsenberging; deze worden achteraan in de achtertuinen gesitueerd.
- De rest van de kavels is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden.

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteits-

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten

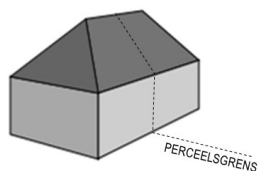
| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| <p>volle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakbedekkingsmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> – hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten – platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen – Vormgeving: <ul style="list-style-type: none"> – vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij voor stroken C. – het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) |
| A | 3.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> – op 4m uit de rooilijn zoals op plan aangeduid – tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst – Achtergevel: op 10m achter de voorgevel zoals aangeduid op plan. – Zijgevel bij kopwoningen: op minimum 5,5m uit de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes én binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt strikt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan. Voor woningen breder dan de vastgelegde minimale voorgevelbreedte mag er voor de overige gevelbreedte een afwijkende dakvorm worden toegepast; dit zorgt voor meer variatie in het straatbeeld.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: <ul style="list-style-type: none"> – twee bouwlagen met zadeldak met een helling onder 45° met de nok parallel aan de voorgevel – bij hoekperceel 18 ligt de voorgevel ook aan de zuidwestelijke kant zoals bij de overige percelen – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – de minimale voorgevelbreedte van strook A bedraagt 5,5m en wordt gemeten vanaf de gemeenschappelijke scheimuur tussen aangrenzende hoofdvolumes; de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook. – op kavels 19 en 22 (rijwoning) dient echter de volledige perceelsbreedte benut worden. – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – over de minimum voorgevelbreedte : <ul style="list-style-type: none"> – voorgevel met een verplichte kroonlijsthoogte van 6,5m – verplichte nokhoogte van 11,5m met de nok op 5m achter de voorgevellijn |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> - bouwhoogte maximum 6,5m - nokhoogte maximum 11,5m - Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> - minimum 10m gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn - eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden |

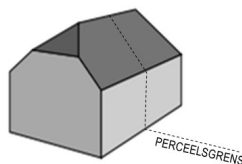
Welstand van de gebouwen

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt zo gegarandeerd.

schilddak



wolfsdak



| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: <ul style="list-style-type: none"> - over de minimum breedte en -diepte: verplicht zadeldak met een helling van 45°. - het dak moet uitgevoerd worden met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn - de nok bevindt zich op 5m achter de voorgevelbouwlijn - bij kopwoningen mag het dak aan de zijde van de vrijstaande gevel uitgevoerd worden als een half schilddak of half wolfsdak. - eventuele overige breedte en -diepte: vrije dakvorm binnen het toegelaten bouwvolume. - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
|--|--|

B

3.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B

Bestemming

Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.

Bezettingsgraad

Strook B mag volledig bebouwd worden, maar moet niet verplicht bebouwd worden.

Plaatsing van de gebouwen


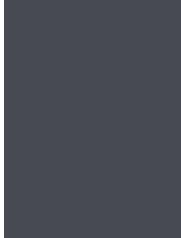
De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysieke verbinding.

Afmetingen van de gebouwen

Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.

Welstand van de gebouwen

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform de algemene bepalingen. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - De strook mag integraal bebouwd worden. - De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Aansluitend op de strook A. - Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. - Afmetingen: maximale afmetingen zoals aangeduid op plan. - Bouwhoogte: kroonlijsthoogte verplicht 3,5m. |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Dakvorm: verplicht plat dak - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| C | 3.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C |
| <p>Bestemming</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook C is bestemd voor de oprichting van een afgesloten garage – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging benut worden. |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>Strook C moet verplicht volledig bebouwd worden, zodat een goede aansluiting tussen de verschillende gebouwen wordt verzekerd (gezien de grillige vorm...)</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook C dient <u>volledig</u> bebouwd te worden. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>Aangezien er op de perceelsgrens met huisnummer 4 vandaag een onafgewerkte blinde wachtgevel staat, wordt er best tegenaan gebouwd zodat deze afgewerkt wordt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Conform de aanduidingen op plan; de autobergplaats van kavel 18 dient hierbij aan te sluiten op de wachtgevel van de bestaande woning Bovenheide nummer 4 zodat deze muur afgewerkt wordt. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat. Aangezien het enkel bergingfuncties betreft, kan de bouwhoogte beperkt worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3m; dakoversteek is verboden. – Voorgevelbreedte en bouwdiepte: zoals aangeduid op plan. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Voor de gevels van strook C wordt uniformiteit nagestreefd: een gelijkvormigheid maakt het uitrict van de woningen naar de achterkant van de garages aantrekkelijker en vormt dit een neutrale achtergrond voor de tuinen van de woningen.</p> <p>referentiebeeld gevelsteen garage (vb. Terca Titaan) en kleur schrijnwerk:</p> <div style="display: flex; align-items: center;">   </div> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: <ul style="list-style-type: none"> – zie hierboven bij 1.0 Algemeen – voor de gevels dient <u>verplicht</u> een donkergrijze gevelsteen (donker opgevoegd) in combinatie met donkergrijs buitenschrijnwerk in kleur (grafietgrijs - RAL 7024) toegepast te worden |
| | 3.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen |
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinhuisjes en bergplaatsen zijn niet toegestaan en moeten in de garage geïntegreerd worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Tuinhuisje, autobergplaatsen, bergplaatsen en hokken: <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, tenzij binnen de afgebakende stroken C. |


Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Aanleg van de tuinen**

De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.

Om de tuinen van kavel 18 en 23 voldoende privacy te bieden zijn hogere hagen op de rooilijn toegestaan.

Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharderen om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.

Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.

- Aanplantingen:
 - de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen
 - behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd
- Afsluiting kavels 18 en 23 tov. de straat:
 - de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen
 - in afwijking met de algemene bepalingen bedraagt de hoogte van de haag maximum 2m om inkijk vanaf de straat in de achtertuin te beperken: deze hogere haag mag voorzien worden op de rooilijn (in een zone zoals op plan aangeduid met )
- Verhardingen:
 - alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen
 - voor kavels 18 en 23 is het verboden om een rechtstreekse oprit voor auto's te creëren vanaf de achtertuin naar Bovenheide of Lusthofstraat
 - de breedte van de verhardingen in de voortuin dienen beperkt te blijven tot 1,5m
 - in de achtertuin mag de totale oppervlakte van verhardingen (tuinpaden + terrassen) maximum 40m² bedragen
 - de totale verharde oppervlakte mag maximum 50% van de oppervlakte van de achtertuin bedragen: hieronder worden zowel verhardingen + zwembaden + constructies + bijgebouwen begrepen

3.5 Strook voor gemeenschappelijke oprit**Beschrijving**

De strook voorziet een aparte oprit naar de garages van de woningen; deze krijgt een semi-publiek statuut aangezien de eigenaars van de 6 aanpalende woningen er gebruik van maken.

- Privaat domein, voor gemeenschappelijk gebruik tussen kavels 18 tem 23.
- Strook voor verhardingen en opritten naar de garages; een directe toegang naar de tuinen van kavel 19 is toegestaan.
- De strook mag volledig worden verhard, conform de aanduidingen op plan.
- De breedte van de oprit naar de Lusthofstraat bedraagt maximum 4m.

3.6 Strook voor gemeenschappelijke groen**Beschrijving**

De strook zorgt voor een groen scherm ten opzichte van de aanpalende woning.

- Ten opzichte van de perceelsgrens met woning Bovenheide nr.4 dient een groenstrook aangeplant te worden met een breedte van 2m, deze dient integraal te worden aangelegd als tuin; de hoogte van de aanplanting wordt beperkt tot max. 3m.

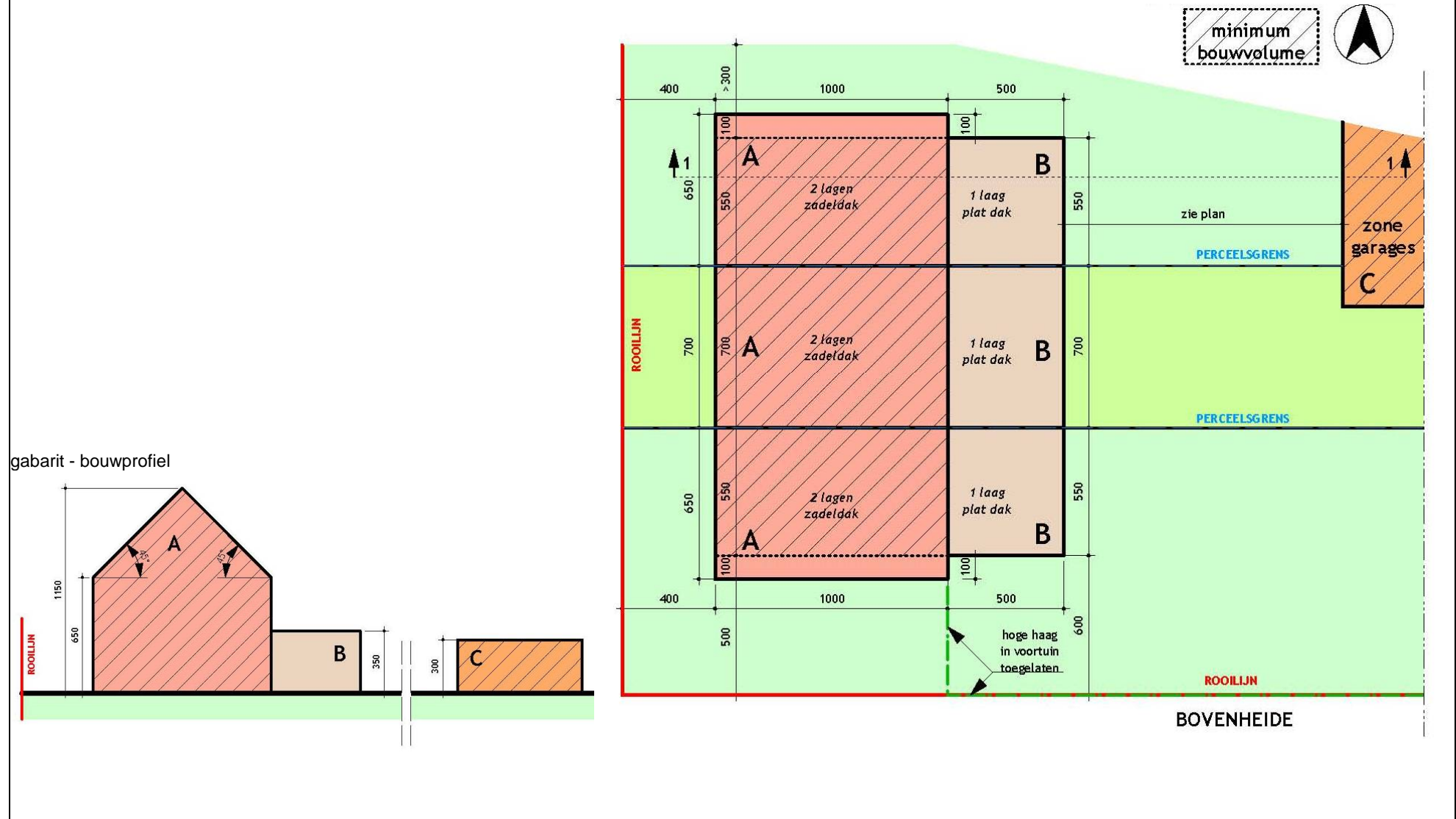
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

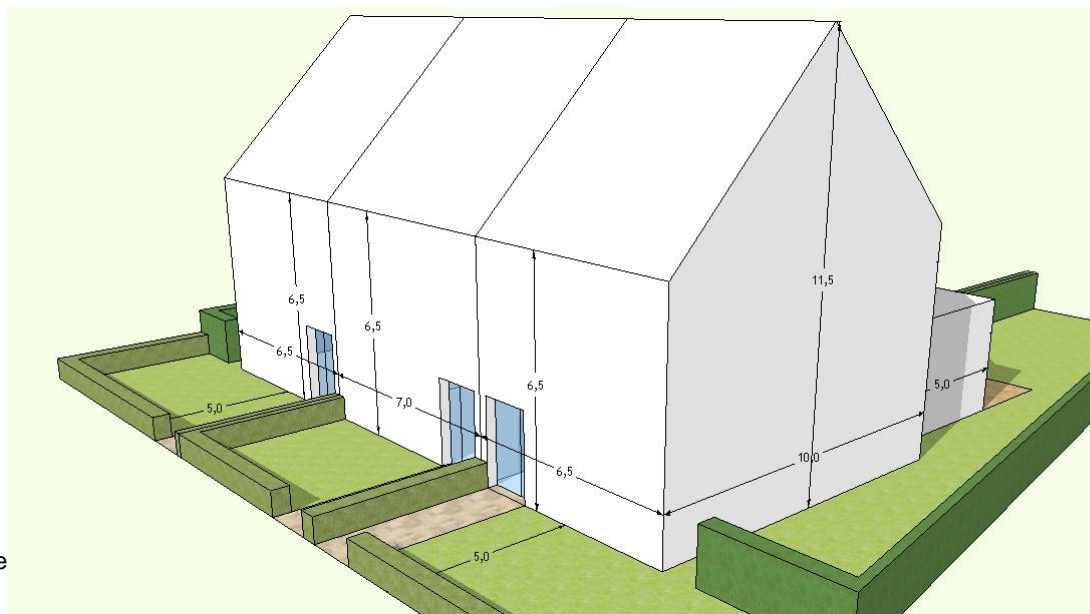
Gabarit

Het schema hieronder verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van gebouwen en dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op dit schema.

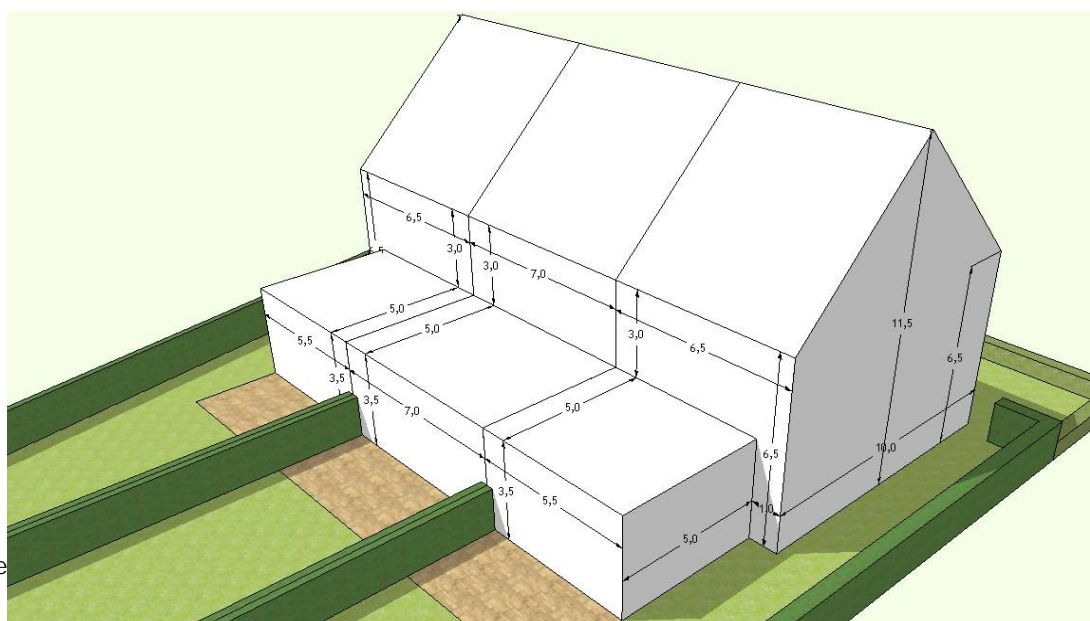
ARTIKEL 3 – GEGROEPEERDE BEBOUWING



ARTIKEL 3 – GEGROEPEERDE BEBOUWING



perspectief straatzijde



perspectief achterzijde

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 4: KAVELS 24 t.e.m. 35 - GEKOPPELDE BEBOUWING

4.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermen zo efficiënt mogelijk als openbare parkeerstrook in te kunnen richten, wordt de plaats van de irtitten op het verkavelingsplan vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Voor deze zone is geopteerd voor gekoppelde bebouwing; deze maakt een overgang van de vrijstaande bebouwing in Kampdijk naar de dichtere bebouwing van het centrum.

- Gekoppeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften.

De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen geen zones voor het oprichten van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) afgebakend aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is; de zones C worden ruim genoeg voorzien zodat alle bergruimte voor de tuin, fietsen en dergelijke er in geïntegreerd kan worden.

- De voorschriften van artikel 4 zijn geldig voor kavels 24 t.e.m. 35.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A die wordt aangevuld met stroken B en C.
- De kavels hebben een bouwstrook A waarvan de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn 10m bedraagt; de bouwstrook A is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een bouwstrook B met afmetingen en inplanting zoals op plan aangeduid; deze strook is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels hebben een strook C voor de bouw van een autobergplaats en tuin- en fietsenberging.
- De rest van de kavels is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden.

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.


Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan.

- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde gladde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen platte daken:
 - naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen
- Vormgeving:
 - vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij voor stroken C.

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| A | <ul style="list-style-type: none"> – het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> | <p>4.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A</p> <ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.</p> <p>Door de hoofdvolumes meer naar achter te plaatsen krijgen de bewoners de mogelijkheid om ook aan de straatzijden (zuidkant) een privaat terras te creëren, dat door de naastliggende uitspringende garages voldoende privacy krijgt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> – op 8m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid – tenminste 2/3 van het voorgevelvlak van strook A moet op de voorgevelbouwlijn worden geplaatst. – Achtergevel: op 10m achter de voorgevel. – Zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> – voor de smallere kavels 26, 28, 30, 32 en 34: op minimum 5,5m uit de scheimuur – voor de bredere kavels 25, 27, 29, 31 en 33: op minimum 6,5m uit de scheimuur – voor de kopwoningen 24 en 35: op minimum 6m uit de scheimuur – deze afstanden zijn gemeten tussen aangrenzende hoofdvolumes; de zijgevels dienen zich in elk geval binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan te bevinden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de scheimuur tussen twee aanpalende stroken A, zodat een goede aansluiting tussen twee aanpalende woningen gegarandeerd wordt.</p> <p>Grote insprongen in de voorgevel worden beperkt om de aansluiting tussen aanpalende woningen te garanderen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: twee bouwlagen met plat dak – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – voor de smallere kavels 26, 28, 30, 32 en 34: minimum 5,5m – voor de bredere kavels 25, 27, 29, 31 en 33: minimum 6,5m – voor de kopwoningen 24 en 35: minimum 6m – de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> – verplichte kroonlijsthoogte van 6,3m over de minimum voorgevelbreedte – maximum 6,5m voor stroken breder dan de minimum voorgevelbreedte – Bouwdiepte (behoudens de mogelijkheden van insprongen): minimum 10m – Insprongen: eventuele insprongen in de voorgevel over de volledige gevelhoogte dienen zich op minimum 1m uit de gemeenschappelijke scheimuur te bevinden |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; door in deze zone platte daken toe te passen, ontstaat er minder visuele hinder en minder</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| <p>schaduw naar de woningen langs de Lusthofstraat.</p> | |
| B | 4.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B |
| <p>Bestemming</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform algemene bepalingen. |
| <p>Bezettingsgraad Strook B mag volledig bebouwd worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Afmetingen: maximale afmetingen zoals aangeduid op plan – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| C | 4.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C |
| <p>Bestemming De stroken zijn bedoeld voor de bouw van een garage én tuinberging, zodat de achtertuin doorheen de garage gemakkelijk bereikbaar is vanaf de straatzijde.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – de autobergplaats mag <u>niet</u> in strook A of B worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging benut worden. |
| <p>Bezettingsgraad Strook C mag volledig bebouwd worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook dient minstens tot een diepte van 10m bebouwd te worden en met een breedte van minstens 3m; de strook mag voor 100% bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de stroken C dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen De invulling van strook C voorziet een insprong ten opzichte van de rooilijn zodat er voor de gevel van de garage/carport nog één wagen geparkeerd kan worden. De invulling van strook C dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De voorgevel dient op 5m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aangrenzende bouwstroken C opgericht te worden. – Aansluitend op de strook A. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat. Aangezien het enkel berging- of dienstenfuncties betreft, kan de bouwhoogte beperkt blijven.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m. – Voorgevelbreedte en bouwdiepte: zoals aangeduid op plan. |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| | <h4 style="text-align: center;">4.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen</h4> |
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinhuisjes, garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Tuinhuisje, autobergplaatsen, bergplaatsen en hokken: <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen, tenzij binnen de afgebakende stroken C. |
| <p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om de voortuinen voldoende privacy te bieden zodat er ook aan de zonnkant een extra buitenruimte gecreëerd kan worden, zijn hogere hagen toegestaan vanaf 2m achter de voorgevelbouwlijn.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardende oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren; dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.</p> <p>Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd – Afsluiting tov. de straat: <ul style="list-style-type: none"> – de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen – in afwijking met de algemene bepalingen bedraagt de hoogte van de haag maximum 2m om aan de straatzijde privacy te creëren en een bruikbare private buitenruimte te maken : deze hogere haag mag voorzien worden op 2m uit de rooilijn (in een zone zoals op plan aangeduid met ) – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – opritten in voortuin (gemeten op de rooilijn, vanuit de gemene perceelsgrens): <ul style="list-style-type: none"> – voor de bredere kavels 25, 27, 29, 31 en 33: breedte verharding maximum 4,5m – smallere kavels 26, 28, 30, 32 en 34: breedte verharding maximum 3,5m – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen – in de achtertuin mag de totale oppervlakte van verhardingen (tuinpaden + terrassen) maximum 40m² bedragen – de totale verharde oppervlakte mag maximum 50% van de oppervlakte van de achtertuin bedragen: hieronder worden zowel verhardingen + zwembaden + constructies + bijgebouwen begrepen |

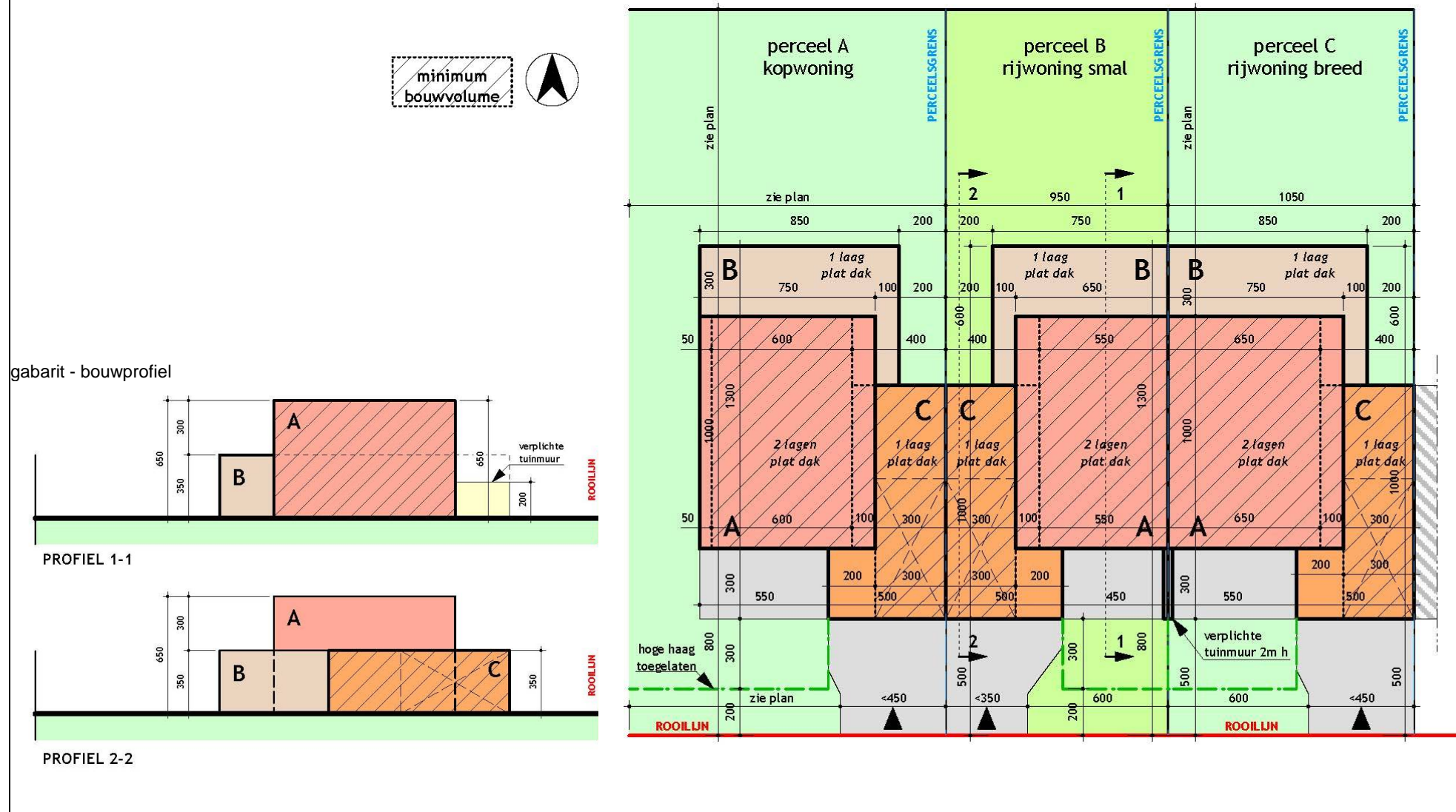
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

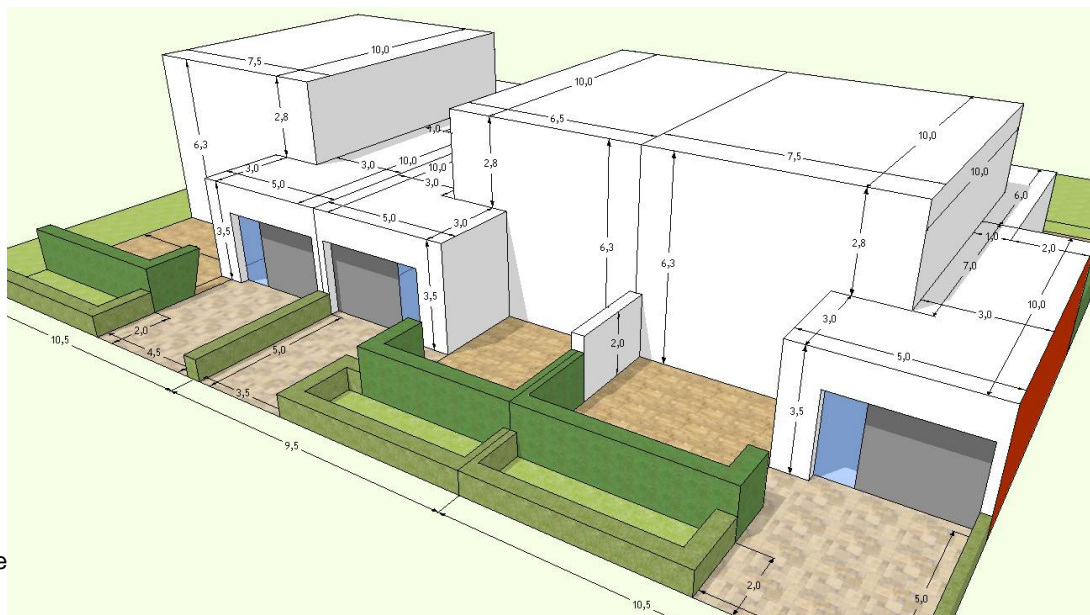
Gabarit

Het schema hieronder verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van gebouwen en dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op dit schema.

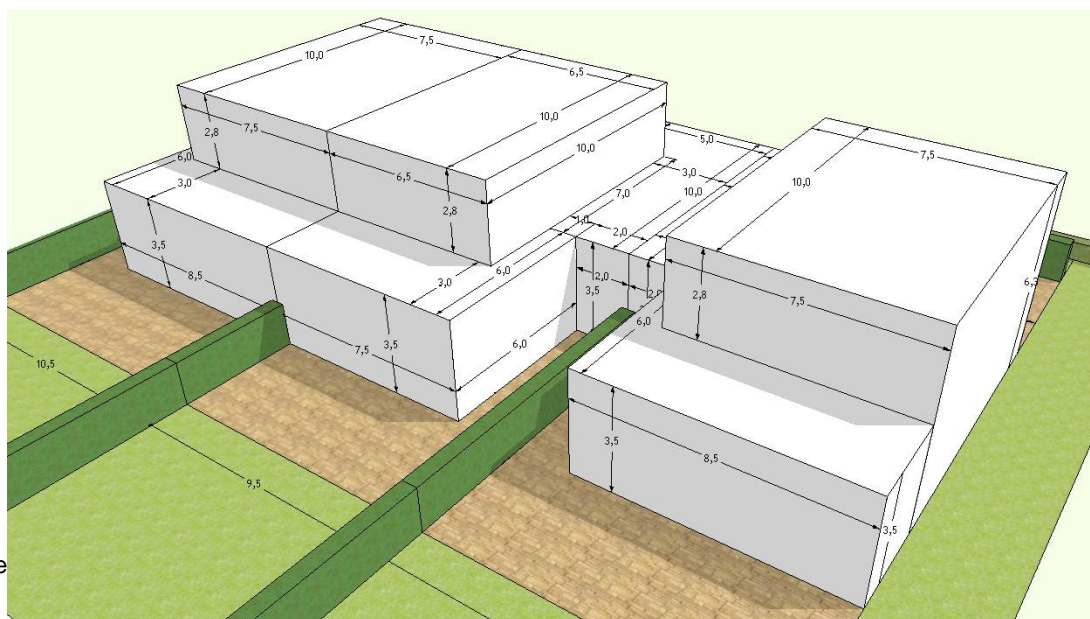
ARTIKEL 4 – GEKOPPELDE BEBOUWING



ARTIKEL 4 – GEKOPPELDE BEBOUWING



perspectief straatzijde



perspectief achterzijde

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 5: KAVELS 36 t.e.m. 41 - GESCHAKELDE BEBOUWING

5.0 Algemeen

Bestemming

Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen, die passen binnen de omgeving die ook voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Woningssplitsing die een eengezinswoning opdeelt in verschillende appartementen is niet wenselijk; zorgwoningen zijn wel toegelaten.

Om de opritten zoveel mogelijk te bundelen en de bermten zo efficiënt mogelijk als openbare parkeerstrook in te kunnen richten, wordt de plaats van de inritten op het verkavelingsplan bij sommige woningtypes vastgelegd.

- De kavels zijn bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning, deze woonfunctie is de hoofdbestemming.
- Naast deze woonfunctie zijn er beperkte nevenfuncties (nevenbestemming) toegelaten conform de algemene bepalingen. Zorgwonen is eveneens toegelaten.
- Bij elke woning dient ten minste één autobergplaats (garage of carport) voorzien te worden; de locatie van de te realiseren oprit naar deze autobergplaats is op plan aangeduid met het symbool ► (in voorkomend geval).

Bebouwingswijze

Afgestemd op de omgeving wordt voor deze zone geopteerd voor een type bebouwing die refereert naar de vrijstaande bebouwing langs Kampdijk: de 2 woningen worden achter elkaar gebouwd zodat het vanaf de straat maar één woning lijkt

- Geschakeld overeenkomstig de aanduidingen op het plan.

Omschrijving

De kavels omvatten een strook voor hoofdgebouwen A, B en C die worden omgeven door een strook voor tuinen; elke strook heeft eigen specifieke voorschriften.

De maximum bouwdiepte wordt afgestemd op de kaveldiepte, zodat er voldoende tuin overblijft.

Er worden in de tuinen geen zones voor het oprichten van bijgebouwen (bergplaatsen en hokken) afgebakend aangezien de tuindiepte hiervoor te beperkt is; de zones C worden ruim genoeg voorzien zodat alle bergruimte voor de tuin, fietsen en dergelijke binnen het hoofdvolume geïntegreerd kan worden.

- De voorschriften van artikel 5 zijn geldig voor kavels 36 t.e.m. 41.
- De kavels zijn voorzien van een bouwstrook voor hoofdvolume A die eventueel wordt aangevuld met stroken B en C, conform het plan.
- De kavels hebben een bouwstrook A waarvan de diepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn 8m bedraagt voor de woningen aan de straatzijde en 6m voor de achterliggende woning (conform de aanduidingen op plan) ; strook A is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels 36, 38 en 40 hebben tevens een bouwstrook B met een maximale diepte van 3m zoals op plan aangeduid; deze strook is bestemd voor woonfuncties en toegelaten nevenactiviteiten.
- De kavels 36, 38 en 40 hebben ook een strook C voor de bouw van een autobergplaats en tuin- en fietsenberging.
- De rest van de kavels is als tuinzone bestemd en dient als dusdanig aangelegd te worden.

Welstand van de gebouwen

Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.

Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleiding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.

Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een posi-


- Gevelmaterialen:
 - basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepleistering of geschilderde baksteen
 - bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen
 - wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten
 - felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten
- Dakbedekkingsmaterialen platte daken:

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| tief effect hebben op de waterhuishouding. Onder naadloze dakdichtingen wordt rubber, roofing etc. verstaan. | <ul style="list-style-type: none"> – naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen – Vormgeving: <ul style="list-style-type: none"> – vrijstaande blinde gevels zijn niet toegelaten, tenzij anders bepaald in volgende artikelen – het gebouw mag geen streekvreemde elementen bevatten – Aansluiting tussen twee aangrenzende woningen: het gebouw dat eerst gebouwd wordt, bepaalt de kroonlijsthoogte waarop de aanpalende woning later dient aan te sluiten (dit geldt enkel voor het minimum te bouwen volume) |
| A | 5.1 Strook voor hoofdgebouwen – stroken A |
| <p>Bezettingsgraad</p> <p>De strook mag volledig bebouwd worden maar dit is niet verplicht; een minimale breedte en diepte dient evenwel gerealiseerd te worden zodat een harmonieus straatbeeld ontstaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook <u>mag</u> voor 100% bebouwd worden (onder de voorwaarden verder vermeld). – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De voortuin geeft samen met de bouwvrije zijtuinen een groen karakter aan de verkaveling.</p> <p>Door de hoofdvolumes meer naar achter te plaatsen krijgen de bewoners de mogelijkheid om ook aan de straatzijde (zuidkant) een privaat terras te creëren, dat door hogere hagen aan het zicht onttrokken mag worden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Voorgevelbouwlijn: <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: op minimum 8m en maximum 10m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid – kavels 36, 38 en 40: verplicht op 16m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid – Achtergevel: <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: verplicht op 16m uit de rooilijn, zoals op plan aangeduid, zodat een schei-muur voor de achterliggende woning ontstaat – kavels 36, 38 en 40: op maximum 6m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens met de voorlig-gende woning, zoals op plan aangeduid – Zijgevel: <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: linker zijgevel verplicht op de gemeenschappelijke perceelsgrens met de achterliggende woning; rechter zijgevel op minimum 11m en maximum 13m tov. de linker zijge-vel – kavels 36, 38 en 40: linker zijgevel verplicht op 1,5m uit de gemeenschappelijke perceelsgrens met de voorliggende woning; rechter zijgevel op minimum 12m en maximum 14,5m tov. de linker zijgevel – de zijgevels dienen zich in elk geval binnen de bouwstrook zoals aangeduid op plan te bevinden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Het gabarit wordt vastgelegd zodat aanpalende woningen mooi aansluiten en er bovendaks geen blinde muren ontstaan.</p> <p>De minimale voorgevelbreedte wordt steeds gemeten vanuit de linkerzijde van de stroken A.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: twee bouwlagen met plat dak – Voorgevelbreedte: <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: minimum 11m, maximum 13m – kavels 36, 38 en 40: minimum 12m, maximum 14,5m – de maximale voorgevelbreedte wordt bepaald door de op plan voorziene bouwstrook – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte verplicht 6,3m – Bouwdiepte (behoudens de mogelijkheden van insprongen): |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: minimum 6m over de min. breedte, maximum 8m – kavels 36, 38 en 40: minimum 5m over de min. breedte, maximum 6m |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Om privacy te garanderen naar de aanpalende tuinen, zijn ramen in de noordgevels verboden. Aangezien de bouwvolumes voldoende mogelijkheden bieden om licht te trekken, vormt dit geen probleem naar inrichtbaarheid en woonkwaliteit.</p> <p>De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat: een goede aansluiting tussen de twee geschakelde woningen wordt zo gegarandeerd.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Gevelopeningen in de noord gerichte gevels (op principeschema aangeduid met): <ul style="list-style-type: none"> – kavels 37, 39 en 41: verboden op gelijkvloers en verdieping – kavels 36, 38 en 40: verboden op de verdieping – Dakvorm: plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| B | 5.2 Strook voor hoofdgebouwen – stroken B |
| <p>Bestemming</p> <p>Er stroken zijn bedoeld als extra woonruimte als uitbreidingszone voor strook A.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor woonfuncties of toegelaten nevenfuncties conform algemene bepalingen. – Enkel percelen 36, 38 en 40 beschikken over een strook B. |
| <p>Bezettingsgraad</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook mag integraal bebouwd worden. – De niet-bebouwde delen van de strook dienen als tuin te worden aangelegd. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook B dient aan te sluiten op de strook A dmv. een fysische verbinding.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aansluitend op de strook A. – Het gebouw dient binnen de op plan afgebakende zone opgericht te worden. |
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook B wordt ingevuld met een gebouw dat uit maximum één bouwlaag bestaat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Afmetingen: maximale afmetingen zoals aangeduid op plan. – Bouwhoogte: kroonlijsthoogte van maximum 4m. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen |
| C | 5.3 Strook voor hoofdgebouwen – stroken C |
| <p>Bestemming</p> <p>De stroken zijn bedoeld voor de bouw van een garage én tuinberging.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook is bestemd voor de oprichting van een autobergplaats (zie algemene bepalingen) – voor de percelen 36, 38 en 40 mag de autobergplaats <u>niet</u> in strook A worden voorzien – De eventueel resterende breedte/diepte kan als (tuin)berging benut worden. |
| <p>Bezettingsgraad</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De strook dient voor 100% bebouwd worden. |
| <p>Plaatsing van de gebouwen</p> <p>De invulling van strook C voorziet een insprong ten opzichte van de voorgevel van strook A, zodat de garagepoort discreet ingeplant wordt tov. de straat.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De voorgevel dient op 18m uit de rooilijn geplaatst te worden. – Het gebouw dient op de grens met bouwstrook A en B opgericht te worden en dient er een fysieke verbinding mee te vormen. |

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| <p>Afmetingen van de gebouwen</p> <p>Strook C wordt ingevuld met een laag gebouw dat uit één bouwlaag bestaat. Aangezien het enkel berging- of dienstenfuncties betreft, kan de bouwhoogte beperkt blijven.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Bouwprofiel: de strook heeft een profiel bestaand uit één bouwlaag met een plat dak. – Bouwhoogte: verplichte kroonlijsthoogte van 3m. – Voorgevelbreedte en bouwdiepte: zoals aangeduid op plan. |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Dakvorm: verplicht plat dak – Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen – Op kavels 38 en 40 dient de gevel op de perceelsgrens met de aanpalende tuin blind uitgevoerd te worden (geen ramen); de gevel aan de zijde van de buur dient door de bouwheer van de autobergplaats met dezelfde hoogwaardige gevelmaterialen afgewerkt te worden als de rest van het gebouw. |

5.4 Strook voor binnenplaatsen en tuinen

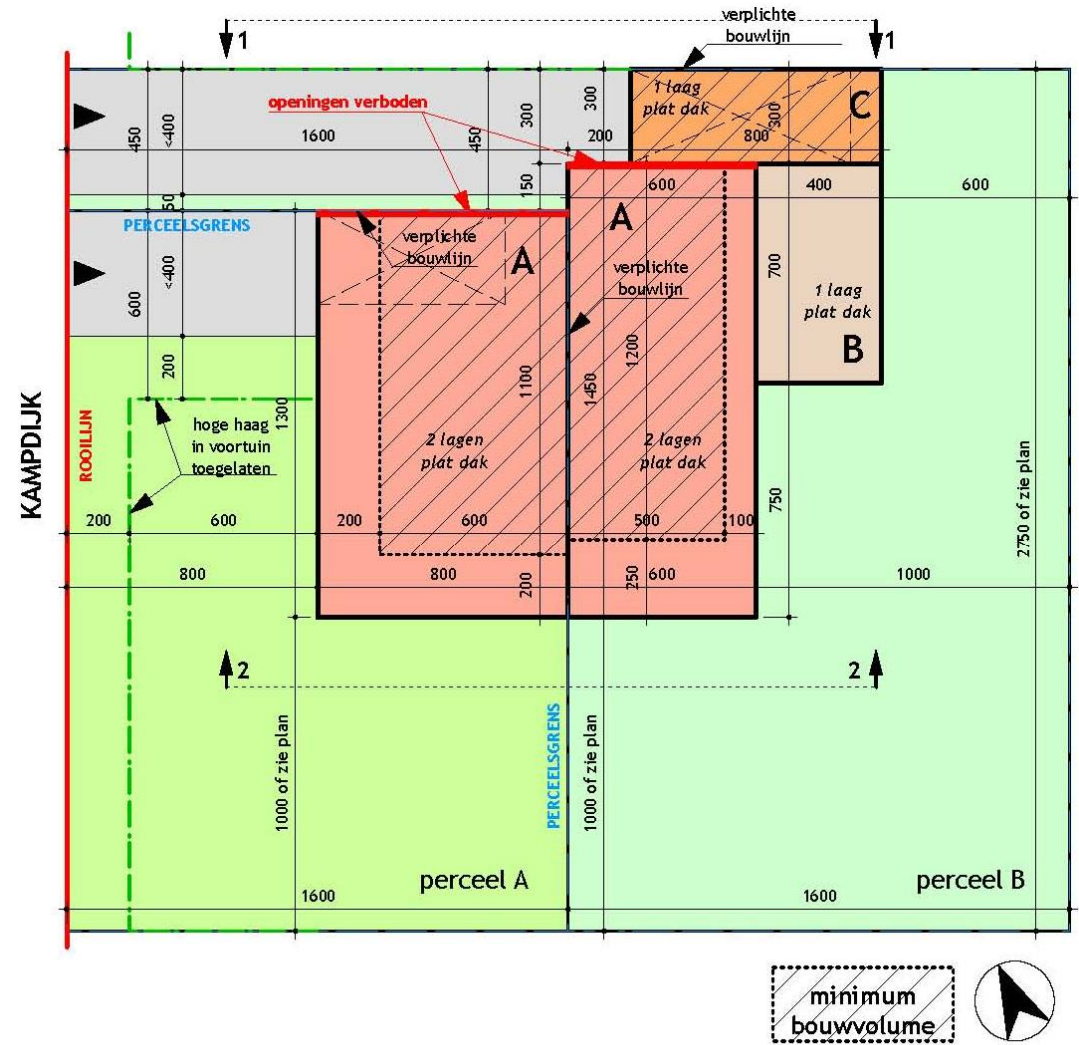
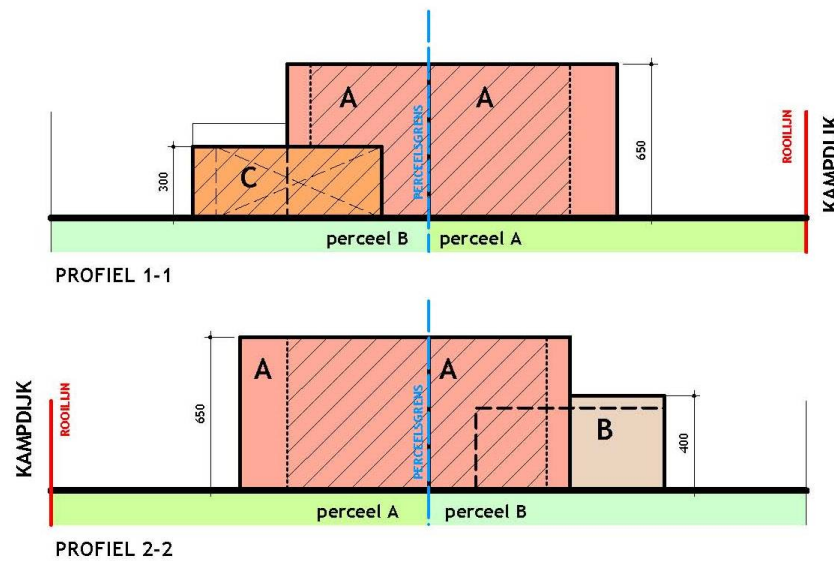
| | |
|---|---|
| <p>Bebouwingswijze</p> <p>Tuinen dienen zo veel mogelijk onbebouwd te blijven om het groene karakter van de wijk te onderstrepen; tuinhuisjes, garages, bergplaatsen en hokken zijn niet toegestaan aangezien de tuindiepte ontoereikend is. Bergruimte dient in de hoofdvolumes geïntegreerd te worden</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Tuinhuisje, autobergplaatsen, bergplaatsen en hokken: <u>niet</u> toegelaten in de strook voor binnenplaatsen en tuinen. |
| <p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om de voortuinen voldoende privacy te bieden, zijn hogere hagen toegestaan: deze zones werden specifiek op plan aangeduid.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhard oppervlakte beperkt: dit zorgt bovendien voor ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem. Zo is het niet toegelaten om over een grotere breedte te verharden om b.v. vóór de woning een extra parkeerplaats te creëren: dit gaat ten koste van de parkeermogelijkheden op de straat.</p> <p>Onder kleinschalige materialen worden onder meer klinkers, tegels, kasseien, dolomiet verstaan.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Aanplantingen: <ul style="list-style-type: none"> – de strook dient ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht met standplaats geschikte beplantingen – behoudens terrassen, de toegelaten gebouwen en de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd Afsluiting tov. het openbaar domein: <ul style="list-style-type: none"> – de afscherming is enkel toegestaan met hagen, conform de algemene bepalingen; in afwijking met de algemene bepalingen mag op bepaalde plekken de hoogte van de haag maximum 2m bedragen om tov. de straat privacy te creëren; deze zijn op plan aangeduid met . – plaatsing op 2m uit de rooilijn: kavels 37, 39 en 41 (zijde Kampdijk) cf. plan – plaatsing op de rooilijn tov. nieuwe zijstraat: kavels 40 en 41 – plaatsing op de perceelsgrens tov. het nieuwe plein: kavels 36, 38 en 40 – Verhardingen: <ul style="list-style-type: none"> – in de voortuin mag voor de garagepoort/autostalplaats een breedte van maximum 4m verhard worden, gemeten op de rooilijn – alle verhardingen moeten uitgevoerd worden met kleinschalige materialen – in de achtertuin mag de totale oppervlakte van verhardingen (tuinpaden + terrassen) maximum 40m² bedragen – de totale verharde oppervlakte mag maximum 50% van de oppervlakte van de achtertuin bedragen: hieronder worden zowel verhardingen + zwembaden + constructies + bijgebouwen begrepen |

Gabarit

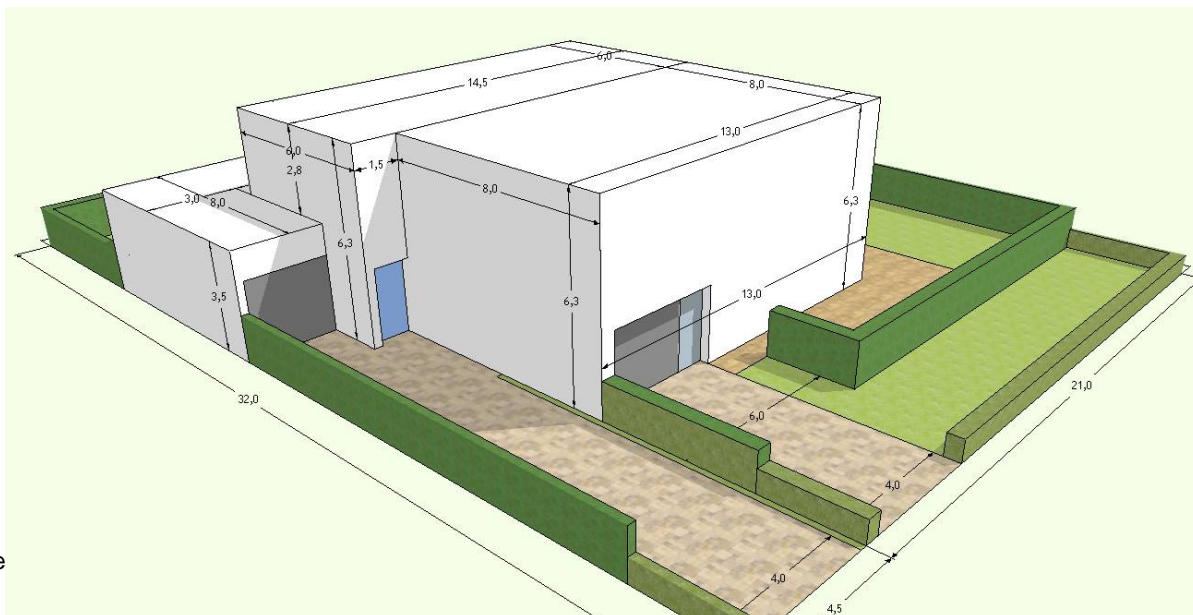
Het schema hieronder verduidelijkt de schriftelijke bepalingen omtrent de afmetingen van gebouwen en dient geïnterpreteerd te worden overeenkomstig de aanduidingen op het verkavelingsplan, dat voorrang heeft op dit schema.

ARTIKEL 5 – GESCHAKELDE BEBOUWING

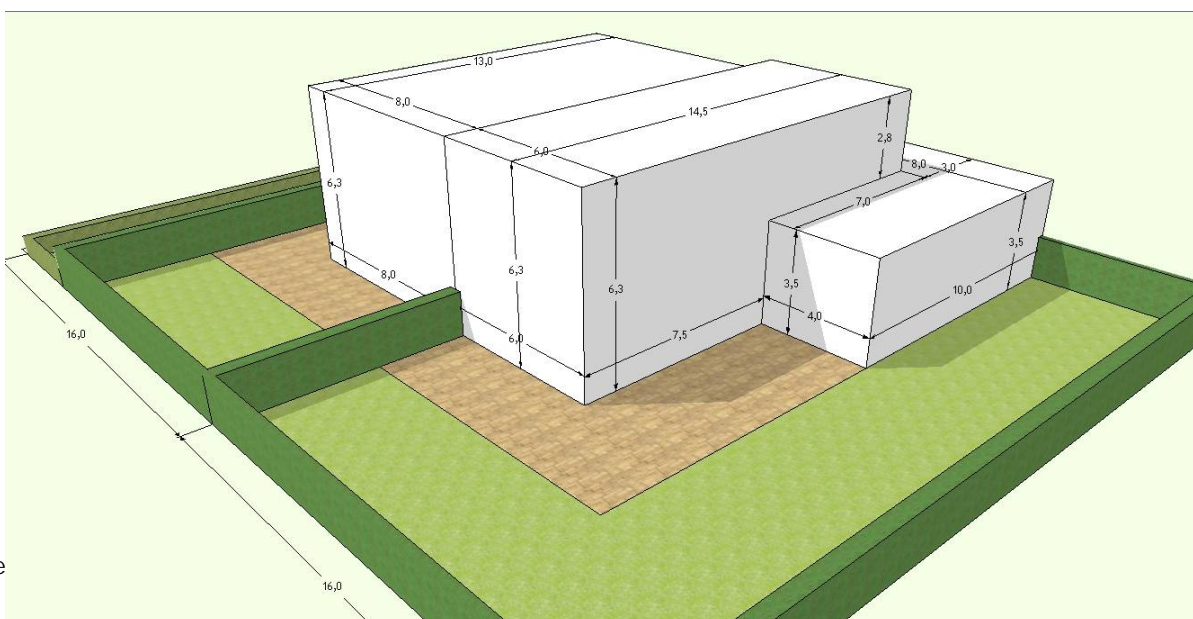
gabarit - bouwprofiel



ARTIKEL 5 – GESCHAKELDE BEBOUWING



perspectief straatzijde



perspectief achterzijde

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

ARTIKEL 6: KAVELS 9 - PROJECTZONE VOOR SOCIALE WONINGEN

6.0 Algemeen

Bestemming

Aangezien het plangebied in het centrum van Ravels gelegen is, zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving van het plangebied zodat een sociaal woonproject met een zekere verdichting te verantwoorden is. Kleinschaligheid dient hierbij voorop te staan: een aangepaste typologie dient gehanteerd te worden; appartementen zijn niet toegelaten.

- De kavel is bestemd voor eengezinswoningen; gestapelde duplexwoningen en zorgwoningen zijn toegelaten.
- Op deze kavel dienen minimum 10 woningen en maximum 12 woningen gerealiseerd te worden.

Bezettingsgraad

Een deel van de projectzone dient onbebouwd te blijven en ingericht te worden als tuin.

- De op plan afgebakende bouwzone mag volledig bebouwd worden; de rest van het perceel dient als open ruimte bewaard te worden en als tuin te worden ingericht.

Bebouwingswijze

Voor het sociaal woonproject wordt gekozen voor gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing; dit laat toe een grotere dichtheid te realiseren en betaalbare compacte woningen te bouwen.

- Gegroepeerde of aaneengesloten bebouwing is verplicht.
- De voorgevels en toegangen van de woningen dienen naar de nieuwe wegen gericht te worden.
- In de tuinen zijn geen bijgebouwen toegelaten.

Plaatsing van de gebouwen

Voor de plaatsing wordt gestreefd naar een harmonie binnen de wijk; daarom worden de bepalingen voor de private kavels deels overgenomen.

De gevels van de nieuwe woningen worden gericht naar de nieuwe weg.

Een goede aansluiting op de garage op perceel 8 dient gegarandeerd te worden zodat er geen blinde wachtgevel ontstaat

- De voorgevellijn ligt verplicht op resp.3m of 5m achter de rooilijn, conform de aanduidingen op plan
- De bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 15m; aan de zuidelijke zijde wordt een beperkte uitbreidingszone met één bouwlaag voorzien (zie plan)
- Plaatsing tov. aanpalende kavel 10: op minstens 3m vanaf de perceelsgrens
- Plaatsing tov. aanpalende kavel 8:
 - er dient over een breedte van minimum 3m op de gemeenschappelijke perceelsgrens gebouwd te worden - de voorgevellijn ligt op 10m en de bouwdiepte bedraagt maximum 10m
 - de rest van het gebouw dient op minimum 3m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens van kavel 8 opgericht te worden

Afmetingen van de gebouwen

De afmetingen van de gebouwen worden afgestemd op de bepalingen voor de private kavels, zodat een geheel bekomen wordt

Ter plaatse van de aansluiting op de aanpalende private kavel wordt het gabarit strikt vastgelegd zodat aanpalende gebouwen mooi op elkaar aansluiten en wachtgevels worden vermeden.

- Bouwprofiel:
 - aan de straatzijde een profiel bestaand uit twee bouwlagen met hellend dak, eventueel aangevuld met twee lagen plat dak
 - ter plaatse van de aansluiting met perceel 8 dient een volume met één bouwlaag met plat dak voorzien te worden
 - aan de zuidelijke zijde wordt een beperkte uitbreidingszone met één bouwlaag voorzien
- Bouwhoogte:
 - hoofdvolumes:
 - kroonlijsthoogte max. 7m

| Toelichting bij de verordenende voorschriften | Verordenende voorschriften |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> – als accent kan op de hoek van de twee straten een volwaardige derde bouwlaag met plat dak worden toegestaan; de kroonlijsthoogte van deze derde bouwlaag dient evenwel beperkt te blijven tot 9m en de oppervlakte mag maximum 1/3 van de footprint van het gebouw bedragen. – ter plaatse van de aansluiting met perceel 8: verplichte kroonlijsthoogte van 3,5m – Bouwdiepte: <ul style="list-style-type: none"> – hoofdvolumes: bouwdiepte max.15m en binnen de bouwstrook – ter plaatse van de aansluiting met perceel 8: bouwdiepte min. 7m en max.10m – aan de zuidelijke zijde wordt een uitbreidingszone met één bouwlaag voorzien die tot op 3m van de zuidelijke perceelsgrens loopt (zie plan) |
| <p>Welstand van de gebouwen</p> <p>Elk gebouw moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden.</p> <p>De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee gekoppelde woningen wordt gegarandeerd.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg die een meerwaarde geven aan de omgeving.</p> <p>Voor platte daken wordt de toepassing van groene daken gestimuleerd aangezien deze een positief effect hebben op de waterhuishouding. Naadloze dakdichting omvat rubber, roofing etc.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – Gevelmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> – basismateriaal: gevelbaksteen, sierbepoetsing of geschilderde baksteen – bijkomende toegelaten materialen (maximum 25% van de totale geveloppervlakte): hout, beplating, metaal of natuursteen – wat de beglaasde geveldelen betreft, is het gebruik van spiegelglas niet toegelaten – felle kleuren en industriële materialen zijn niet toegelaten – Dakvorm: hellende daken en/of platte daken – Dakbedekkingsmaterialen: <ul style="list-style-type: none"> – hellende daken: dakpannen, leien, zink, koper; zonnepanelen en zonneboilers zijn toegelaten – platte daken: naadloze dakdichting, tegels, grind, groendaken of daktuinen – Garages en opritten: <ul style="list-style-type: none"> – individuele garages/poorten aan de straatzijde dienen zoveel mogelijk vermeden te worden – de voorkeur gaat uit naar gemeenschappelijk/gegroepeerd parkeren dat zo discreet mogelijk in het project geïntegreerd wordt en minimale hinder veroorzaakt naar omliggende percelen – een centrale oprit dient bij voorkeur voorzien te worden in de hoek van de nieuwe straat, waarbij er in elk geval geen openbare parkeerplaatsen mogen wegvallen |
| <p>Aanleg van de tuinen</p> <p>De tuinen dienen verzorgd aangeplant te zijn en onderhouden te worden.</p> <p>Om het groene karakter van de wijk te bewaren, wordt de te verhardde oppervlakte beperkt; dit zorgt bovendien voor een ruimte voor de infiltratie van regenwater in de bodem.</p> <p>Een bomenrij op eigen terrein dient voor voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende kavel te zorgen: deze beperkt de inblik vanaf de verdiepingen in de aanpalende tuinen.</p> | <ul style="list-style-type: none"> – De onbebouwde delen van de strook dienen zo veel mogelijk onverhard te blijven en als tuin te worden aangelegd – Ten laatste het eerstvolgende plantseizoen na ingebruikname van de constructies als tuin te worden ingericht. – Behoudens terrassen en de toegangen tot het gebouw en de toegelaten constructies dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. – Op 2m afstand van de perceelsgrens met kavel 10 dient een bomenrij aangeplant te worden met onderlinge plantafstand van maximum 6m; de hoogte van de bomen dient beperkt te blijven tot maximum 8m. |

ADDENDA

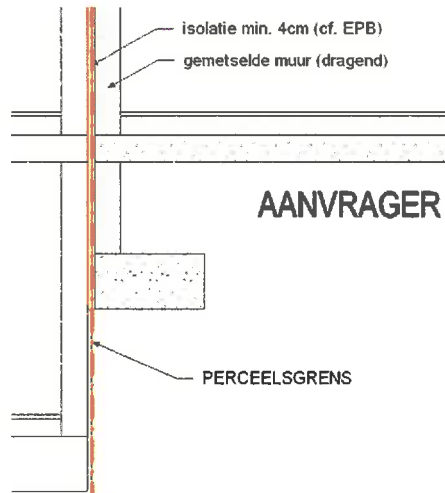
Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

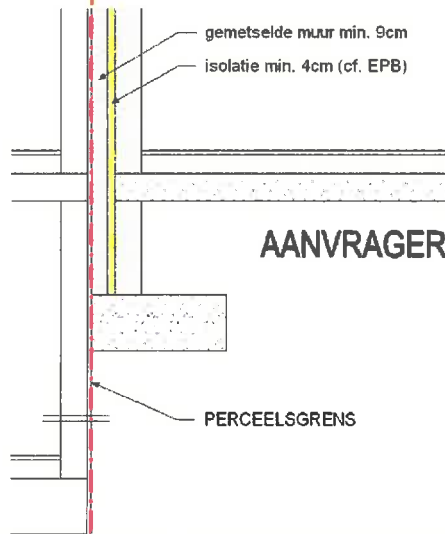
*** aanvulling op scheimuren en wachtgevels

Er worden een aantal regels voorzien zodat duidelijkheid ontstaat over hoe ver en op welke manier degene die als eerste met de bouwwerkzaamheden start, moet bouwen. Op deze manier kan degene die later bouwt gemakkelijker zijn funderingen maken; onderschoeien van bestaande funderingen is in principe niet meer nodig. De gemeenschappelijke scheidingmuur moet ook voldoende thermische en akoestische weerstand hebben.

Mogelijkheid 1:



Mogelijkheid 2:



- De dikte van de isolatie in de scheimuren moet conform de EPB wetgeving zijn.
- Er zijn 2 mogelijkheden met betrekking tot de plaatsing en de opbouw van de gemeenschappelijke scheidingmuur.
- Mogelijkheid 1:
 - halve scheidingmuur in zwaar metselwerk (minimum gewicht 200 kg/m²)laag thermische isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving (minimum 4 cm dik)
 - voorlopige waterdichte afwerking van de wachtgevel met vb. folie
 - de 2de bouwer voorziet een akoestische isolatielaag of een spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingmuur
- Mogelijkheid 2:
 - halve scheidingmuur in zwaar metselwerk (minimum gewicht 200 kg/m²)
 - laag thermische isolatie met dikte cf. EPB-wetgeving (minimum 4 cm dik)
 - gemetselde muur tot tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens
 - de 2de bouwer voorziet een akoestische isolatielaag of een spouw van minimum 2 cm en vervolgens een halve scheidingmuur

Toelichting bij de verordenende voorschriften**Verordenende voorschriften****Welstand van de gebouwen**

Om privacy te garanderen naar de aanpalende tuinen, zijn ramen in de noordgevels verboden. Aangezien de bouwvolumes voldoende mogelijkheden bieden om licht te trekken, vormt dit geen probleem naar inrichtbaarheid en woonkwaliteit.

De dakvorm wordt vastgelegd, zodat er binnen de wijk een zekere variatie en toch harmonie ontstaat; een goede aansluiting tussen de twee geschakelde woningen wordt zo gegarandeerd.

- kavels 37, 39 en 41: minimum 6m over de min. bouwbreedte, maximum 8m
 - kavels 36, 38 en 40: minimum 5m over de min. bouwbreedte, maximum 6m
-
- Gevelopeningen in de noord gerichte gevels (op principeschema aangeduid met █):
 - kavels 37, 39 en 41: verboden op gelijkvloers en verdieping
 - kavels 36, 38 en 40: verboden op de verdieping
 - Dakvorm: plat dak
 - Materialen: zie hierboven bij 1.0 Algemeen

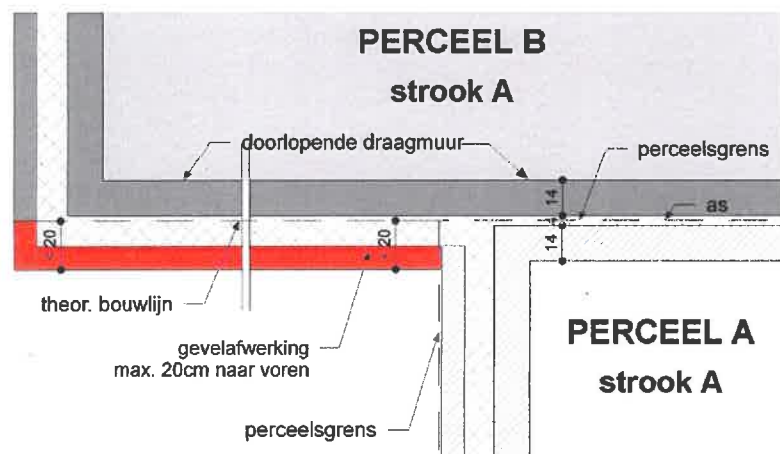
***** ADDENDUM 1: detail plaatsing scheimuren en gevels**

Om een gemakkelijke en logische oprichting van de geschakelde woningen mogelijk te maken, wordt een detail toegevoegd, zodat de overgang tussen beide percelen verduidelijkt wordt.

Door de draagmuur/scheimuur door te zetten tot aan strook C kan binnenin de achterste woning (perceel B) een rechte wand worden gecreëerd en ontstaat een logischer constructie; gevolg is dat de voorgevelafwerking van de achterste woning (strook A van perceel B) in beperkte mate buiten de theoretische bouwstrook valt.

Om de gevel genoeg te kunnen isoleren en af te kunnen werken met gevelmet-selwerk is een uitsprong van 20cm voldoende.

- De scheimuur van de achterste woning op perceel B mag recht doorgetrokken worden tot tegen strook C.
- De voorgevelafwerking van de achterste woning op perceel B mag ter plaatse van strook A over de theoretische voorgevellijn gebouwd worden conform het bijgevoegde detail; deze afstand mag maximum 20cm bedragen.

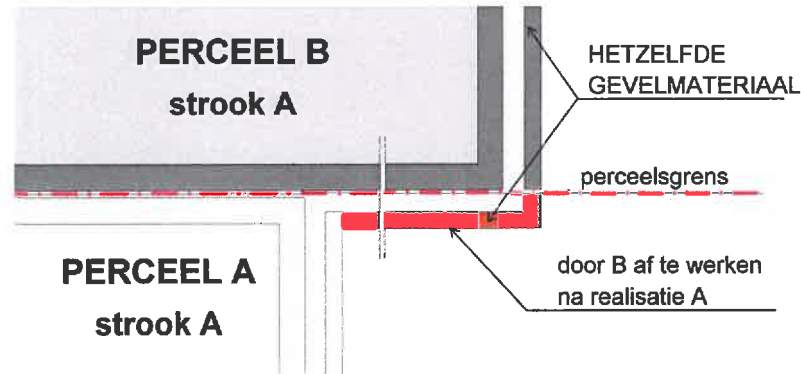


Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften

***** ADDENDUM 2: afwerking scheimuren**

Verduidelijkende details voor afwerking van de scheimuren tussen de woningen op percelen A (aan straatzijde) en percelen B (achteraan).

SITUATIE 1: perceel B is eerder bebouwd dan perceel A

- Afwerking van de scheimuren tussen de aanpalende stroken A (voorste en achterste woning - zie schema links):
 - de aanvrager die als eerste een gebouw opricht is verplicht om het gedeelte van de scheimuur dat buiten het minimale te realiseren bouwprofiel valt aan de zijde van de buur af te werken met dezelfde gevelmaterialen als de aanpalende gevel van zijn eigen woning
 - deze afwerking dient aangebracht te worden van zodra de andere woning gebouwd is en uiterlijk binnen een periode van 1 jaar na het beëindigen van de bouwwerken van de aanpalende woning
 - de opbouw van de scheimuur is zodanig dat de gevelafwerking en scheimuurafwerking in één vlak liggen; de eigenaar van het aanpalende perceel mag daarom tot over de perceelsgrens gaan om de blootstaande scheimuur af te werken – zie figuren links
 - indien de eigenaar van de aanpalende woning later zou willen uitbreiden, mag hij **deze** gevelafwerking terug verwijderen

SITUATIE 2: perceel A is eerder bebouwd dan perceel B