

Bijlage aan het besluit van het college van Burgemeester en  
Schepenen van de gemeente Merksplas dd. **9 juni 2020**.

Dossiernr. **OMV/2019/00146**

In opdracht:

De Algemeen directeur,

Burgemeester,



Dries Couckhuyt

Frank Wilrycx

PROVINCIE ANTWERPEN  
ARRONDISSEMENT TURNHOUT  
GEMEENTE MERKSPLAS

## Verkaveling site Kleiry - Bredestraat

## Verkavelingsvoorschriften



## COLOFON

Opdrachtgevers:

Novus Projects  
Scheepsdalelaan 60  
8000 Brugge

IOK

Antwerpseweg 1  
2440 Geel

Opgemaakt door:



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

Technisch studiebureau

Veerle Piedfort  
Rodekruisstrat 82/1  
2260 Westerlo

Versie:

**Beslissing, 9 juni 2020**

## INHOUD

Artikel 0: algemene bepalingen

Artikel 1: bijzondere bepalingen loten 1 t/m 8

Artikel 2: bijzondere bepalingen loten 9 en 28

Artikel 3: bijzondere bepalingen loten 21 t/m 23

Artikel 4: bijzondere bepalingen loten 10 t/m 20, en 24 t/m 27, en 30 t/m 37

Artikel 5: bijzondere bepalingen lot 29

Artikel 6: bijzondere bepalingen lot 38 t/m 41

Artikel 7: openbaar domein

## Artikel 0: Algemene bepalingen

Toelichting / visie	Verordenend deel / verkavelingsvoorschriften
<p><b>0.1 Verordenende kracht</b></p> <p>De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen gelezen te worden als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat ermee overeenkomt in de rechter kolom. Indien er in de rechter kolom geen verordenend voorschrift mee overeenkomt, gaat het om een algemene toelichting.</p>	<p>Het verkavelingsplan en de verkavelingsvoorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit dossier. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.</p> <p>De verkaveling raakt niet aan het juridisch kader, geboden door het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) "Woonuitbreidingsgebieden fase 1", noch aan de geldende gewestelijke, provinciale en gemeentelijke verordeningen. Deze blijven onverminderd van kracht. Ingeval van tegenstrijdigheden, gelden de bepalingen van het RUP en de verordeningen boven deze van de verkaveling.</p>
<p><b>0.2. Terminologie</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>(Auto)garage:</b> Gebouw voor het stallen van één of meerdere voertuigen.</li> <li>- <b>Bijgebouw:</b> bouwwerk of gebouw losstaand van het hoofdgebouw. Het bijgebouw is niet bedoeld om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., inherent verbonden aan de bestemming zoals voorzien in de bestemmingszone. Het bijgebouw kan niet los van het hoofdgebouw bestaan.</li> <li>- <b>Bouwhoogte:</b> hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het bovenste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes, ....</li> <li>- <b>Bouwlaag:</b> Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder.</li> <li>- <b>Carport:</b> een overdekte autostalplaats met een open structuur.</li> <li>- <b>Eéngesinswoning:</b> Een gebouw dat bestaat uit één wooneenheid, waarbij deze wooneenheid het volledige gebouw betreft of uit één hoofdwooneenheid en één ondergeschikte wooneenheid en die kan worden ondergebracht onder de noemer 'zorgwonen' zoals gedefinieerd in de geldende wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening. Wordt ook als eengezinswoning beschouwd: een gebouw met een nevenfunctie, waarbij de nevenfunctie een ondergeschikte vloeroppervlakte beslaat dan de woonfunctie, en waarbij de rest van het gebouw volledig wordt gebruikt als één wooneenheid.</li> </ul>

<p>Groepswoningbouw: Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie “groepswoningbouw” opgenomen in het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting van ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, meerbepaald art. 5.1.1, alsook de VCRO art. 5.6.4 en 5.6.6.</p> <p>Zorgwonen: Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie van “woning” in de Vlaamse Wooncode opgenomen onder artikel 2§1, eerste lid, 31°. Op het moment van indiening van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, is de definitie van zorgwoning/kangoeroewoning opgenomen onder artikel 4.1.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Garage:</b> een overdekte autostalplaats met gesloten gevels.</li> <li>- <b>Gebouw:</b> elke constructie, die een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met muren omsloten ruimte vormt.</li> <li>- <b>Gegroepeerde bebouwing:</b> Een groep van 3 of meer woningen, die aan elkaar geschakeld zijn via gemeenschappelijke zijgevels.</li> <li>- <b>Gekoppelde bebouwing:</b> Bebouwingswijze waarbij precies twee gebouwen met gedeelte zijmuur tegen elkaar geplaatst worden, en de rest van de gevels vrijstaand zijn. Koppeling kan tot stand gebracht worden tussen 2 hoofdgebouwen, ofwel tussen 2 “zones voor carport/berging”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- <b>Gevellijn:</b> Verlengde van de lijn waarop de uiterste gevel is opgetrokken (al dan niet op de gelijkvloerse verdieping).</li> <li>- <b>Groepswoningbouw:</b> het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch of stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.</li> <li>- <b>Hoofdbestemming:</b> de belangrijkste bestemming van het gebouw, die het grootste aandeel in oppervlakte en/of volume van het gebouw uitmaakt</li> <li>- <b>Hoofdgebouw:</b> belangrijkste gebouw op het perceel.</li> <li>- <b>Kroonlijsthoogte:</b> Afstand gemeten van het referentiepeil tot de bovenzijde van de kroonlijst of dakrand.</li> <li>- <b>Meergezinswoning:</b> Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht, met uitzondering van zorgwoningen.</li> <li>- <b>Nevenbestemming:</b> een secundaire bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde primaire bestemming die als hoofdbestemming wordt beschouwd.</li> <li>- <b>Voortuinstrook:</b> Strook gelegen tussen de voorgevel en het aanpalende openbaar domein.</li> <li>- <b>Zijtuinstrook:</b> Strook gelegen tussen de effectieve zijgevel en laterale perceelsgrens</li> <li>- <b>Zorgwonen:</b> een woning die bestaat uit een hoofdwooneenheid en een ondergeschikte wooneenheid en die kan worden ondergebracht onder de noemer “zorgwonen” zoals gedefinieerd in de geldende wetgeving m.b.t. ruimtelijke ordening.</li> </ul>
---	---

<b>0.3 Ruimtelijke en architecturale uitgangspunten</b>	
<p>Er wordt gestreefd naar een ontwikkeling met een eigentijdse en kwalitatieve architectuur.</p> <p>De architecturale uitwerking van de woningen dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie binnen de verkaveling en ten opzichte van de omgeving te realiseren. Zo moeten vormgeving, kleur- en materiaalkeuze niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het openbaar domein</li> <li>• de omliggende kavels</li> </ul> <p>Bouwvolumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten bij elkaar, over de kavelgrenzen heen.</p> <p>Anderzijds is het belangrijk dat elke individuele woning binnen de verkaveling een eigen identiteit en herkenbaarheid heeft binnen het geheel. Dit kan tot stand komen door middel van kleine accenten in materiaal- en/of kleurgebruik, detaillering, ... en dient bewaakt te worden in de architecturale uitwerking op elke kavel.</p>	<p>Er dient gestreefd te worden naar architecturaal aantrekkelijke projecten met een kwalitatieve buitenaanleg.</p> <p>De materialen die gebruikt worden bij het bouwen van nieuwe bebouwing en constructies, bij het verbouwen of renoveren van de bestaande bebouwing en constructies, of bij de aanleg van het openbaar of private domein, moeten steeds duurzaam en esthetisch verantwoord zijn en op elkaar afgestemd worden.</p> <p>Elke verbouwing of nieuwbouw moet qua volume, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik van gevels en daken, evenals onderlinge verhoudingen afgestemd worden tot een harmonisch geheel met de omgeving, rekening houdend met de eigenheid en draagkracht van de omgeving.</p> <p>Bij de inplanting en uitwerking van de woningen dient men rekening te houden met zongeoriënteerd bouwen en met de woon- en leefkwaliteit op de woonkavel.</p>
<b>0.4 Verhardingen</b>	
	<p>Verhardingen binnen openbaar domein worden voorzien overeenkomstig de specificaties in het technisch dossier "infrastructuur".</p> <p>Verhardingen binnen de woonkavel moeten tot het functioneel noodzakelijke beperkt blijven, meer bepaald voor de aanleg van de oprit, de toegangspaden naar de woning, de autostalplaats(en) en het terras bij de woning. Zij worden verplicht uitgevoerd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, en dit met uitzondering van de terrasverharding bij de woning of wanneer vanuit milieu-oogpunt het gebruik van vloestofdichte verhardingen noodzakelijk is.</p> <p>De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen en door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</p>

	Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dient de functie, de materiaalomschrijving en waterbergend vermogen duidelijk aangegeven te worden.
<b>0.5 Materiaalgebruik</b>	
Voor alle gebouwen dienen de gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de omgeving te zijn.	<p>Alle gebouwen, constructies en verhardingen worden uitgevoerd in duurzame, milieuverantwoorde materialen die zich op harmonische wijze inpassen in de omgeving.</p> <p>De aanleg van groendaken en daktuinen is toegestaan. Ook het plaatsen van zonneboilers en/of fotovoltaïsche zonnepanelen op het dak is toegelaten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bij hellende daken dient de constructie geïntegreerd te zijn in het volume van de woning. De dakvlakken dienen waar mogelijk zodanig ontworpen te worden, dat een gunstige oriëntatie ontstaat voor het gebruik van in het dakvlak liggende zonnepanelen of zonneboilers.</li> <li>• Bij platte daken worden panelen toegelaten tot max. 1.00m boven de dakrand en op min. 1.00m van de dakrand.</li> </ul> <p>Schotelantennes zijn niet toegelaten wanneer ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p>
<b>0.6 Afsluitingen</b>	
De verordenende voorschriften inzake afsluitingen op of rond de kavels beogen de eenvormigheid binnen de verkaveling.	<p>De terreinafsluitingen in zijtuinstroken en achtertuinen, op de grenzen van private kavels bestaan uit een streekeigen haag of een draad met metalen (gegalvaniseerde / geplastificeerde) of houten palen, al dan niet met begroeiing.</p> <p>Terreinafsluitingen in de voortuinstrook dienen uitgevoerd te worden als haagafsluitingen en andere beplantingen toegestaan. Draadafsluitingen zijn hier niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten, metalen -, houten – of kunststof panelen zijn niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2,00m. In de voortuinstrook wordt de hoogte beperkt tot max. 1,20m, met uitzondering van hoekpercelen waar de hoogte beperkt dient te worden in functie van verkeersveiligheid.</p>

## Artikel 1: bijzondere bepalingen voor de loten 1 tot en met 8

De nummering van de betreffende loten is aangeduid op het verkavelingsplan

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>1.1 Bestemming</b></p> <p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategorie “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van sterk ondergeschikt belang te zijn, om het verkeersluwe karakter in de woonomgeving beperkt te garanderen.</p> <p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p>	<p>De loten zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden ééngezinswoningen in een typologie van gekoppelde bebouwing. (De koppeling kan tot stand gebracht worden tussen 2 hoofdgebouwen, ofwel tussen 2 “zones voor carport/berging”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan). Oprichting binnen de bebouwbare zones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 1.2.1.</li> <li>- Zorgwonen is toegestaan</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en mogen maximaal ¼ van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw in beslag nemen.</li> <li>- Oprichting van een carport is toegestaan in de ‘zone voor carport/berging’ zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 1.2.2. De carport kan daarbij uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Oprichting van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul>
<p><b>1.2 bebouwing</b></p> <p>Elk gebouw binnen de zone dient beoordeeld te worden op haar eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op haar verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.3.</p>	<p><b>1.2.1 Zone voor hoofdgebouwen (woningen)</b></p> <p><u>Inplanting van het hoofdgebouw (woningen):</u> Oprichting binnen de zone “hoofdvolume woning” en – indien aanwezig - zone “achterbouw woning”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voorgevel in te planten op de voorgevelbouwlijn (zoals aangeduid op verkavelingsplan) over een voorgevelbreedte van tenminste 6 m, gemeten op deze voorgevelbouwlijn.</p> <p>Minimale voorgevelbreedte: 6,00m.</p>



	<p>Bij gekoppelde woningen dient de zijgevel met de aanpalende woning verplicht op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden.</p> <p>Alle gevels gericht naar het openbaar domein dienen verplicht als voorgevel ontworpen en uitgevoerd te worden.</p> <p><u>Hoogtepeil:</u> Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag mag max. 0,30m boven het peil van het aanpalende openbaar domein gesitueerd worden.</p> <p><u>Opstand van het hoofdgebouw:</u> Binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>VOOR DE LOTEN 1 EN 8:</b><ul style="list-style-type: none"><li>- 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag mag in oppervlakte beperkter zijn dan de eerste bouwlaag</li><li>- Dakvorm: plat dak</li><li>- Bouwhoogte: max. 7m</li><li>- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li><li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan</li></ul></li> <li>- <b>VOOR DE LOTEN 2 T/M 7</b><ul style="list-style-type: none"><li>- 2 bouwlagen en verdieping onder hellend dak</li><li>- Dakvorm: hellend dak met dakbasis 10m en dakhelling 45°. Bij gekoppelde woningen dient de nok parallel met de voorgevelbouwlijn ontworpen te worden.</li><li>- Kroonlijsthoogte: 6,50m over een minimaal te realiseren gevelbreedte van 6m. Voor het overige gedeelte van de gevel kan een lagere kroonlijsthoogte aangehouden worden.</li><li>- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan.</li><li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan.</li><li>- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan. Dakkapellen mogen daarbij maximaal over 1/3 van de gevelbreedte en met een hoogte van maximaal 2/3 van de dakhogte worden voorzien.</li></ul></li></ul> <p>Binnen de zone “achterbouw woning” (indien aanwezig) zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Maximaal 1 bouwlaag</li><li>- Dakvorm: plat dak</li></ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwhoogte: max. 3,5m</li> <li>- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>1.2.2 Zone voor autostalling en berging</b></p> <p>Per kavel dient verplicht voorzien te worden in minimaal autostalplaats, uit te voeren binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze stalplaats kan uitgevoerd worden als een carport of als een parkeerplaats in openlucht. De carport mag bovendien uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Per kavel dient bovendien een voldoende ruime en hoogwaardige fietsenstalling voorzien te worden, en dit ofwel in pandig binnen het hoofdvolume van de woning, ofwel binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De fietsenstalling dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein. Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per woning.</p> <p>Binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>- Dakvorm: plat dak</li> <li>- Bouwhoogte: 3m</li> <li>- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Over een diepte van minimaal 7m dient het volume uitgewerkt te worden als een constructie met open wanden. De overige diepte mag in beslag genomen worden door een gesloten constructie in functie van tuin- en/of fietsenberging.</li> <li>- De carport en/of berging wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning, ofwel in hout.</li> <li>- De carport wordt toegankelijk gemaakt via een inrit met maximale breedte van 3,00m, vanaf het toegangspunt zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b>1.2.3 Vrijstaande bijgebouwen</b></p> <p>Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.</p>
<p><b>1.3. Inrichting onbebouwde delen</b></p>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de achtertuin is, buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een maximale verharde oppervlakte van 25m<sup>2</sup> toegelaten.</li> </ul>

<p>ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul> <p><u>Voortuinstrook:</u>          Omwille van de oriëntering van de loten met zuidgerichte voortuin, is het inrichten van een terras in de voortuinstrook toegelaten. De maximale oppervlakte van het terras buiten de bouwstrook bedraagt daarbij 12m<sup>2</sup>.</p> <p>Verder dienen in de voortuinstrook de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de woning en de inrit naar de carport.</p>
--	--

## Artikel 2: bijzondere bepalingen voor de loten 9 en 28

*De nummering van de betreffende loten is aangeduid op het verkavelingsplan*

Toelichting	Verordenend deel
<p><b>2.1 Bestemming</b></p> <p>De loten 9 en 28 worden als “restkavels” aanzien binnen de verkaveling. Het RUP staat toe om op dergelijke kavels een woning te voorzien in vrijstaande typologie.</p> <p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategorie “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van sterk ondergeschikt belang te zijn, om het verkeersluwe karakter in de woonomgeving beperkt te garanderen.</p>	<p>De loten zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden ééngezinswoningen in een typologie van vrijstaande bebouwing. Oprichting binnen de bebouwbare zones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 2.2.1.</li> <li>- Zorgwonen is toegestaan.</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en mogen maximaal ¼ van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw in beslag nemen.</li> <li>- Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is toegestaan conform de bepalingen art. 2.2.2</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten</li> </ul>

<p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul>
<p><b>2.2 bebouwing</b></p>	
<p>Elk gebouw binnen de zone dient beoordeeld te worden op haar eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op haar verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.3.</p>	<p><b>2.2.1 Zone voor hoofdgebouwen (woningen)</b>  <u>Inplanting van het hoofdgebouw (woningen):</u>  Oprichting binnen de zone “hoofdvolume woning” en – indien aanwezig - “achterbouw woning”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voorgevel in te planten op de voorgevelbouwlijn (zoals aangeduid op verkavelingsplan) over een voorgevelbreedte van tenminste 6 m, gemeten op deze voorgevelbouwlijn.</p> <p>Minimale voorgevelbreedte: 6,00m.</p> <p>Alle gevels gericht naar het openbaar domein dienen verplicht als voorgevel ontworpen en uitgevoerd te worden.</p> <p><u>Hoogtepeil:</u>  Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag mag max. 0,30m boven het peil van het aanpalende openbaar domein gesitueerd worden.</p> <p><u>Opstand van het hoofdgebouw:</u>  Binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag mag in oppervlakte beperkter zijn dan de eerste bouwlaag</li> <li>- Dakvorm: plat dak</li> <li>- Bouwhoogte: max. 7m</li> <li>- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan</li> </ul> <p>Binnen de zone “achterbouw woning” (indien aanwezig) en zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p>

- Maximaal 1 bouwlaag
- Dakvorm: plat dak
- Bouwhoogte: max. 3,50m
- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op verkavelingsplan
- Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Parkeren:

Per kavel dient verplicht voorzien te worden in minimaal autostalplaats, uit te voeren binnen de zone "carport/berging" indien aanwezig op het verkavelingsplan, of inpandig binnen het hoofdvolume.

De oprit naar de garage is bereikbaar via het toegangspunt zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en heeft een maximale breedte van 3,00m.

Fietsenstalling:

Per kavel dient een voldoende ruime en hoogwaardige fietsenstalling voorzien te worden, en dit ofwel inpandig binnen het hoofdvolume van de woning, ofwel binnen een vrijstaand bijgebouw in de achtertuin. De fietsenstalling dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein. Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per woning.

**2.2.2 Vrijstaande bijgebouwen**

Per kavel is het voorzien van maximaal 1 vrijstaand bijgebouw toegelaten. Hierbij geldt:

- Bebouwde oppervlakte: max. 12,00m<sup>2</sup>
- Maximaal 1 bouwlaag
- Dakvorm: plat dak
- Gevelmaterialen: d
- Bouwhoogte: max. 3,00m
- Plaatsing:
  - o in de achtertuin, op een minimale afstand van 8m uit de achtergevel van de woning.
  - o Oprichting ofwel op de perceelsgrens, ofwel op een afstand van min. 2m van de perceelsgrens.
  - o Plaatsing in de voor- of zijtuinstrook is niet toegelaten.
- Het bijgebouw wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning, ofwel in hout.

<b>2.3. Inrichting onbebouwde delen</b>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de achtertuin is, buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een maximale verharde oppervlakte van 25m<sup>2</sup> toegelaten, exclusief de bebouwde oppervlakte van de tuinberging.</li> <li>- In de voortuinstrook dienen de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de woning en de inrit naar de garage.</li> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul>

### Artikel 3: bijzondere bepalingen voor de loten 21 tot en met 23

*De nummering van de betreffende loten is aangeduid op het verkavelingsplan*

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenend deel</b>
<b>3.1 Bestemming</b>	
<p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategorie “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van sterk ondergeschikt belang te zijn, om het verkeersluwe karakter in de woonomgeving beperkt te garanderen.</p> <p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om</p>	<p>De loten zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden ééngezinswoningen in een typologie van gekoppelde bebouwing (De koppeling kan tot stand gebracht worden tussen 2 hoofdgebouwen, ofwel tussen 2 “zones voor carport/berging”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan). Oprichting binnen de bebouwbare zones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 3.2.1.</li> <li>- Zorgwonen is toegestaan.</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en mogen maximaal ¼ van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw in beslag nemen.</li> <li>- Oprichting van een carport of garage is toegestaan in de ‘zone voor carport/berging’ zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 3.2.2. Wanneer de “zone voor carport/berging” aansluitend bij het “hoofdvolume woning”</li> </ul>

<p>te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p>	<p>is ontworpen, kan de carport/garage daarbij uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oprichting van vrijstaande bijgebouwen, buiten de bouwzones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, is niet toegestaan.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten ;</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen.</li> </ul>
<p><b>3.2 bebouwing</b></p>	
<p>Elk gebouw binnen de zone dient beoordeeld te worden op haar eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op haar verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.3.</p>	<p><b>3.2.1 Zone voor hoofdgebouwen (woningen)</b>  <u>Inplanting van het hoofdgebouw (woningen):</u>  Oprichting binnen de zone “hoofdvolume woning” en – indien aanwezig – zone “achterbouw woning”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voorgevel in te planten op de voorgevelbouwlijn (zoals aangeduid op verkavelingsplan) over een voorgevelbreedte van tenminste 6 m, gemeten op deze voorgevelbouwlijn.</p> <p>Minimale voorgevelbreedte: 6,00m.</p> <p>Bij gekoppelde woningen dient de zijgevel met de aanpalende woning verplicht op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden.</p> <p>Alle gevels gericht naar het openbaar domein dienen verplicht als voorgevel ontworpen en uitgevoerd te worden.</p> <p><u>Hoogtepeil:</u>  Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag mag max. 0,30m boven het peil van het aanpalende openbaar domein gesitueerd worden.</p> <p><u>Opstand van het hoofdgebouw:</u>  Binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>VOOR LOT 21:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag mag in oppervlakte beperkter zijn dan de eerste bouwlaag.</li> </ul> </li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dakvorm: plat dak</li> <li>- Bouwhoogte: max. 7m</li> <li>- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan</li> </ul> <p>- <b>VOOR DE LOTEN 22 en 23</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 bouwlagen en verdieping onder hellend dak</li> <li>- Dakvorm: hellend dak met dakbasis 10m en dakhelling 45°. Bij gekoppelde woningen dient de nok parallel met de voorgevelbouwlijn ontworpen te worden.</li> <li>- Kroonlijsthoogte: 6,50m over een minimaal te realiseren gevelbreedte van 6m. Voor het overige gedeelte van de gevel kan een lagere kroonlijsthoogte aangehouden worden.</li> <li>- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan</li> <li>- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan. Dakkapellen mogen daarbij maximaal over 1/3 van de gevelbreedte en met een hoogte van maximaal 2/3 van de dakhoogte worden voorzien.</li> </ul> <p>Binnen de zone “achterbouw woning” (indien aanwezig) zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>- Dakvorm: plat dak</li> <li>- Bouwhoogte: max. 3,5m</li> <li>- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op verkavelingsplan</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan.</li> </ul> <p><b>3.2.2 Zone voor autostalling en berging</b></p> <p>Per kavel dient verplicht voorzien te worden in minimaal autostalplaats, uit te voeren binnen de zone “carport/berging” indien aanwezig op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze stalplaats kan uitgevoerd worden als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wanneer gelegen in de achtertuin: een gesloten volume (garage), een open constructie (carport) of een parkeerplaats in openlucht.</li> <li>- wanneer gelegen in de zijtuinstrook: een open constructie (carport) of een parkeerplaats in openlucht. De carport mag bovendien uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul>
--	---



	<p>Per kavel dient bovendien een voldoende ruime en hoogwaardige fietsenstalling voorzien te worden, en dit ofwel in pandig binnen het hoofdvolume van de woning, ofwel binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De fietsenstalling dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein. Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per woning.</p> <p>Binnen de zone “carport/berging”, indien aanwezig en zoals aangeduid op het verkavelingsplan, geldt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 1 bouwlaag</li> <li>- Dakvorm: plat dak</li> <li>- Bouwhoogte: 3m</li> <li>- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- De garage, carport en/of berging wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning, ofwel in hout.</li> <li>- De garage/carport wordt toegankelijk gemaakt via een inrit met maximale breedte van 3,00m, vanaf het toegangspunt zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p><b>3.2.3 Vrijstaande bijgebouwen</b> Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.</p>
<p><b>3.3. Inrichting onbebouwde delen</b></p>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de achtertuin is, buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een maximale verharde oppervlakte van 25m<sup>2</sup> toegelaten.</li> <li>- In de voortuinstrook dienen de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de woning en de inrit naar de carport.</li> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul>

<b>Artikel 4: bijzondere bepalingen voor de loten 10 tot en met 20, de loten 24 tot en met 27 en de loten 30 tot en met 37</b>	
<i>De nummering van de betreffende loten is aangeduid op het verkavelingsplan</i>	
<b>Toelichting</b>	<b>Verordenend deel</b>
<b>4.1 Bestemming</b>	
<p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategorie “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van sterk ondergeschikt belang te zijn, om het verkeersluwe karakter in de woonomgeving beperkt te garanderen.</p> <p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p>	<p>De loten zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden ééngezinswoningen in een typologie van gekoppelde bebouwing (De koppeling kan tot stand gebracht worden tussen 2 hoofdgebouwen, ofwel tussen 2 “zones voor carport/berging”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan). Oprichting binnen de bebouwbare zones zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 4.2.1.</li> <li>- Zorgwonen is toegestaan.</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie. Deze nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten op het gelijkvloers en mogen maximaal ¼ van de totale bruto vloeroppervlakte van het gebouw in beslag nemen.</li> <li>- Oprichting van een carport is toegestaan in de ‘zone voor carport/berging’ zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 4.2.2. De carport kan daarbij uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Oprichting van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul>
<b>4.2 bebouwing</b>	
<p>Elk gebouw binnen de zone dient beoordeeld te worden op haar eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op haar verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.3.</p>	<p><b>4.2.1 Zone voor hoofdgebouwen (woningen)</b>  <u>Inplanting van het hoofdgebouw (woningen):</u>  Oprichting binnen de zone “hoofdvolume woning” en – indien aanwezig – zone “achterbouw woning”, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Voorgevel in te planten op de voorgevelbouwlijn (zoals aangeduid op verkavelingsplan) over een voorgevelbreedte van tenminste 6 m, gemeten op deze voorgevelbouwlijn.</p>

Minimale voorgevelbreedte: 6,00m.

Bij gekoppelde woningen dient de zijgevel met de aanpalende woning verplicht op de zijdelingse perceelsgrens opgericht te worden.

Alle gevels gericht naar het openbaar domein dienen verplicht als voorgevel ontworpen en uitgevoerd te worden.

Hoogtepeil:

Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag mag max. 0,30m boven het peil van het aanpalende openbaar domein gesitueerd worden.

Opstand van het hoofdgebouw:

Binnen de zone "hoofdvolume woning" zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:

- **VOOR DE LOTEN 10, 24 en 27:**

- 2 bouwlagen. De tweede bouwlaag mag in oppervlakte beperkter zijn dan de eerste bouwlaag
- Dakvorm: plat dak
- Bouwhoogte: max. 7m
- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan
- Dakterrassen zijn niet toegestaan

- **VOOR DE LOTEN 10 t/m 20, 25, 26 en 30 t/m 37**

- 2 bouwlagen en verdieping onder hellend dak
- Dakvorm: hellend dak met dakbasis 10m en dakhelling 45°. Bij gekoppelde woningen dient de nok parallel met de voorgevelbouwlijn ontworpen te worden.
- Kroonlijsthoogte: 6,50m over een minimaal te realiseren gevelbreedte van 6m. Voor het overige gedeelte van de gevel kan een lagere kroonlijsthoogte aangehouden worden.
- Bouwdiepte: min. 10m – max. zoals aangeduid op verkavelingsplan
- Dakterrassen zijn niet toegestaan
- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan. Dakkapellen mogen daarbij maximaal over 1/3 van de gevelbreedte en met een hoogte van maximaal 2/3 van de dakhoogte worden voorzien.

Binnen de zone “achterbouw woning” (indien aanwezig) zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:

- Maximaal 1 bouwlaag
- Dakvorm: plat dak
- Bouwhoogte: max. 3,5m
- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op verkavelingsplan
- Dakterrassen zijn niet toegestaan.

#### **4.2.2 Zone voor autostalling en berging**

Per kavel dient verplicht voorzien te worden in minimaal autostalplaats, uit te voeren binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Deze stalplaats kan uitgevoerd worden als een carport of als een parkeerplaats in openlucht. De carport mag bovendien uitgebreid worden binnen de zone “hoofdvolume woning” zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Per kavel dient bovendien een voldoende ruime en hoogwaardige fietsenstalling voorzien te worden, en dit ofwel in pandig binnen het hoofdvolume van de woning, ofwel binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De fietsenstalling dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein. Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per woning.

Binnen de zone “carport/berging” zoals aangeduid op het verkavelingsplan geldt:

- Maximaal 1 bouwlaag
- Dakvorm: plat dak
- Bouwhoogte: 3m
- Bouwdiepte: max. zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Over een diepte van minimaal 7m dient het volume uitgewerkt te worden als een constructie met open wanden. De overige diepte mag in beslag genomen worden door een gesloten constructie in functie van tuin- en/of fietsenberging.
- De carport en/of berging wordt uitgevoerd in dezelfde materialen als de woning, ofwel in hout.
- De carport wordt toegankelijk gemaakt via een inrit met maximale breedte van 3,00m, vanaf het toegangspunt zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

#### **4.2.3 Vrijstaande bijgebouwen**

Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan.

<b>4.3. Inrichting onbebouwde delen</b>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de achtertuin is, buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan, een maximale verharde oppervlakte van 25m<sup>2</sup> toegelaten.</li> <li>- In de voortuinstrook dienen de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de woning en de inrit naar de carport.</li> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul>

## Artikel 5: bijzondere bepalingen voor het lot 29

*De nummering van de betreffende loten is aangeduid op het verkavelingsplan*

<b>Toelichting</b>	<b>Verordenend deel</b>
<b>5.1 Bestemming</b>	
<p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategory “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van ondergeschikt belang te zijn, en de draagkracht van de woonomgeving niet te overschrijden.</p> <p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p>	<p>Het lot is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meergezinswoningen.</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie.</li> <li>- Er moet een mix van verschillende appartementen gerealiseerd worden, voor wat betreft de nuttige vloeroppervlakte per wooneenheid. De gelijkvloerse appartementen moeten volledig rolstoeltoegankelijk ingericht worden.</li> <li>- Oprichting van parkeervoorzieningen dient te gebeuren volgens de bepalingen art. 5.2.2.</li> <li>- Oprichting van een vrijstaande bijgebouwen / bergingen is niet toegelaten buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul>

	De meergezinswoningen hebben de typologie van 1 of 2 vrijstaande volumes en bevatten in totaal maximaal 12 wooneenheden.
<b>5.2 bebouwing</b>	
<p>Het gebouw / de gebouwen binnen het lot dienen wat betreft de inplanting beoordeeld te worden op hun eigen ruimtelijke kwaliteit, maar vooral op hun verenigbaarheid met de omgeving, de ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene bepalingen.</p> <p>De hoofdgebouwen binnen de verkaveling spiegelen zich aan de schaal van de bestaande ruimtelijke context waardoor de draagkracht van de percelen niet overschreden wordt en er geen afbreuk wordt gedaan aan de algemene samenhang van het gebied. De afbakening van de zone "hoofdvolume woning" zoals aangegeven op het verkavelingsplan, geeft een correcte vertaling van deze schaal en korrelgrootte.</p>	<p><b>5.2.1 Hoofdgebouwen</b></p> <p><u>Inplanting:</u> Meergezinswoning(en) wordt/worden vrij ingeplant binnen de zone "hoofdvolume woning" zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Binnen deze zone mogen maximaal 2 vrijstaande volumes met meergezinswoningen opgericht te worden.</p> <p>Alle gevels gericht naar het openbaar domein dienen verplicht als voorgevel ontworpen en uitgevoerd te worden.</p> <p><u>Opstand:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 bouwlagen met inbegrip van een dakverdieping of een terugliggende 3<sup>de</sup> bouwlaag. Bij een terugliggende 3<sup>de</sup> bouwlaag bevinden de voor- en achtergevel zich op tenminste 2,5m afstand uit de gevels van de onderliggende verdieping.</li> <li>- Dakvorm: plat dat of hellend dak met dakhelling max. 45°.</li> <li>- Kroonlijsthoogte bij hellend dak: max. 6,50m.</li> <li>- Nokhoogte bij hellend dak: max. 11,50m</li> <li>- Bouwhoogte bij plat dak: max. 10,50m</li> <li>- Inpandige en uitpandige terrassen zijn toegestaan. Uitpandige terrassen op de verdiepingen mogen worden gerealiseerd tot maximaal 1,5m buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</li> <li>- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan. Dakkapellen mogen daarbij maximaal over 1/3 van de gevelbreedte en met een hoogte van maximaal 2/3 van de dakhoogte worden voorzien.</li> </ul> <p>Collectieve circulatieruimten moeten daglicht en zicht naar buiten hebben.</p> <p>De architecturale uitwerking, gevelgeleding, materiaalgebruik en detaillering moet de kleinschaligheid van de omgeving weerspiegelen.</p> <p><b>5.2.2 Parkeervoorzieningen / fietsenstallingen</b> Alle parkeernoden dienen verplicht binnen het eigen lot opgevangen te worden, en dit als volgt:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per wooneenheid moet minimaal 1,5 parkeerplaats voor auto's worden voorzien.</li> <li>- 1 parkeerplaats per wooneenheid dient daarbij verplicht ondergronds uitgevoerd te worden. De overige parkeerplaatsen mogen op maaiveldniveau worden aangelegd als staanplaatsen in openlucht, met een kwalitatieve groene inkadering binnen de projectzone.</li> <li>- De inrit(ten) tot de ondergrondse garage(s) mogen vrij ingeplant worden binnen het lot.</li> </ul> <p>Er dient een voldoende ruime en hoogwaardige collectieve fietsenstalling voorzien te worden. De fietsenstalling dient overdekt en afsluitbaar te zijn, en dient bovendien vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per wooneenheid.</p> <p><b>5.2.3 Tuinhuis/tuinberging</b>  Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan buiten de bouwstrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan.  Het realiseren van de inrit naar de ondergrondse parking binnen de tuinzone is wel toegestaan.</p>
<p><b>5.3. Inrichting onbebouwde delen</b></p>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet bebouwde en niet verharde oppervlakte moet als private en collectieve tuin ingericht worden. Het aandeel private tuinzone moet beperkt worden tot maximum 25 m<sup>2</sup> per wooneenheid. Het overige deel moet als collectieve tuin ingericht worden waarbij tenminste 1 hoogstamboom per 3 wooneenheden geïntegreerd wordt. Er moet een rechtstreekse toegang zijn vanuit de collectieve hal/gelijkvloerse circulatieruimte naar de collectieve tuin.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul> <p>In de voortuinstrook dienen de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de meergezinswoning(en) en eventueel de inrit naar de ondergrondse garage.</p>

<b>Artikel 6: bijzondere bepalingen voor de loten (woonvelden) 38 tot en met 41</b>	
<i>De nummering van het betreffende lot (woonveld) is aangeduid op het verkavelingsplan</i>	
<b>Toelichting</b>	<b>Verordenend deel</b>
<b>6.1 Bestemming</b>	
<p>De verkaveling is gelegen binnen de “zone voor wonen – deelzone R2”, volgens het RUP “Woonuitbreidingsgebieden fase 1”. Deze bestemming valt onder de hoofdcategorie “wonen”. Woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar het verweven van wonen en aan wonen aanverwante functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn daarnaast ook bestemd voor inrichting met openbare ruimten (verharde en groene). De aan wonen aanverwante functies dienen daarbij echter van ondergeschikt belang te zijn, en de draagkracht van de woonomgeving niet te overschrijden.</p> <p>De keuze om in hoofdzaak grondgebonden ééngezinswoningen in combinatie met 1 lot (woonveld) met meergezinswoning(en) toe te laten binnen de verkaveling, wordt ingegeven vanuit het karakter en de bestaande bebouwing in de directe omgeving van het plangebied, en de wens om te komen tot een kwalitatieve verdichting met een belangrijke belevingswaarde en hoogwaardig woonklimaat.</p> <p>Vier loten (woonvelden) binnen de verkaveling worden specifiek gereserveerd voor groepswoningbouw.</p> <p>Groepswoningbouw is volgens artikel 1.2.7° van het grond- en pandendecreet: “het gemeenschappelijk oprichten van woningen die een gemeenschappelijke werf hebben en fysisch en stedenbouwkundig met elkaar verbonden zijn.”</p>	<p>De loten (woonvelden) zijn bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grondgebonden ééngezinswoningen in een typologie van gekoppelde en gegroepeerde bebouwing. Oprichting binnen de “projectzone groepswoningbouw” zoals aangeduid op het verkavelingsplan, en volgens de bepalingen art. 6.2.1.</li> <li>- Zorgwonen is toegestaan.</li> <li>- Meergezinswoningen zijn niet toegestaan.</li> <li>- Nevenfuncties: Vrije beroepen zijn als nevenfunctie toegestaan, op voorwaarde dat het wonen blijft behouden als hoofdfunctie. Deze nevenbestemmingen mogen maximaal een oppervlakte van 100m<sup>2</sup> aan netto vloeroppervlakte in beslag nemen.</li> <li>- Parkeervoorzieningen en voorzieningen voor fietsenstalling dienen getroffen te worden conform de bepalingen art. 6.2.2.</li> <li>- Het oprichten van vrijstaande bergingen is niet toegestaan.</li> </ul> <p>Zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- handel, horeca of diensten als hoofdfunctie</li> <li>- socioculturele en recreatieve voorzieningen</li> </ul> <p>Binnen de loten (woonvelden) zijn enkel groepswoningbouwprojecten toegelaten. De constructies (woningen) kunnen niet apart worden aangevraagd, niet apart worden vergund noch apart worden opgericht voor de realisatie van individuele woningprojecten. Enkel groepswoningbouw is mogelijk, en dit per lot (woonveld). De woningen zullen hierbij aldus gelijktijdig, per lot (woonveld), worden opgericht.</p> <p>Per lot (woonveld) dienen de volgende wooneenheden te worden voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lot (woonveld) 39: 9 wooneenheden</li> <li>- lot (woonveld) 40: 6 wooneenheden</li> <li>- lot (woonveld) 41: 5 wooneenheden</li> <li>- lot (woonveld) 42: 6 wooneenheden</li> </ul>



**6.2 bebouwing****6.2.1. Hoofdgebouwen (woningen)**

Teneinde de samenhang en harmonie binnen het groepswoningbouwproject te verzekeren geldt dat alle woningen binnen een lot (woonveld) één stedenbouwkundig geheel dienen te vormen op het vlak van opstand, uitzicht en materialen. Dit betekent:

- de bebouwing en inrichting van elk lot (woonveld) dient een harmonisch geheel te vormen.
- Elk nieuw te ontwikkelen lot (woonveld) dient in harmonie te zijn met de reeds bebouwde loten (woonvelden) met groepswoningbouw. Deze harmonie maakt onderdeel uit van de toetsing aan de ruimtelijke ordening en is inherent aan groepswoningbouw.
- Alle woningen binnen 1 lot (woonveld) worden opgetrokken met éénzelfde gabarit. Dit hoeft echter niet te betekenen dat de kroonlijsten/noklijnen van alle woningen gelijk moeten lopen. Verspringingen in het niveau van de kroonlijst/nok dienen minstens per 2 individuele wooneenheden plaats te vinden, m.a.w dezelfde kroonlijst- en nokhoogte, over een breedte van 2m aan weerszijden van een gemeenschappelijke perceelsgrens, dient gehanteerd te worden minstens per twee aan elkaar palende hoofdgebouwen.
- De gevels en hellende daken van elk van de wooneenheden binnen een lot (woonveld) dienen gerealiseerd te worden met hetzelfde materiaal. Kleurschakeringen kunnen worden toegestaan voor zover deze in dezelfde tinten zijn gesitueerd.

**Inplanting van de hoofdgebouwen (woningen):**

De hoofdgebouwen worden vrij ingeplant binnen het lot (woonveld), waarbij volgende regels in acht genomen worden:

- Minimale voorgevelbreedte per individuele wooneenheid: 6,00m.
- Minimale stand van vrijstaande zijgevels ten opzichte van – te ontwerpen - onderlinge erfafscheidingen of de grenzen van het lot (woonveld): 3,00m

**Hoogtepeil:**

Het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag mag max. 0,30m boven het peil van het aanpalende openbaar domein gesitueerd worden.

	<p><b>Opstand van de hoofdgebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 3 bouwlagen met inbegrip van een dakverdieping of een terugliggende 3<sup>de</sup> bouwlaag. Bij een terugliggende 3<sup>de</sup> bouwlaag bevinden de voor- en achtergevel zich op tenminste 2,5m afstand uit de gevels van de onderliggende verdieping.</li> <li>- Dakvorm: plat dat of hellend dak met dakhelling max. 45°.</li> <li>- Kroonlijsthoogte bij hellend dak: max. 6,50m.</li> <li>- Nokhoogte bij hellend dak: max. 11,50m</li> <li>- Bouwhoogte bij plat dak: max. 10,50m</li> <li>- Dakterrassen zijn niet toegestaan.</li> <li>- Dakvlakvensters en dakkapellen zijn toegestaan. Dakkapellen mogen daarbij maximaal over 2/3 van de gevelbreedte en met een hoogte van maximaal 2/3 van de dakhoogte worden voorzien.</li> </ul> <p><b>6.2.2 Parkeervoorzieningen / fietsenstalling</b>  Alle parkeernoden voor de woningen dienen verplicht binnen het eigen lot (woonveld) opgevangen te worden, en dit als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per wooneenheid moet minimaal 1,5 parkeerplaats voor auto's worden voorzien.</li> <li>- De parkeerplaatsen kunnen de vorm aannemen van <ul style="list-style-type: none"> <li>o Ofwel: open staanplaatsen op maaiveldniveau</li> <li>o Ofwel: een sober – al dan niet vrijstaand – volume met open wanden (carport). Dit volume wordt voorzien met een bouwhoogte van max. 3,5m en plat dak, en wordt uitgevoerd in hout of metaal.</li> </ul> </li> </ul> <p>Er dient een voldoende ruime en hoogwaardige fietsenstalling voorzien te worden. De fietsenstalling dient vlot bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein. Per voorziene slaapkamer dient er ruimte voor 1 fiets voorzien te worden, met een minimum van 2 fietsen per wooneenheid.</p> <p><b>6.2.3 Vrijstaande bergingen</b>  Het oprichten van vrijstaande bijgebouwen in functie van berging (met uitzondering van autostaanplaatsen en fietsenstalling, zoals beschreven onder punt 6.2.2) is niet toegestaan.</p>
<p><b>6.3. Inrichting onbebouwde delen</b></p>	
<p>De doelstelling is om een zo groen mogelijke woonomgeving tot stand te brengen. Dit komt tot uiting in het ruime aandeel aan hoogwaardige aaneensluitende publieke groenzone, maar dient eveneens</p>	<p>De niet-bebouwde delen van de kavel worden ingericht op basis van volgende principes:</p>

<p>ondersteund te worden door het groene karakter van de private tuinzones.</p> <p>Met het oog hierop worden in de stedenbouwkundige voorschriften specifieke randvoorwaarden en beperkingen ingebouwd inzake vrijstaande bijgebouwen, verhardingen en tuinafsluitingen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de kavel worden verplicht aangelegd als groene private tuinruimte. Ze dienen als dusdanig beplant, onderhouden en gehandhaafd te worden.</li> <li>- Aanplantingen dienen te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake verhardingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.4.</li> <li>- Voor de voorschriften inzake afsluitingen wordt verwezen naar de algemene bepalingen art. 0.6.</li> </ul> <p>In de eventuele voortuinstroken dienen de verhardingen beperkt te blijven tot het strikte minimum, zijnde de toegang tot de woningen en eventueel de inrit naar de parkeervoorzieningen.</p>
--	--

## Artikel 7: Openbaar domein

Het betreft de zone "openbaar domein" zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

Toelichting	Verordenend deel
<b>7.1 Bestemming</b>	
<p>Het technisch dossier "infrastructuur", dat de inrichting van de openbaar domein aangeeft, maakt integraal deel uit van het verkavelingsdossier.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor inrichting van het openbaar domein, zijnde het geheel van openbare wegen met gemengd verkeer (gemotoriseerd verkeer, voetgangers, fietsers), trage wegen (voetgangers en fietsers), pleinen en groenzones.</p>
<b>7.2 Inrichting</b>	
	<p>Het openbaar wordt ontworpen en uitgevoerd vanuit de doelstelling tot realisatie van een kwalitatief verblijfsklimaat.</p> <p>In de volledige verkeveling is de verkeersfunctie duidelijk ondergeschikt is aan de verblijfsfunctie, en krijgen zachte weggebruikers voorrang op gemotoriseerd verkeer. De inrichting is gericht op het realiseren van een woonerf.</p> <p>Alle elementen die horen bij de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein zijn toegestaan.</p>