

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING

Koningin Astridstraat, 9250 Waasmunster
Perceelnummer 763C, Afdeling 1, Sectie B

Stedenbouwkundige voorschriften geldend voor loten 1 t.e.m. 6
(zie verkavelingsontwerp)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>In de onmiddellijke omgeving zijn enkel eengezinswoningen. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> | <p>Hoofdbestemming: wonen in open verband.</p> <ul style="list-style-type: none">- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. De nevenbestemming moet inpasbaar zijn in zijn omgeving.</p> | <p>Nevenbestemming: vrije beroepen, diensten, kantoren.</p> <ul style="list-style-type: none">- De nevenbestemmingen zijn toegelaten, indien maximum 25% van de gelijkvloerse vertrekken als niet-woonfunctie worden ingenomen en voor zover zij het rustig nabuurschap niet verstoren. |

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>De bijgebouwen hebben een duidelijke architecturale relatie met het hoofdgebouw. Zij vormen een eenheid met het woonhuis.</p> | <p>Als bijgebouw wordt beschouwd: elk gebouw in de tuinzone met een maximale oppervlakte van 80m², ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (hobbyserre, tuinhuis, zwembaden met technische ruimten, bergplaats, carport, garage).</p> |

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Gezien de verkaveling gelegen is in een groene en bosrijke omgeving, wordt verplicht om een groenrijke tuin aan te leggen, om het karakter van de wijk te waarborgen. | Hoofdbestemming: groene tuinzone - De niet bebouwde ruimte wordt ingericht als tuinzone met het aanraden van het planten van inheemse struiken en bomen. |

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type open bebouwing. Meergezinswoningen zijn niet toegestaan. | Open bebouwing (zie verkavelingsontwerp). |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Op het verkavelingsontwerp worden de bouwzones weergegeven, de normale afstanden worden in acht genomen. | Op het verkavelingsontwerp wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. Deze zijn identiek voor lot 1 tot en met lot 4. Bij lot 5 en 6 zijn de woningen dieper ingepland door de ligging van deze percelen. De max bebouwde oppervlakte bedraagt 250 m ² . <u>Voorgevel:</u> De gebouwen kunnen vrij ingepland worden binnen de op het verkavelingsplan ingetekende zone. De minimale afstand tot de rooilijn bedraagt 6,00 meter. <u>Achtergevel:</u> De gebouwen mogen een maximale diepte hebben van 14,70 meter gerekend vanaf de voorgevel zoals aangeduid op verkavelingsontwerp. De afstand tot de achterste perceelsgrens bedraagt min. 10 meter. <u>Zijgevels:</u> binnen de bouwstrook aangeduid op het verkavelingsontwerp. De zijgevels dienen minimaal 7 meter van de perceelsgrens te liggen. |

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| De constructies dienen te passen in het uitzicht van de bouwvolumes van de woningen in de omgeving. | Afmetingen van de gebouwen: <u>Voorgevelbreedte:</u> - Maximum 17 meter zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. <u>Bouwdiepte:</u> - Gelijkvloers maximum 14,70 meter zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. - De eerste verdieping maximum 14,70 meter zoals aangeduid op het verkavelingsontwerp. <u>Bouwhoogte:</u> |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Maximale dakrandhoogte/kroonlijsthoogte: 6,50 meter. - De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de as van de weg tot bovenzijde dakrand of kroonlijst. - Voorgevel bij hellend dak: 6,50 meter ten opzichte van de as van de weg. - Bij plat dak: 6,50 meter ten opzichte van de as van de weg - Maximale nokhoogte van 14,00 meter ten opzichte van de as van de weg. - Maximaal 2 bouwlagen. Het dakverdiep kan niet als volwaardige bouwlaag gebruikt worden. <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De volumes zullen afgewerkt worden met hellende daken of platte daken of afgeleide hiervan. - De hellingsgraad is begrepen tussen 25° en 55° voor hellende daken. - 25 % van de dakoppervlakte mag een afwijkende helling hebben. - Dakvlakramen zijn toegelaten, bescheiden standvensters kunnen worden toegelaten indien deze maximum 1/3 van de gevelbreedte zijn. - Afgeleide dakvormen moeten zich bevinden binnen de voorziene maximale daklijnen. |
|--|---|

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>De woningen dienen te beantwoorden aan een esthetisch verantwoorde vorm die zich inpast in de omgeving.</p> <p>De gevelmaterialen dienen eveneens kwalitatief en duurzaam te zijn. Er worden uitzonderlijk een aantal gevelmaterialen niet toegelaten, omdat deze naar duurzaamheid en constructieve eigenschappen niet te verantwoorden zijn in het straatbeeld. Hierbij denken we aan gevelmaterialen die toxisch zijn, deukbaar, sterk waterabsorberend, of die gemakkelijk loskomen van de gevels en de veiligheid van de passanten in gevaar brengen.</p> | <p>GEVELMATERIALEN:</p> <p>De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de ruimtelijke en harmonische inpasbaarheid van de materialen binnen de bestaande omgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle gevels mogen in gevelbaksteen of sierbepoelering, eventueel beperkt te combineren met hout, metaal of natuursteen. |

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>De bijgebouwen hebben een aanvullende functie bij het hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben een duidelijke architecturale relatie met het hoofdgebouw. Zij vormen één relatie met het woonhuis.</p> | <p>Per kavel is één bijgebouw: hobbyserre, tuinhuis, zwembaden met technische ruimten, bergplaats, carport, garage,...</p> <p>voorzien</p> <ul style="list-style-type: none"> - De inplanting dient te gebeuren op min. 10 meter achter de maximale eindbouwlijn waar hoofdgebouwen ingeplant te worden. |

| | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Er dient een minimale bouwvrije zone van 3 meter voorzien te worden ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. |
|--|--|

2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| De kroonlijsthoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 2,60 meter ten opzichte van het maaiveld, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | <u>Oppervlakte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal 80 m² <u>Bouwhoogte:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale kroonlijsthoogte 2,60 meter - Maximale nokhoogte 3,50 meter |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Dient te beantwoorden aan een esthetisch verantwoorde vorm die zich inpast in de omgeving. Alleen verzorde constructies met degelijke materialen zijn toegelaten | De materiaalkeuze is vrij maar wordt hoofdzakelijk bepaald door de gebruikte materialen voor het hoofgebouw. Er zal enkel gewerkt worden met hoogwaardige, duurzame materialen. |

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Reliefwijzigingen moeten beperkt blijven en mogen het karakter van de omgeving niet storen. | <ul style="list-style-type: none"> - Reliefwijzigingen in de voortuinstrook voor de toegang worden beperkt tot het strikt minimaal noodzakelijke. - Er worden geen reliefwijzigingen toegelaten vanaf de achterste lijn van de terrassen. |

3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Verhardingen dienen beperkt te worden tot hun functionele oppervlakte en dit in functie van de bestemming van de gebouwen. | <p>De zone voor koeren en hovingen wordt voorbehouden voor beplantingen en bevoeringen op beperkte oppervlakte, evenals constructies die tot een normale uitrusting behoren voor zover ze op minimum 3,00 meter van de scheidingslijn worden opgericht. De opritten van loten 3 en 4 op het verkavelingsplan liggen met uitzondering op 2 meter van de scheidingslijn vanwege hun inplanting.</p> <p><u>Voortuinstrook:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - De inrichting van deze groenzones, in het bijzonder de voortuinen, zal gekenmerkt worden door een sterke relatie, eenheid met het openbaar domein (groen). Deze zone dient te worden beplant op de helft van haar oppervlakte. (laaggroeiende planten/heersters, hoogstammige bomen zijn verboden.) <p>Loten 1, 2, 5 en 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het groen in de straatinrichting, in de zone voor de voorgevelbouwlijn is het toegelaten opritten met een maximum oppervlakte van 30 m² aan te leggen. De parkings dienen zich naadloos in het geheel van groeninrichtingen in te passen en |

zullen opgericht worden in waterdoorlaatbare materialen. De inritbreedte (aansluiting privé-openbaar) dient tot het uiterst minimum beperkt te blijven, max. 5.00 meter.

- De ruimte inname van het toegangsgebied van op het openbaar domein naar het privé domein (en intern in het privé domein) dient tot het uiterst minimum beperkt te worden. Het toegangsgebied naar de woningen zal volledig ingepast zijn in de inrichting van het groen zodat deze geen afbreuk doet aan de algemene groeninrichting van het gebied.

Loten 3 en 4:

- Het groen in de straatinrichting, in de zone voor de voorgevelbouwlijn is het toegelaten opritten met een max. oppervlakte zoals aangeduid op het verkavelingsplan aan te leggen. De parkings dienen zich naadloos in het geheel van groeninrichtingen in te passen en zullen opgericht worden in waterdoorlaatbare materialen. De inritbreedte (aansluiting privé-openbaar) dient tot het uiterst minimum beperkt te blijven, max. 3.00 meter.
- De ruimte inname van het toegangsgebied van op het openbaar domein naar het privé domein (en intern in het privé domein) dient tot het uiterst minimum beperkt te worden. Het toegangsgebied naar de woningen zal volledig ingepast zijn in de inrichting van het groen zodat deze geen afbreuk doet aan de algemene groeninrichting van het gebied.

Zijdelingse stroken:

- Verharding is toegestaan voor zover deze in functie van een achterstaande garage of carport wordt aangelegd.
- De breedte bedraagt maximaal 3 meter en moet minstens op 3 meter van de perceelsgrens worden gelegd.
- Terrassen zijn eveneens toegelaten tot op 3 meter van de perceelsgrens

Zone voor achteruin:

- De maximale terrasverharding bedraagt 50 m² en dient minstens op 3 meter van de perceelsgrens te worden ingepland

3.3. ERFSCHEIDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Gelet op het karakter van de omgeving dienen afsluitingen te passen in de omgeving. Tevens dienen zij voldoende privacy te garanderen.</p> | <p><u>Afsluitingen voortuin:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- De afsluitingen dienen te bestaan uit levende hagen van 1,00 meter hoogte, ofwel hofmuren in metselwerk van 0,80 meter hoogte, met twee hekstijlen van maximaal 1,80 meter hoogte. <p><u>Afsluitingen zijdelingse grenzen en achtertuin gebied:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Levende hagen van maximaal 2,00 meter hoogte, ofwel een afsluiting in geplastificeerde draad met stijlen. |