STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. Voortuin:

zone tussen de rooilijn en de bouwlijn zoals aangeduid op het plan. Verboden in de voortuinstrook: alle bouwwerken. Enkel brievenbus en de noodzakelijke verhardingen voor de toegang tot de gebouwen en een parkeerplaats zijn toegelaten. Maximum de helft van de voortuinstrook mag verhard worden. Het niet-verharde gedeelte dient als tuin aangelegd te worden.

2. Bouwvrije zijdelingse stroken:

zone tussen het gebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen zoals aangeduid op plan.

3. Woongebouwen:

a. Algemeen
- Hoofdbestemming: éengezinswoningen, nevenbestemming: vrije beroepen (max. 40% van gelijkvloerse opp.)
- De bouwlijn zoals voorgesteld op het plan.
- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aanliggende straat of bestaand maaiveld worden voorzien.

b. Open bebouwing:
- De maximum diepte der gebouwen beperken tot 15m.
- De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 6m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst).
- De dakhelling te voorzien tussen 0 en 45°. Platte en ronde daken zijn toegelaten. De maximum nokhoogte bedraagt 11m.

c. Halfopen en gesloten bebouwing:
- Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient steeds, vanaf de bouwlijn het volgende dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn:
  1. De bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag wordt beperkt tot de zone zoals aangeduid op plan (max. 15m)en op de verdieping tot 10m diep of binnen het doorschietend achterste dakvlak.
  2. De hoogte op de bouwlijn wordt gesteld op ± 6m.
  3. De dakvlakken hebben een helling tussen 25° en 45°.
  4. De nok ligt tussen 4 en 5m van de bouwlijn en evenwijdig ermede.
  5. Max. hoogte bijgebouw ± 3m, plat dak
- De dragende scheidingsmuren tussen de perceelsgrenzen dienen ontdubbeld te worden. Elke eigenaar bouwt op zijn eigen kavel een dragende scheidingsmuur tussen de woningen.
- Niet aangebouwde delen van de scheidingsmuren zullen als buitengevels van de woning afgewerkt worden.
- Dakhellingen in voor- en achtergevel dienen dezelfde te zijn.
- Per groep woningen zal hetzelfde basis dwarsprofiel aangenomen worden. De eerste afgeleverde bouwvergunning is richtinggevend.
- Van dit dwarsprofiel kan afgeweken worden per bouwblok betreffende de bouwhoogte, dakhelling en nok mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar.
- Percelen welke één bouwblok voorzien mogen bebouwd worden met één enkele woning doch volgens de voorschriften van open bebouwing.

d. Materialen:
De gevels moeten per bouwblok in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Zonnepanelen, zonneboilers en groendaken zijn steeds toegelaten.

e. Dakkapellen, erkers en balkons:
Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:
. *Dakkapellen:* Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij kroonlijsthoogte < 4m20. De afstand tussen de constructie en de bedraagt minimum 1m. De hoogte bedraagt maximum 2/3 van de hoogte van het dakvlak, gemeten vanaf de kroonlijst. De breedte van de dakkapel is maximum 5m.
. *Balkons:* De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De breedte bedraagt max. 5m. De uitsprong ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het voetpad.

4. Garages of carport:

- minimum één per woongelegenheid
- Garages onder het niveau van de straat zijn verboden
- De garages of carports moeten in het hoofdgebouw worden ingebouwd of zijn in te planten op min. 19m achter de voorbouwlijn en op 2m van de perceelsgrenzen of dichter mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar.
- Kroonlijsthoogte max. 3m – zadeldak (dakhelling tussen 30° en 45°) of plat dak – max. oppervlakte 30m², garage in zelfde gevelmaterialen als woning.

5. Tuininfrastructuur:

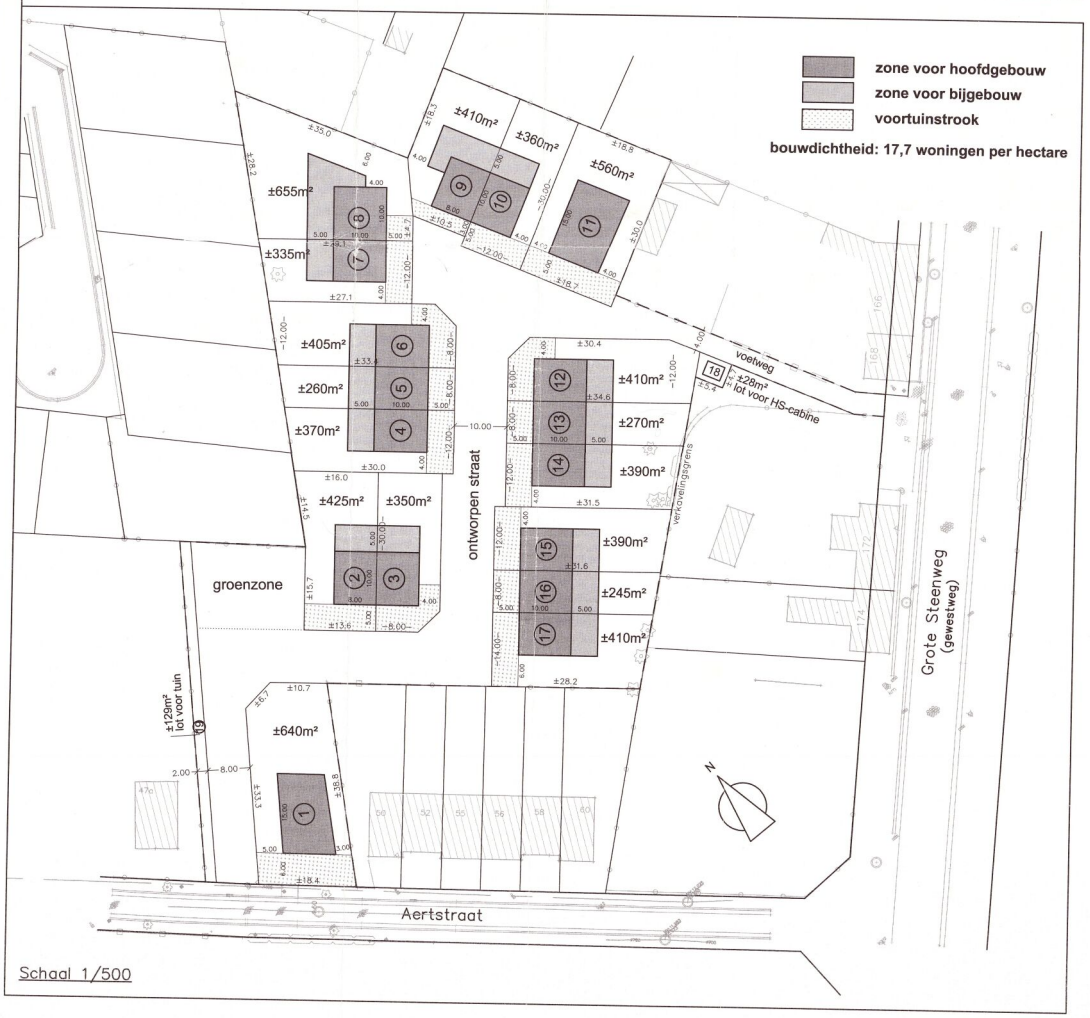
In de zone achter de woning zijn de zaken die behoren tot de normale tuinuitrusting (tuin-, fietsberging, serre, zwembad of vijver) toegelaten tot op 2m van de perceelsgrens of dichter mits schriftelijke toestemming van de aanpalende eigenaar. De totale max. bebouwbare oppervlakte in de achtertuin bedraagt 30m² (incl. eventuele garage of carport in de achtertuin).

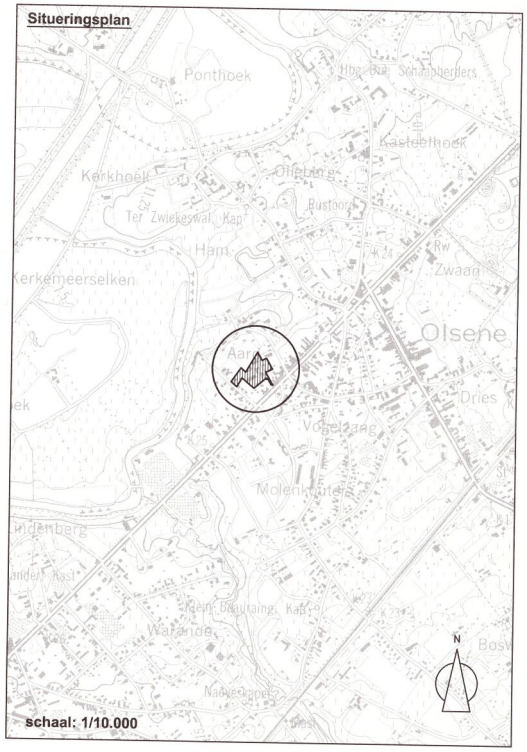
6. Afsluitingen:

De perceelsgrenzen dienen afgesloten met een doorlevende haag eventueel in combinatie met paal en vlechtdraad (maximum 2m hoogte). De maximum hoogte van de afsluiting in de voortuinstrook is 0,75m. In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel kan een terrasmuur in gevelsteen tot max. 3m. achter zone voor bijgebouw voorzien worden, hoogte 2m.

7. Nutsvoorzieningen

Perceel 18 is voorzien voor een HS-cabine te plaatsen. Andere constructes voor openbare nutsvoorzieningen mogen in alle zones worden ingeplant mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving.





VERKAVELING VAN BOUWGRONDEN

GEMEENTE ZULTE
2e AFDELING OLSENE - SECTIE A
nr. 767R, 761 D2, 761 E2, deel 759P en deel 759R

AERTSTRAAT - GROTE STEENWEG

Plan 2: ontwerp verkaveling

AANVRAGER:

GROBO bvba

Oudebareelstraat 43
9041 OOSTAKKER

Tel. 09/374.11.67

ONTWERPER:

IRTAS
A DIFFERENT DE IN CONCEPT

Pr. Van Raemdonckstraat
9120 Beveren
fax: 03/777.01.88
e-mail: irtas@irtas.be
Topografie 03/780.54.03
Stedenbouw: 03/780.54.04
Infrastructuur: 03/780.54.06
Algemeen: 03/780.54.00

INRASTRUCTUUR RUIMTELIJKE ORDENING TOPOGRAFIE ANDERE STUDIES STABILITEIT

Verkavelingvergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27.06.2009
De voorwaarden erin vermeld dienen stipt nageleefd te worden

Namens het schepencollege:
De stedenbouwkundig ambtenaar-secretaris, De burgemeester
S. Bohez H. Heyerick

Vlaamse Overheid
Agentschap Ruimte en Erfgoed Vlaanderen
Ruimtelijke Ordening Oost-Vlaanderen
Bijlage om geboekt te worden bij ons advies
dd. 11 JUN 2009
dossier nr. 5.00 4001 1000.2

dd. 10 maart 2009