

VERKAVELING

Gistel (Zevékote) **Zevékotestraat 14**

Verkavelaar:
JPB Building
Hoogveldstraat 7
8020 Oostkamp

Stedenbouwkundige voorschriften

[Opgemaakt 23/09/2024](#)

Nico DECOSTER
Beëdigd Landmeter-Expert
Ing. Bouwkunde

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT VERKAPELEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</i>	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</i> <i>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</i>	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat max. 30% van de beschikbare of geplande vloeroppervlakte.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz., die inherent verbonden zijn met de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone, zijnde wonen. De eigenlijke bedrijfsvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen, verharding, terras, afsluiting en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) met uitzondering van een bijgebouw en/of een carport per lot, waar mogelijk. (zie dan 1.2. 'bestemming bijgebouwen')

1.4. BESTEMMING LOT E

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Zone bestemd voor het oprichten van een nutsgebouw.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Van deze afmetingen kan niet afgeweken worden om privacy en ruimtelijke ordening binnen de verkaveling te vrijwaren.</i>	<u>VOORBOUWLIJN</u> De voorbouwlijn van de loten wordt aangeduid op het verkavelingsplan.
<i>Hoofdgebouwen moeten opgericht worden binnen het bouwkader op het verkavelingsplan aangeduid in oranjebruine kleur omrand door oranjebruine punt-streeplijn.</i>	<u>BOUWDIEPTE</u> - max. bouwdiepte op het gelijkvloers: zie bouwkader verkavelingsplan - max. bouwdiepte op de verdieping: 12,-m
<i>Onder afstand tot de zijkavelgrens wordt verstaan: horizontale afstand tussen punt van dakoversteek en de zijkavelgrens</i>	<u>ZIJKAVELGRENS</u> De afstand van het hoofdgebouw tot de vrije zijkavelgrens dient min. 3,-m te bedragen.
	<u>ACHTERKAVELGRENS</u> Zie verkavelingsplan.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het pas van de gelijkvloerse bouwlaag en de bovenkant van de kroonlijst.</i>	<u>GABARIT</u> Maximaal 2 bouwlagen.
<i>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.</i>	Kroonlijsthoogte mag max. 6,50m bedragen. De nokhoogte is beperkt tot 6,-m boven de gekozen kroonlijsthoogte.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.</i>	<u>MATERIALEN</u> de keuze van de materialen is in principe vrij maar dient eigentijds en in harmonie te zijn met de omgeving.
	<u>DAKVORM/HELLING</u> Vrije keuze Indien hellend: dakhelling van max. 50°.
	<u>DAKUITBOUWEN</u> De gezamenlijke breedte van de standvensters en/of dakkapellen mag maximum 1/3 bedragen van de breedte van de gevel waarop zij uitgeven.
	<u>AANBOUW</u> Indien de woning dient aan te bouwen tegen een eerder vergunde gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens met koppelbouwverplichting, moet de nieuwe bebouwing het gabarit aan straatzijde van de eerder vergunde woning volgen of een architecturaal verantwoorde overgang creëren. Onmiddellijk na het bouwen van de tweede woning van een 'koppel' dienen alle niet afgewerkte geveldelen van de muren, die op de gemeenschappelijke zijperceelsgrens staan ingeplant, met hetzelfde materiaal afgewerkt te worden als de voorgevel. Dit gebeurt door de laatstbouwende.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Indien koppeling mogelijk is en/of akkoord van de aanpalende eigenaar(s) mag het bijgebouw wel ingeplant worden op de perceelsgrens.</i>	Het nieuwe lot mag één bijgebouw + carport bevatten, mits in acht name van volgende beperkende maatregelen: • max. 30m² samen (bijgebouw + carport) • een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag • plat of hellend dak met max. dakhelling 35° • kroonlijsthoogte max. 3,-m • nokhoogte max. 4,50m In te planten op min. 1,-m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is of bij akkoord van de buur.

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De keuze van de materialen is in principe vrij maar dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw en de omgeving.

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT

2.3.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Indien koppeling mogelijk is en/of akkoord van de aanpalende eigenaar(s) mag het bijgebouw wel ingeplant worden op de perceelsgrens.</i>	Er is een carport toegelaten in het niet bebouwd gedeelte voor de loten 2-4, mits in acht name van volgende beperkende maatregelen: • inplanting op minstens 0,50 meter van de (zij)perceelsgrens of op de perceelsgrens indien koppeling mogelijk is of bij akkoord van de buur; • kroonlijsthoogte: max. 2,50m; • max. 30m² samen (bijgebouw + carport) Voor loten 2-3 gelden volgende extra beperkende maatregelen: • minstens 2,-m achter de voorbouwlijn van de woning • De achtergevel mag niet overschreden worden • in de zijtuinstrook

2.3.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De keuze van de materialen is in principe vrij maar dient in harmonie te zijn met het hoofdgebouw en de omgeving. Bij keuze voor hellend dak, wordt er geopteerd voor dezelfde afwerking als dat van het hoofdgebouw.

3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Voortuinstrook: de grond die gelegen is tussen de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en de rooilijn</i>	Enkel de strikt noodzakelijke toegangen mogen verhard worden met waterdoorlatende materialen of indien gebruik van waterdichte vlakken afgeleid naar niet-verharde delen op eigen terrein gelegen. Er geldt een max. verhardingspercentage van 50%.

3.2. TUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Zijtuinstrook: tuinzone naast de woning gelegen</i>	Er is een bijgebouw toegelaten in de achtertuinstrook mits inachtnaam van de voorwaarden beschreven in 2.2.
<i>Achtertuinstrook: tuinzone achter de woning gelegen</i>	Er is een carport toegelaten mits inachtnaam van de voorwaarden beschreven in 2.3.

4. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

4.1. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Afsluitingen op de rooilijn dienen volledig aan de binnenkant van het perceel opgericht.</i>	Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: - In de voortuinstrook kan de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds gerealiseerd worden in de volgende materialen: metselwerk, hout of levende haag. <i>De hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in hout of metselwerk. Voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen.</i> <i>Bovenop metselwerk kan een open hekwerk in metaal geplaatst worden tot een gezamenlijke hoogte van maximum 1,80 meter. Om dit hekwerk te ondersteunen kunnen penanten voorzien worden met een maximale hoogte van 1 meter en een maximale sectie van 30 cm x 30 cm. De afstand tussen 2 penanten bedraagt minstens 2 meter</i> - op de <u>overige kavelgrenzen</u>: - levende hagen, houten afsluiting, of afsluiting met palen en geplastificeerde draad, met hoogte van max. 2,-m - op de <u>perceelsgrens in het verlengde van de gemene muur</u>: - een gemetste tuinmuur toegestaan met hoogte van max. 2,-m en dit tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte

4.2. Autoparkeerplaats

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Autoparkeerplaats : hetzij een gesloten garage, hetzij een standplaats al dan niet in open lucht, bedoeld en uitgerust voor het parkeren van een wagen. Een garage moet een ingeschreven rechthoek van netto minstens 2,75 m breed en 5,50 m lang omvatten. Een standplaats moet een ingeschreven rechthoek van netto minstens 2,50 m breed en 5,00 m lang omvatten. Een autoparkeerplaats moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf een weg van minstens 7,00 m breed als de autoparkeerplaats een hoek van 61° tot 90° vormt met die weg, minstens 5,00 m breed als de autoparkeerplaats een hoek van 46° tot 60° vormt met die weg, en minstens 3,50 m breed als de autoparkeerplaats een hoek van 0° tot 45° vormt met die weg. <i>Gemeentelijke verordening</i>	Per lot zijn minimum twee autoparkeerplaatsen voor voertuigen op eigen terrein verplicht.

4.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Waterdichte vlakken zijn voor de oprit, terrassen en de paden langs de woning toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

4.4. OPVANG HEMELWATER/RIOLERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. Aansluiting van RWA- en DWA riolering op het rioleringsstelsel van het openbaar domein dient te gebeuren conform de voorwaarden opgelegd door de rioolnetbeheerder. Bij bebouwing van een perceel dient een regenwaterreservoir met inhoud conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voorzien te worden, met aansluiting van regenwatergebruiksleidingen en een pomp, teneinde herbruik van regenwater in de te bouwen woning te verzekeren.

Handtekening(en)