
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
MOERBEKE (KOEWACHT) - BEUKENDREEF

LOT 1: OPEN BEBOUWING VOOR STAPELWONING

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.	De kroonlijsthoogte is gelegen tussen 3m en 6,40m.

2. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle dakvormen worden toegelaten. De helling wordt beperkt tot 45° om het dakvolume aanvaardbaar te houden. Ook balkons, stand- en dakvensters worden daarom maar in beperkte mate toegelaten.	De maximale dakhelling bedraagt 45°. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2 m. - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1 m. - standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 40 cm achter het gevelvlak.

3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de dorpsomgeving waarin reeds meerdere woontypes voorkomen, kan een bijkomende ééngezins- of stapelwoning opgericht worden (en behoud pastorie als ééngezinswoning). In een stapelwoning worden (maximum) twee woonegelegenheden boven elkaar gestapeld, met elk een private toegang op maaiveldniveau. De stapelwoning heeft het uitzicht van een eengezinswoning.	Lot 1: vrijstaande ééngezinswoning of stapelwoning (max. 2 woonegelegenheden)

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning dient opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.	- de gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen - de daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen - zonnepanelen zijn toegelaten

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.	De woning wordt opgericht binnen de zone voor woongebouw, zoals voorzien op het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De zijdelingse bouwvrije stroken bedragen minimaal 3m. Binnen deze voorziene 'zone voor woongebouw' kan een gelijkvloers en volwaardig verdiep opgericht worden.

6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en dakverdieping (tenzij afwerking woning met plat dak)

7. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en /of oversteken mogelijk gemaakt.	Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.

8. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten.	NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt steeds toegelaten. Verder worden geen functies, complementair aan het wonen, toegelaten.
De richtlijnen voor meergezinswoningen, opgenomen in de beleidsnota Moerbeke worden gevolgd. Daarin zijn ook de minimale afmetingen van de parkeerplaatsen en de fietsstalplaatsen opgenomen.	PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,35m boven de peilhoogte van de aanliggende straat worden voorzien. GARAGE / CARPORT/ AUTOSTALPLAATS - Per woongelegenheden met 1 slaapkamer wordt minimum 1 parkeerplaats voorzien - per woongelegenheden met 2 of meer slaapkamers: minimum 1,5 parkeerplaatsen; - Bijkomend wordt binnen lot 1 minimum 1 parkeerplaats voor bezoekers voorzien FIETSTALPLAATSEN - Er wordt op het terrein (in de hoofdbouw of vrijstaand) een fietsenstalplaats voorzien met minimum 2 fietsstalplaatsen

	per woongelegenhheid vermeerderd met een extra fietsstalplaats per tweede of derde slaapkamer.
--	--

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. VOORTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage / carport en het parkeren van een personenwagen, conform de richtlijnen voor meergezinswoningen, opgenomen in de beleidsnota Moerbeke.	Maximum de helft van de voortuin mag verhard worden ivv toegang tot de woning of een bijkomende parkeerplaats. Daarenboven geldt dat max. 45% van lot 1 mag verhard worden (gezamenlijke oppervlakte van de verharding in voortuin, zijtuin én achtertuin).

1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.	Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin groen aangelegd te worden.

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

2. ZIJTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten, maar moeten voldoen aan de richtlijnen voor meergezinswoningen, opgenomen in de beleidsnota Moerbeke.	In functie van een toegang naar de achtertuin zijn verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten. Weliswaar geldt dat max. 45% van lot 1 mag verhard worden (gezamenlijke oppervlakte van de verharding in voortuin, zijtuin én achtertuin).

2.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstroken dienen hoofdzakelijk bouwvrij gehouden te worden.	In de linkse zijtuinstrook, in de zone achter de elektriciteitscabine, kan een vrijstaande carport met afgesloten fietsenberging voorzien worden onder volgende voorwaarden: 1° inplanting op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, met een maximale oppervlakte van 21m ² 2° dakvorm: plat of licht hellend (<15°) of gebogen dak - lichtdoorlatend 3° hoogte: max. 3,20m 4° materialen: open carport in esthetisch verantwoorde materialen.

	Verdere constructies worden, behoudens de toegelaten verhardingen, niet toegelaten.
--	---

3. ACHTERTUINSTROOK

3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.	Verhardingen in functie van toegang (tuinpaden), een terras of verhardingen rondom tuinconstructies worden toegelaten. Weliswaar geldt dat max. 45% van lot 1 mag verhard worden (gezamenlijke oppervlakte van de verharding in voortuin, zijtuin én achtertuin).

3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.	De tuin dient inzake hoogte aangelegd en ingericht te worden, zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt.

3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.	Constructies die behoren tot de normale tuinfrastructuur zijn toegelaten (garage, carport, tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van alle tuinconstructies (incl. carport in zijtuinstrook), is beperkt tot 50m². Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal.

4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk.	- Alle niet vergunningsplichtige afsluitingen worden toegelaten. - De straatafsluiting mag max. 0,70 m hoog bedragen: enkel doorlevende hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking.