

# VERKAVELING ELZENSTRAAT ZWEVEGEM

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Plan horende bij de vergunning  
goedgekeurd in zitting van

10 DEC. 2014

Gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

### artikel 0\_ ALGEMENE BEPALINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 1.	<b>§1</b> De verkaveling voorziet in 3 loten voor open bebouwing en 2 loten voor halfopen bebouwing. De op te trekken woningen voor halfopen bebouwing dienen per bouwgroep architectonisch en qua materialen eenvormig te zijn. De hoofdbestemming van de gebouwen is woongelegenheid. Maximum 30% van de totale vloeroppervlakte mag aangewend worden voor ruimtes dienstig voor detailhandel, diensten en kantoren. Horecabestemmingen en meergezinswoningen zijn niet toegelaten.
Voor de leesbaarheid van de voorschriften, wordt een onderscheid gemaakt tussen de zone voor tuinen & toegangen en de zone voor bebouwing.	<b>§2</b> Op de respectievelijke loten worden twee zones onderscheiden: zone voor tuinen & toegangen en zone voor bebouwing. De zone voor bebouwing is in overdruk, wat impliceert dat bij de gedeeltes die niet bebouwd worden binnen deze zone de onderliggende zone, zijnde de zone voor tuinen & toegangen, van toepassing is. Voor iedere zone zijn er specifieke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 6, eerste en tweede zin.	<b>§3</b> Bij iedere nieuwbouw dient er per woning 1 autobergplaats én 1 staanplaats voor occasioneel gebruik voorzien te worden.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 6, derde zin.	<b>§4</b> Voor winkels, detailhandel, diensten en kantoren moeten er voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefden.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 2, eerste zin.	<b>§5</b> De totale bebouwde oppervlakte, tuinbergingen inbegrepen, bedraagt maximum 300 m <sup>2</sup> voor zover de maximale inplantingszone wordt gerespecteerd.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 4.	<b>§6</b> Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 9. De bepalingen rond de zijkavelgrenzen werd niet overgenomen.	<b>§7</b> Samenvoeging van één of meerdere kavels is toegelaten zonder verkavelingswijziging. Voor zover de maximum inplantingszone (vrije zijkavel- en achtertuinstroken) wordt gerespecteerd, bedraagt de bebouwde oppervlakte bij samenvoeging van kavels maximum 400m <sup>2</sup> . Samengevoegde kavels kunnen op een later tijdstip niet meer worden gesplitst, tenzij het oorspronkelijk verkavelingsontwerp wordt nageleefd.

Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 10.

**§8** Alle gemeentelijke verordeningen en eventueel bijkomende voorschriften vervat in de verkavelingsvergunning en/of verkavelingsakte zijn strikt van toepassing.

## artikel 1\_

### ZONE VOOR TUINEN EN TOEGANGEN

#### 1.0 BESTEMMING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Voor de leesbaarheid van de voorschriften, wordt een onderscheid gemaakt tussen de voortuin-, zijtuin- en achtertuinstrook.	<p>We onderscheiden volgende zones:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Voortuin (tussen rooilijn en bouwlijn): zone bestemd voor tuinaanleg, aanleg oprit en toegang tot de woning</li><li>2. Zijtuin (tussen zijdelings bouwlijn en zijperceelsgrens): zone bestemd voor tuinaanleg en inrichting parkeerplaatsen</li><li>3. Achtertuin (tussen achterbouwlijn en achterperceelsgrens): zone bestemd voor tuinaanleg en tuinberging</li></ol>

#### 1.1 VOORTUIN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Om een voldoende groen beeld te verkrijgen aan de straatzijde, wordt het verhardingspercentage beperkt.	<b>§1</b> Het maximaal verhardingspercentage in de voortuinstrook bedraagt 33%. De verharding bestaat uit kleinschalige en waterdoorlatende materialen.
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar een gedeelte van voorschrift 5.	<b>§2</b> In de voortuinstrook zijn afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 1m. Afsluitingen verplicht op te richten met haagaanplantingen eventueel versterkt met een netwerk van ijzerdraad en één betonplaat maximum 0,5m boven het maaiveld. De hagen dienen opgericht te worden op minimum 0,5m van de perceelgrens tenzij na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord een gemeenschappelijke haag wordt opgericht.

#### 1.2 ZIJTUIN

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar een gedeelte van voorschrift 5.	<b>§1</b> In de zijtuinstrook zijn afsluitingen tot 2m toegelaten. Afsluitingen verplicht op te richten met haagaanplantingen eventueel versterkt met een netwerk van ijzerdraad en één betonplaat maximum 0,5m boven het maaiveld. De hagen dienen opgericht te worden op minimum 0,5m van de perceelgrens tenzij na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord een gemeenschappelijke haag wordt opgericht.

### 1.3 ACHTERTUIN

<p><b>§2</b> Een carport per kavel is toegelaten in de vrije zijstroken mits voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de nabuur. Een carport per kavel is toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte niet wordt overschreden. Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten op een afstand van min. 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw tot maximum de achtergevel van het hoofdgebouw in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in volle baksteen die ook aan de buitenkant gevoegd wordt. Indien op het naastliggend perceel reeds gebouwd is op de perceelsgrens dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden. De kroonlijsthoogte van de carport bedraagt maximum 3m. Plat of lichthellend lessenaarsdak met een helling van maximum 30°. De oppervlakte van de carport wordt beperkt tot 40m<sup>2</sup>, voor zover de maximum bebouwde oppervlakte niet wordt overschreden.</p>	<p>Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar laatste zin van voorschrift 6 en een gedeelte van voorschrift 8b.</p>
<p><b>Stedenbouwkundig voorschrift</b></p> <p><b>§1</b> In de achtertuinzone zijn afsluitingen tot 2m toegelaten. Afsluitingen verplicht op te richten met haagaanplantingen eventueel versterkt met een netwerk van ijzerdraad en één betonplaat maximum 0,5m boven het maaiveld. De hagen dienen opgericht te worden op minimum 0,5m van de perceelsgrens tenzij na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord een gemeenschappelijke haag wordt opgericht.</p>	<p><b>Toelichting</b></p> <p>Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar een gedeelte van voorschrift 5.</p>
<p><b>§2</b> Een tuinberging per kavel is toegelaten in de achtertuinstrook in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte (300m<sup>2</sup>) niet wordt overschreden. Maximum bebouwde oppervlakte: 18m<sup>2</sup>. Maximum nokhoogte: 3m. Op te trekken in hout of gevelstenen. Dakbekleding: in zwarte golfplaten, dakpannen of schalen conform de materialen gebruikt voor het hoofdgebouw. Lichthellend zadel- of lessenaarsdak met een helling tussen 15° en 30°. Ingeplant op minimum 1m van de perceelsgrens, minimum 3m ui de achtergevel van het hoofdgebouw. Ingeval van gevelstenen uitvoering en mits voorafgaandelijk schriftelijke toestemming van de nabuur mag de tuinberging opgericht worden op de scheidingsslijn.</p>	<p>Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 8a.</p>

## artikel 2\_ ZONE VOOR BEBOUWING (IN OVERDRUK\*)

### 2.1 BESTEMMING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Om aan te sluiten op de bestaande verkaveling, wordt een soortgelijke typologie toegelaten.	Zone bestemd voor de oprichting van vrijstaande en gekoppelde ééngezinswoningen.

### 2.2 INPLANTING

<i>Toelichting</i>	<i>Stedenbouwkundig voorschrift</i>
Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 2. Ten opzichte van dit voorschrift werden volgende aanpassingen gedaan: <ul style="list-style-type: none"><li>- De zijkavelgrens voor open bebouwing werd wel gereduceerd van 4m naar 3m.</li><li>- De bouwdiepte werd beperkt tot 15m (in plaats van 20m voor bepaalde typologieën).</li><li>- De gelijkvloerse uitbreiding wordt niet toegelaten.</li></ul>	De wooneenheden worden ingeplant binnen de grenslijnen van de zone voor bebouwing, rekening houdende met de volgende randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>- De voorbouwlijn is gelegen op minimum 5m en op maximum 8m uit de ontworpen rooilijnen.</li><li>- De afstand tot de zijkavelgrenzen bedraagt 3m.</li><li>- De afstand tot de achterkavelgrens bedraagt minimum 8m.</li><li>- De bouwdiepte bedraagt minimum 7m uit de voorbouwlijn, de bouwdiepte bedraagt maximum 15m uit de voorbouwlijn.</li><li>- Een gelijkvloerse uitbreiding buiten de bouwzone is niet toegelaten.</li></ul>

### 2.3 PROFIEL

Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 3.	De bouwvolumes van de woningen moeten begrepen zijn binnen het maximale gabariet: <ul style="list-style-type: none"><li>- maximum twee bouwlagen met zadeldak</li><li>- minimum kroonlijsthoogte 2,8m; maximum kroonlijsthoogte 6m</li><li>- maximum nokhoogte: 9,5m</li><li>- minimum dakhelling 20°; maximum dakhelling 55°</li></ul>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 2.4 MATERIALEN

Om een optimale harmonie te bekomen met de bestaande verkaveling, worden de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de aanpalende verkaveling overgenomen. Dit voorschrift verwijst naar voorschrift 7.	Het materiaal gebruikt voor alle gebouwen moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Constructies in betonplaten zijn verboden.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

