

## Kavels en voorschriften

verkaveling Wondelgem, Blauwstraat, perceel 461m

### 1. Gebouw

#### 1.1. Oppervlakte

##### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting

##### **Voorschrift**

De woning moet worden ingeplant binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand.

#### 1.2. Volume

##### **Toelichting**

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

##### **Voorschrift**

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8m en de nokhoogte bedraagt maximaal 11,50m.

De dakhelling is begrepen tussen 0° en 55°.

Wordt het gebouw voorzien van een plat dak is er nog een teruggetrokken dakverdiep mogelijk boven de kroonlijst.

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.

#### 1.3. Nokhoogte

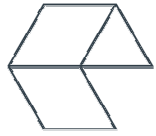
##### **Toelichting**

Is van toepassing bij volledig zadeldak of deels zadeldak/plat dak.

##### **Voorschrift**

Indien er geopteerd wordt voor een volledig zadeldak of deels zadeldak en deels plat dak ( plat dak is ondergeschikt aan het zadeldak ) is de nokhoogte maximaal 11,50 m en ligt de helling tussen 0° en 50°. Het zadeldak is met de hellende vlakken naar de voor- en achtergevel.





#### 1.4. Kroonlijsthoogte

##### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

#### 1.5. Dakuitvoering

##### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

#### 1.6. Type gebouw

##### **Toelichting**

Er wordt rekening gehouden met de aanpalende bebouwing en het type bebouwing dat voorkomt in de straat.

#### 1.7. Materiaalgebruik

##### **Toelichting**

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling

Indien het gebouw wordt opgericht met een plat dak is de maximum hoogte 11m (hierin is ook het eventueel teruggetrokken dakverdiep begrepen. Dit dakverdiep heeft een maximum hoogte van 3m ).

##### **Voorschrift**

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 8 m.

##### **Voorschrift**

De dakhelling is tussen 0° en 55°. De dakvorm is vrij, maar inpasbaar in de omgeving. Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot de helft van de gevelbreedte).

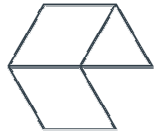
##### **Voorschrift**

Zoals weergegeven op het plan nieuwe toestand is gesloten bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

##### **Voorschrift**

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.





tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

## 1.8. Inplanting

### Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

### Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.

De voorbouwlijn is een verplichte voorbouwlijn. De volledige bouwbreedte dient benut te worden

## 1.9. Aantal bouwlagen

### Toelichting

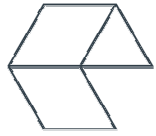
Dit hoeft geen toelichting.

### Voorschrift

Er zijn maximaal drie volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag. In een hellend vlak wordt evenwel maar één functionele bouwlaag toegelaten. Ook een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag.





#### 1.10. Ondergronds gedeelte

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

Ondergrondse garages worden niet toegestaan,  
Een kelder wordt wel toegelaten.

#### 1.11. Uitbouw (veranda, carport)

**Toelichting**

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

**Voorschrift**

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

#### 1.12. Terrassen

**Toelichting**

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

**Voorschrift**

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten.

#### 1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting

**Voorschrift**

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

#### 1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

**Toelichting**

Niet van toepassing

**Voorschrift**

Niet van toepassing

## 2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

### 2.1. Voortuinstrook en achtertuintrook: verharding

**Toelichting**

**Voorschrift**





Geen enkele constructie wordt toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen namelijk een pad tot de voordeur en indien de woning over een inpandige garage beschikt één oprit van maximum 3 m breed.

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voortuinstrook:

De voortuinstrook wordt als groenzone aangelegd.

~~Er is enkel een minimale verharding toegelaten in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw, nl één oprit van maximum 3m breed met aansluitend een pad naar de deur.~~

alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen.

Achtertuintrook:

De achtertuin wordt maximaal als groenzone aangelegd.

Terrassen moeten verplicht in aansluiting van de woning worden aangelegd.

De oppervlakte van de verhardingen wordt beperkt tot max. 20% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.

Alle verhardingen moeten gebeuren met waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering, materialen toegepast met een brede voeg of moet infiltratie op eigen terrein mogelijk maken.

Waterdichte vlakken zijn enkel voor de aanleg van terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Er mag geen enkele vorm van versnelde afvoer van hemelwater van de verhardingen aanwezig zijn (goten, drainagebuizen, greppels,...)

## 2.2. Voortuinstrook en achtertuintrook: groenaanleg

### Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinwoning is hier toegelaten.

### Voorschrift

Zowel voortuinstrook als achtertuintrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)





### 2.3. Voortuinstrook en achteruinstrook: constructies

#### **Toelichting**

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. mogelijk constructies in de achtertuinzone toe te laten.

#### **Voorschrift**

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

In de achtertuin is de oppervlakte van overdekte bijgebouwen beperkt tot maximaal 15m<sup>2</sup> en mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelgrens en mits de constructies niet hoger zijn dan 2,50m.

### 3. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

#### **Toelichting**

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

#### **Voorschrift**

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achternuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen, betonplaten en sierhekkens.

### 4. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

#### **Toelichting**

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

#### **Voorschrift**

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter

### 5. Andere voorschriften voor de tuinzones

#### **Toelichting**

Niet van toepassing

#### **Voorschrift**

Niet van toepassing

