

Stedenbouwkundige Voorschriften  
**VERKAVELINGSPLAN 'DE BERGEN'**  
**WACHTEBEKE 12122008**

**ARTIKEL 1 Algemene voorschriften**

- 1.1 De bouwzones zijn bedoeld voor de constructies met hoofdbestemming wonen. Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen zijn toegelaten met een maximum van 30 % van de vloeroppervlakte. Langsheen de Stationsstraat kunnen evenwel ook panden voor handel en diensten opgericht worden. In deze panden moet echter ook minstens één woning voorzien worden.
- 1.2 Per nieuwgebouwde woning dient minstens één autobergplaats voorzien te worden. Ondergrondse garages zijn evenwel verboden.
- 1.3 Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Reliëfwijzigingen in functie van de tuinrichting kunnen worden toegelaten, indien geen extra wateroverlast wordt bewerkstelligd en indien de omgevingshoogte steeds over een lengte van 2 m vanaf de perceelsgrenzen wordt behouden.
- 1.4 Opritte en toegangen tot de woning vanaf de openbare weg en tuinpaden worden aangelegd in niet monoliet, waterdoorlatend materiaal. Het gebruik van asfalt en beton zijn verboden.
- 1.5 Alle constructies worden opgetrokken in duurzaam, kleinschalig bouw materiaal. Het gebruik van opvallende schreeuwerige kleuren is verboden. Bij alle nieuwe constructies worden alle gevels op dezelfde wijze architecturaal behandeld.
- 1.6 Alle constructies moeten worden ingeplant op een nulpas die maximaal 0.35 m gelegen is boven het peil van de aanleunende straat.
- 1.7 Afsluitingen dienen te bestaan uit doorlevende hagen, eventueel versterkt met gevlochten draad. De maximale hoogte van deze afsluitingen bedraagt 2.00 m op de zijdelingse en achterste perceelsgrens. Op de perceelsgrens t.o.v. het openbaar domein bedraagt de maximale hoogte van de afsluiting 0.80 m.
- 1.8 Het plaatsen van zonnepanelen, geïntegreerd in hellende daken, is steeds toegelaten.
- 1.9 Het samenvoegen van loten is verboden.

**ARTIKEL 2 Zone voor open bebouwing**

- 2.1 Minstens 1/3<sup>de</sup> van de voorgevel dient te worden opgericht op de voorgevelbouwlijn. De maximale bouwdiepte is aangeduid op het plan. Bij vrijstaande woningen bedragen de zijdelingse, bouwvrije stroken minstens 3.00 m.
- 2.2 De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt minimaal 3.00 m en maximaal 5.80 m, gemeten vanaf de nulpas van het gebouw. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één gebouw zijn mogelijk.
- 2.3 De gebouwen worden afgewerkt met een dak, bestaande uit hellende vlakken met een hellingsgraad van minstens 30° en maximaal 45°. Platte daken zijn slechts toegelaten als aanvulling en voor zover de oppervlakte ervan maximaal 25% bedraagt van het volledig

**Opmerking [GW1]:** Enkel open bebouwing → halfopen kan geschrapt worden

**Opmerking [GW2]:** Aanduiden op het verkavelingsplan

geprojecteerd dakoppervlak. Ronde en halfronde daken zijn toegelaten voor zover ze kunnen ingeschreven worden binnen het maximale toegelaten gabariet. De dakverdieping mag bewoonbaar zijn.

Opmerking [GW3]: geprojecteerd

Dakuitbouwen zijn toegelaten, de totale breedte van de uitbouwen wordt beperkt tot 3/5 van de gevelbreedte. De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet worden overschreden. De zijdelingse opstanden hebben een maximale hoogte van 1.2 meter

2.4 De niet bebouwde delen van deze zone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn, en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

### ARTIKEL 3 Zone voor aaneengesloten bebouwing

3.1 De inplanting geschiedt op de voorgevelbouwlijn.

Opmerking [GW4]: Aanduiden op het verkavelingsplan

3.2 De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5.00 en maximaal 6.00 m. De gebouwen worden afgewerkt met een hellend dak met een helling van 35° tot maximaal 45°. Platte daken zijn slecht toegelaten als aanvulling en voor zover de oppervlakte ervan maximaal 25% bedraagt van het volledig geprojecteerd dakoppervlak. De dakverdieping mag bewoonbaar gemaakt worden. Dakuitbouwen zijn toegelaten, de totale breedte van de uitbouwen wordt beperkt tot 3/5 van de gevelbreedte. De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet worden overschreden. De zijdelingse opstanden hebben een maximale hoogte van 1.2 meter

Opmerking [GW5]: geprojecteerd

3.3 Mits een gezamenlijk ontwerp voor het ganse bouwblok kan afgeweken worden van bepalingen van 3.2, zonder evenwel de maximale kroonlijsthoogte van 6.00 m en de maximale dakhelling van 45° te overschrijden. In dit geval kunnen b.v. andere dakvormen voor het ganse bouwblok toegestaan worden, voor zover deze kunnen ingeschreven worden in het maximale toegestane gabariet.

3.4 De niet bebouwde delen van deze zone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn, en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

### ARTIKEL 4 Zone voor gegroepeerde ééngezinswoningen

4.1 De woningen vormen een architecturaal geheel; de inplanting geschiedt op de voorgevelbouwlijn. De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5.00 en maximaal 6.00 meter. De gebouwen worden afgewerkt met een hellend dak met een helling van 35° tot maximaal 45°. Platte daken zijn slecht toegelaten als aanvulling en voor zover de oppervlakte ervan maximaal 25% bedraagt van het volledig geprojecteerd dakoppervlak. De dakverdieping mag bewoonbaar gemaakt worden. Dakuitbouwen zijn toegelaten, de totale breedte van de uitbouwen wordt beperkt tot 3/5 van de gevelbreedte. De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet worden overschreden. De zijdelingse opstanden hebben een maximale hoogte van 1.2 meter.

Opmerking [GW6]: Aanduiden op het verkavelingsplan

Opmerking [GW7]: geprojecteerd

4.2 De niet bebouwde delen van deze zone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn, en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.

## ARTIKEL 5 Zone voor wegenis

- 5.1 Deze zone is bestemd voor de aanleg van wegenis, parkeerplaatsen, pleinen en alle ondergrondse en bovengrondse constructies en leidingen complementair aan de wegenis en openbare nutsvoorzieningen in het algemeen.
- 5.2 Toelating kan verleend worden voor het oprichten van constructies zoals brievenbussen, telefooncellen, elektriciteitscabines, allerhande straatmeubilair, ...
- 5.3 De verharding moet tot het minimum herleid worden. Behalve voor de stroken bestemd voor mechanisch verkeer moet de verharding gerealiseerd worden met waterdoorlatend, niet-monoliet materiaal. De niet verharde delen van deze zone moeten worden aangelegd met groenelementen.

Opmerking [GW8]: aanduiden op het verkavelingsplan

## ARTIKEL 6 Zone voor openbaar groen

- 6.1 Deze zone is bestemd voor de aanleg van buurtgroen, buffergroen, speelpleinen, ... en heeft een sociale bestemming t.o.v. de omringende bewoning.
- 6.2 De aanleg van deze zone heeft een overwegend groen karakter en wordt gerealiseerd met streekeigen bomen en heesters. Toelating kan verleend worden voor het oprichten van kleine constructies, complementair aan de hoofdbestemming of voor nutsvoorzieningen : speeltuigen, speelhuisje, zitbanken, verlichting, elektriciteitscabine, ... De oppervlakte voor dergelijke constructies beperkt tot 5% van de oppervlakte van de zone.

Opmerking [GW9]: Aanduiden op het verkavelingsplan

## ARTIKEL 7 Zone voor koeren en hovingen

- 7.1 Deze zone is bestemd voor het aanleggen van sier- en/of moestuinen. Toelating kan verleend worden om gebruikelijke tuinaccommodatie zoals siervijvers, zwembaden, tuinhuisjes, ... op te richten achter de woning en op minimaal 1.00 m van de perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte van deze tuinaccommodatie mag niet groter zijn dan 50m<sup>2</sup>.
- 7.2 Afgezien van de bepalingen van voorgaand artikel mogen in de tuinzone, bij open en halfopen bebouwing en bij de koppercelen van de geschakelde bebouwing garages worden opgericht, met een maximale oppervlakte van 25m<sup>2</sup>. Deze garages kunnen worden opgericht vanaf min. 3 m vanaf de gerealiseerde achtergevellijn en tot op 1 m van de perceelsgrens. Deze constructies worden opgericht in hetzelfde bouw materiaal als het hoofdgebouw, de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3.00 m en worden afgewerkt met een plat dak. Alle gevels worden afgewerkt met paramentstenen. Mits een schriftelijke toelating van de aanleunende buur of mits een gezamenlijk ontwerp kunnen deze garages ook opgericht worden op de perceelsgrens.

Opmerking [GW10]: Aanduiden op het verkavelingsplan

Opmerking [GW11]: Minimum 3m voorbij

Opmerking [GW12]: 1m

## ARTIKEL 8 Zone voor voortuinen

- 8.1 Deze zone is bestemd om te worden ingericht als groene voortuin. Toegang tot de woning en opritten zijn beperkt tot 1/3<sup>de</sup> van de perceelsbreedte, ter hoogte van de rooilijn met een maximum van 4.00 m.
- 8.2 Het oprichten van alle bouwconstructies is verboden.

Opmerking [GW13]: Extra: het oprichten van bouwconstructies is verboden