

## 4. STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN. *verkeuring 470*

### ARTIKEL 1. ALGEMEENHEDEN.

- a. Machtiging:** Vervalt elke machtiging, gegeven met betrekking tot dit verkavelingsplan en voorschriften welke niet gebruikt zijn binnen het jaar waarop zij betekend werd aan de belanghebbende, welke het oprichten van gebouwen betreft.
- b. Verbodsbepalingen:** Behalve de normale onderhoudswerken, zijn verboden: alle werken die een toestand in tegenstrijd met dit plan en de voorschriften zouden kunnen teweegbrengen. Evenwel kunnen, op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen, wat betreft de hoogte, de breedte en de diepte van de gebouwen, afwijkingen aan de voorschriften worden toegelaten door de minister of door zijn afgevaardigde.
- c. Tegenstrijdigheden:**
- De schikkingen vervat in het plan en de voorschriften, vernietigen de tegenstrijdige schikkingen van vroegere reglementen.
  - De schikkingen van het verkavelingsplan hebben voorrang op de voorschriften.

### ARTIKEL 2. RECLAMES EN PUBLICITEIT.

Het plaatsen van om het even welke reclame, dient het voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag aan het College van Burgemeester en Schepenen, en moet op zodanige wijze voorgesteld worden dat kan geoordeeld worden of de algemeenheid niet geschaad wordt.

Het aanbrengen van een plaat aanduidende beroep of nering welke in het gebouw wordt uitgeoefend is steeds toegelaten voor zover deze de 0,75m<sup>2</sup> niet overtreft. Het aanbrengen van een lichtreclame kan toegelaten worden mits zij het voorwerp uitmaakt van een speciale aanvraag. De reclamepanelen zullen evenwel nooit 1 m<sup>2</sup> overtreffen.

### ARTIKEL 3. STROOK VOOR OPEN BEBOUWING MET MAXIMUM 2 BOUWLAGEN.

- a. Algemeen:** De samenvoeging loten is niet toegelaten.
- b. Bestemming:** Deze zone is bestemd voor het oprichten van open bebouwing, op loten zoals aangeduid op het plan. Elke industrie is verboden.
- c. Vloerindex:** Er geldt een maximum vloerindex (V/T) van 0,55 binnen deze zone. \*
- d. Bouwwerken:** - De bouwvrije zijstroken moeten voor
- \* de loten 25 t.e.m. 27, 37 t.e.m. 40, 65, 73 en 74 aan de noordzijde tenminste 3m breed en aan de zuidzijde 5m breed zijn;
  - \* lot 28: 3.7m en 4m breed zijn;
  - \* de loten 35,36 en 72: 4m en 5m breed zijn;
  - \* lot 66: 3m;
  - \* de loten 29 t.e.m. 34 en 67 t.e.m. 71: 4m breed zijn,
- dit over de gehele diepte van het hoofdgebouw, zoals aangeduid op het plan.
- Uitzondering op deze bepaling wordt gemaakt voor het oprichten van sierruutjes ingeplant in het verlengde van de voorgevel van de woning met een maximum hoogte van 3,25m. De inplanting van deze sierruutjes maken deel uit van de bouwaanvraag. \* \*
- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aanpalende straat of het bestaand maaiveld worden voorzien.
  - De maximum diepte der gebouwen is beperkt tot 15m: voor het type bungalow mag die bouwdiepte tot 20m worden uitgebreid, met dien verstande dat de achtergevel steeds min. 6m van de achterste perceelsgrens verwijderd blijft. \* \* \*
  - De hoogte der gebouwen moet worden voorzien tussen 2,85m en 6m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst). Doorschietende dakvlakken zijn toegelaten tot op 1m boven de peilhoogte van de gelijkvloerse pas van de woning.
- e. Materialen:** De zichtbare gevels moeten in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Alle zichtbare gevels, alsmede het metselwerk dat zich verheft boven de daken, zullen met voldoende zorg worden afgewerkt en opgericht worden in dezelfde materialen. De villa's, bungalows, en landhuizen mogen geschilderd worden. Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.
- f. Daken, dakhelling, en bedekking.** Platte of hellende daken of een combinatie van beide zijn toegelaten. Hellende daken moeten een helling hebben tussen 25° en 50°. \* \* \* \* \* De bedekking bestaat uit pannen, leien of asfaltingels. Helle kleuren zijn verboden. Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten.

### ARTIKEL 4. STROOK VOOR HALF-OPEN BEBOUWING MET MAXIMUM 2 BOUWLAGEN.

- a. Algemeen:** De samenvoeging loten is niet toegelaten.

- Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.
- f. Daken, dakhelling, en bedekking. Platte of hellende daken of een combinatie van beide zijn toegelaten. Hellende daken moeten een helling hebben tussen 25° en 50°. \* \* \* \* \* De bedekking bestaat uit pannen, leien of asfaltsingels. Helle kleuren zijn verboden. Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten.

#### ARTIKEL 4. STROOK VOOR HALF-OPEN BEBOUWING MET MAXIMUM 2 BOUWLAGEN.

a. Algemeen: De samenvoeging loten is niet toegelaten.

b. Bestemming : Deze zone is bestemd voor het oprichten van half-open bebouwing (koppelbouw), op loten zoals aangeduid op het plan. Elke industrie is verboden.

c. Vloerindex: Er geldt een maximum vloerindex (V/T) van 0,65 binnen deze zone. \*

d. Bouwwerken: - De bouwlijn is aangegeven op het plan.

- De bouwvrije zijstroken moeten voor

\* de loten 1 t.e.m. 6, 42 t.e.m. 50 en 75 t.e.m. 82, 4m breed, en:

\* lot 41: 5m breed zijn;

dit over de gehele diepte van het hoofdgebouw, zoals aangeduid op het plan.

Uitzondering op deze bepaling wordt gemaakt voor het oprichten van siermuurtjes ingeplant in het verlengde van de voorgevel van de woning, met een maximum hoogte van 3,25m. De inplanting van deze siermuurtjes maken deel uit van de bouwaanvraag.

- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aanpalende straat of het bestaand maaiveld worden voorzien.

- De hoogte der gebouwen moet worden voorzien tussen 2,85m en 6m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst). Doorschietende dakvlakken zijn toegelaten tot op 1m boven de peilhoogte van de gelijkvloerse pas van de woning. \*

Langs iedere zijde van de gemeenschappelijk te bebouwen perceelsgrens dient steeds, vanaf de bouwlijn, het volgend dwarsprofiel verwezenlijkbaar te zijn :

- 1) de bouwdiepte van de gelijkvloerse woonlaag bedraagt 15m.
- 2) de hoogte op de bouwlijn is te voorzien op twee woonlagen.
- 3) de nok ligt op 5m achter achter de bouwlijn.
- 4) de dakvlakken hebben een helling tussen de 32° en 45°.
- 5) de niet gelijkvloerse woonlagen worden binnen het doorschietend achterste dakvlak ingeschreven.

Een woonlaag heeft een nominale hoogte van 3m.

Van het hogervermeld dwarsprofiel mag enkel afgeweken worden door een met de bouwlijn evenwijdige verschuiving van de verticale gevelvlakken.

Niet aangebouwde delen van de mandelige muren zullen als de buitengevels van de woning afgewerkt worden.

Per groep woningen zal hetzelfde basis dwarsprofiel aangenomen worden.

Balkons, loggia's, stand- en dakvensters zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden : \* \*

- 1) de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.
- 2) de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.
- 3) de uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het voetpad ; de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m, gemeten op 0,40m achter het gevelvlak.

e. Materialen: De zichtbare gevels moeten in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Alle zichtbare gevels, alsmede het metselwerk dat zich verheft boven de daken, zullen met voldoende zorg worden afgewerkt en opgericht worden in dezelfde materialen. Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

#### ARTIKEL 5. STROOK VOOR GESLOTEN BEBOUWING MET MAXIMUM 2 BOUWLAGEN.

a. Algemeen: De samenvoeging loten is niet toegelaten.

b. Bestemming : Deze zone is bestemd voor het oprichten van geschakelde ééngesinswoningen die als één geheel, door één opdrachtgever en in één fase dienen te worden gerealiseerd, voor het blok omvattend enerzijds de loten 7,8,14 tot 17,23,24,51,52,57,58,63 en 64, en anderzijds de loten 83 en 84. Elke industrie is verboden.

c. Vloerindex: Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% inclusief bijgebouwen met een vloerindex (V/T) van 0,75 binnen deze zone. \*

d. Bouwwerken: - De bouwlijn ligt op de rooilijn voor de loten 7,8,14,15,16,17,23,24,51,52,57,58,63 en 64.  
- De bouwlijn ligt of op of tot op maximum 10m achter de rooilijn voor de loten 83 en 84.  
- De uiterste achtergrens voor hoofdgebouwen is is op het plan aangeduid; voor de loten 83 en 84 ligt de uiterste achtergrens 15m achter de voorbouwlijn.  
- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der

door één opdrachtgever en in één fase dienen te worden gerealiseerd, voor het blok omvattend enerzijds de loten 7,8,14 tot 17,23,24,51,52,57,58,63 en 64, en anderzijds de loten 83 en 84. Elke industrie is verboden.

c. Vloerindex: Er geldt een maximum bebouwingspercentage van 50% inclusief bijgebouwen met een vloerindex (V/T) van 0,75 binnen deze zone. \*

d. Bouwwerken:

- De bouwlijn ligt op de rooilijn voor de loten 7,8,14,15,16,17,23,24,51,52,57,58,63 en 64.
- De bouwlijn ligt of op of tot op maximum 10m achter de rooilijn voor de loten 83 en 84.
- De uiterste achtergrens voor hoofdgebouwen is op het plan aangeduid; voor de loten 83 en 84 ligt de uiterste achtergrens 15m achter de voorbouwlijn.
- De pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet meer dan 0,35m boven de peilhoogte der aansluitende straat of het bestaand maaiveld worden voorzien.
- De hoogte der gebouwen moet worden voorzien tussen 2,85m en 6m (pas van de onderste dorpel tot kroonlijst).

e. Materialen: De zichtbare gevels moeten in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden. Alle zichtbare gevels, alsmede het metselwerk dat zich verheft boven de daken, zullen met voldoende zorg worden afgewerkt en opgericht worden in dezelfde materialen. Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

f. Daken, dakhelling, en bedekking: de dakvorm is vrij.

## ARTIKEL 6. AUTOBERGPLAATSEN.

Elke woongelegenheden moet voorzien zijn van een autobergplaats.

Afzonderlijke autobergplaatsen kunnen worden opgericht op 2m van de laterale perceelsgrenzen, met een maximum oppervlakte van 25m<sup>2</sup> en een maximum hoogte tot de kroonlijst van 3,25m en uitgevoerd in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw.

De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde garage met de geboort betreft. (Een gezamenlijk ontwerp of het schriftelijk akkoord dat met hetzelfde ontwerp zal worden aangesloten is hier vereist.)

De loten 9 tot en met 13 en 53 tot en met 56 : \*

\* de zonebezetting voor garages mag maximaal 100% bedragen.

\* plaatsing op de kavelgrenzen

\* maximale hoogte 3,25m

\* dakvorm is vrij

\* dezelfde materialen als de hoofdgebouwen

## ARTIKEL 7. SIERMUREN.

Worden ingeplant zoals aangeduid op plan. Ze zijn maximaal 3,25m hoog en worden opgericht met voldoende zorg en in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De inplanting maakt deel uit van de bouwaanvraag.

## ARTIKEL 8. STROOK VOOR VOORTUINEN.

De strook voor voortuinen is veranderlijk volgens de aanduidingen van het plan.

Afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn verboden in de voortuinstrook alsmede in de bouwvrije zijdelingse zijstroken.

In de voortuinstrook zullen de afsluitingen een maximum hoogte van 0,75m hoogte hebben. Zij bestaan uit gemetste muurtjes met daartussen een beplanting van levende hagen. De haagbeplanting mag eventueel versterkt worden door het aanbrengen van lichte paaltjes met draadversperring en onderaan een muurtje van 0,30m hoogte.

De hagen langs de openbare weg worden geplaatst op 0,50m achter de grens met het openbaar domein.

De noodzakelijke opritten naar autobergplaatsen zullen een maximum verhardingsbreedte van 1/4 van de totale gevelbreedte van het perceel niet mogen overtreffen.

## ARTIKEL 9. STROOK VOOR KOEREN EN HOVINGEN.

- a. Bestemming. Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van hovingen, tuinen en binnenkoeren.
- \* b. Bouwwerken. Zijn toegelaten : kleine bergplaatsen voor tuingereedschap en dergelijke. De totale oppervlakte van deze gebouwtjes mag niet groter zijn dan 21 m<sup>2</sup>. Indien deze kleine bergplaatsen voor tuingereedschap en dergelijke gecombineerd worden met garages moet de totale oppervlakte van garages en bergplaats beperkt worden tot 40 m<sup>2</sup>.  
De zichtbare gevels moeten in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen uitgevoerd worden.  
Constructies in hout zijn toegelaten. Constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden.  
De inplanting dient te gebeuren op min. 6m van de achtergevel van de woning en op 2m van de laterale perceelsgrenzen. De kroonlijst- en nokhoogte dienen beperkt tot respectievelijk 2.50 en 3.00m.
- c. Afsluitingen. In de strook voor koeren en hovingen zullen de afsluitingen tussen de percelen bestaan uit doorlevende hagen van maximum 1,50m hoogte, al of niet versterkt met paaltjes, draadversperring of een gemetst muurtje van 0,50m hoogte.  
Afsluitingen in betonplaten zijn niet toegelaten.

## ARTIKEL 10. STROOK VOOR NUTSVOORZIENINGEN.

Gebouwtjes zoals elektriciteitscabines enz. mogen in alle zones worden ingeplant mits het eerbiedigen van de voorschriften der betrokken zone. In groenzones, pleinen of voetpaden mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup> per inplanting.

## ARTIKEL 11. STROOK VOOR OPENBAAR GROEN EN WEGENIS.

De uitrusting van de wegenis zal in een afzonderlijk ontwerp van wegenaanleg door de gemeenteraad worden goedgekeurd, evenals het bepalen van de aard van de beplanting.  
In de strook voor openbaar groen kunnen fiets- en/of wandelwegen aangelegd worden.

## ARTIKEL 12. VERKAVELING GOEDGEKEURD dd. 17 november 1980.

De inplanting van de woning op het lot 2a geschiedt volgens de nieuw ingetekende bouwzone, de voortuinstrook ten opzichte van de nieuw ontworpen straat bedraagt 4m.  
Lot 3 van de goedgekeurde verkaveling dd. 17 november 1980 blijft ongewijzigd.  
De stedenbouwkundige voorschriften voor de loten 2a en 3 worden behouden van de goedgekeurde verkaveling dd. 17 november 1980, verkavelingsregister nr. 287 en Ref. nr Stedebouw PC/MB/43005-697/V.

## ARTIKEL 13. ALGEMENE BEPALINGEN.

- \* Zichtbare asbestcementhuizen als rook- en verluchtungskanalen zijn niet toegelaten.
- \* Alle delen in metselwerk die boven de dakvlakken uitsteken moeten alzijdig met het gevelmateriaal afgewerkt worden.
- \* Het plaatsen van kampeerwagens en zwerfauto's die zichtbaar zijn vanop de openbare weg is niet toegelaten.
- \* Het plaatsen van zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten is niet toegelaten.
- \* Het plaatsen van T.V. antennes of andere zichtbare ontvangst en/of zendinstallaties is niet toegelaten.

Aanvullingen + wijzigingen

## B E S L U I T

Artikel 1 - De verkavelingsverunning wordt afgegeven aan CV. Meetjeslandse Bouwmaatschappij die ertoe gehouden is:

- 1° De voorwaarden gesteld in het besluit van 15/09/97 van de gemeenteraad stipt na te leven;
- 2° Het advies van het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium dd. 21/05/97 te volgen (zie bijlage);
- 3° De stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te vullen en/of te

- \* Alle delen in metselwerk die boven de dakvlakken uitsteken moeten alzijdig met het gevelmateriaal afgewerkt worden.
- \* Het plaatsen van kampeerwagens en zwerfauto's die zichtbaar zijn vanop de openbare weg is niet toegelaten.
- \* Het plaatsen van zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten is niet toegelaten.
- \* Het plaatsen van T.V. antennes of andere zichtbare ontvangsten en/of zendinstallaties is niet toegelaten.

## Oorwellingen twijfelingen

### BESLUIT

Artikel 1 - De verkavelingsverunning wordt afgegeven aan CV. Meetjeslandse Bouwmaatschappij die ertoe gehouden is:

- 1° De voorwaarden gesteld in het besluit van 15/09/97 van de gemeenteraad stipt na te leven;
- 2° Het advies van het Instituut voor het Archeologisch Patrimonium dd. 21/05/97 te volgen (zie bijlage);
- 3° De stedenbouwkundige voorschriften als volgt aan te vullen en/of te wijzigen;
  - a) bestemming: wonen; met uitsluiting van de loten 83 en 84 zijn de kavels bestemd voor eengezinswoningen. Op de loten 83 en 84 zijn meergezinswoningen volgens de geldende voorschriften inzake inplanting en volumes toegelaten
  - \* b) V/T binnen deze zone: bedoeld wordt: op de kavel en mits rekening te houden met de max. inplantingszones
  - c) open bebouwing:
    - \*\* - siermuurtjes in het verlengde van de voorgevel zijn slechts toegelaten tot op 2 m van de zijkavelgrenzen
    - \*\*\* - de maximale gelijkvloerse bouwdiepte is aangeduid op plan
    - \*\*\*\* - min. 50 % van de oppervlakte van de woning is af te dekken met een dak met helling tussen 30° en 45°
  - d) halfopen bebouwing:
    - \* - de hoogte der gebouwen is te voorzien tussen 5,60 m en 6,00 m Mits schriftelijk akkoord van beide eigenaars van een koppelbouw kan de kroonlijsthoogte verlagen mits voor beide loten dezelfde kroonlijsthoogte aangehouden wordt
    - \*\* - standvensters in het dak zijn slechts toegelaten indien de bouwhoogte (kroonlijst) niet meer dan 4 m bedraagt
  - \* e) garages en afritten:
    - loten 59 t.e.m. 62: zie voorschriften loten 9 t.e.m. 13 e.a.
    - op alle andere loten zijn de garages te voorzien binnen de zone voor hoofdgebouwen gelet op de beperkte afmetingen van de loten
    - afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegestaan buiten de zones voor hoofdgebouwen
  - \* f) strook voor koeren en tuinen-tuinbergingen
    - de oppervlakte bedraagt max. 16 m<sup>2</sup>
    - op de loten 7, 8, 14, 17, 23, 24, 51, 52, 57, 58 63, 64 zijn geen tuinbergingen toegelaten.

Artikel 2 - De loten 2a, 3 en het deel ontworpen straat langs de Zandvleuge maken deel uit van de op 17/11/80 goedgekeurde verkaveling (gewijzigd op dezelfde datum als dit besluit) en worden niet opgenomen in huidige verkavelingsvergunning.