

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSWIJZIGING –
AANVRAAG 2^E VK-WIJZIGING VK EGEMSESTRAAT 31 WINGENE

Opmerkingen:

- *Onderhavige aanvraag tot verkavelingswijziging heeft betrekking op de oorspronkelijke lotnummers 6, 7 en 8. Hierbij werd rekening gehouden met de in de vergunning opgelegde door te voeren wijzigingen.*
- *De oorspronkelijke voorschriften worden in het zwart weergegeven, de nieuwe voorschriften in het rood. Maar aangezien huidige aanvraag enkel een wijziging betreft over de ligging van de perceelsgrenzen en bouwzones zijn er geen wijzigingen in de voorschriften t.o.v. de vergunde verkaveling.*

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING LOTEN 1, 2, 3, 4, 5a EN 5b

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten. Gezien en goedgekeurd door het schepencollege van Wingene in zitting van 16.10.2017 M De Stedenbouwkundig ambtenaar,

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In de hoofdgebouwen wordt geen nevenbestemming toegelaten.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Volgende bijgebouwen zijn toegelaten: bergplaatsen, garages, serres en tuinhuisjes.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen. In deze zone zijn bijgebouwen en verhardingen toegelaten onder de in deze voorschriften vermelde voorwaarden.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN LOTEN 1, 2, 3, 4, 5a EN 5b

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het spreekt voor zich dat in dit geval de bouwzone voor de open bebouwing de samenvoeging is van de twee aangegeven bouwzones voor halfopen bebouwing.	Open of halfopen bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Het is toegelaten om loten 5a en 5b samen te voegen tot één groter lot en in dit geval een open bebouwing te bouwen i.p.v. 2 halfopen bebouwingen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Voorgevel: te plaatsen tussen 0m en 2m vanaf de op het verkavelingsplan aangegeven voorbouwlijn. Vrijstaande zijgevel: de afstand tot de zijperceelsgrens bedraagt min. 3m. Achtergevel: de achtergevel wordt geplaatst op max. 20m achter de voorgevel. De afstand tussen de achtergevel en de achterperceelsgrens bedraagt minstens de op het verkavelingsplan aangegeven afstand.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Max. grondinname op het gelijkvloers: 200m ² . Aantal bouwlagen: max. 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht. Kroonlijsthoogte: - 1 bouwlaag: max. 3.25m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst. - 2 bouwlagen: max. 6.50m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gevels mogen op het gelijkvloers niet volledig gesloten zijn. DAKVORM De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen. De dakvorm is vrij voor halfopen woningen op voorwaarde van een gezamenlijke aanvraag stedenbouwkundige vergunning en op voorwaarde van gelijke kroonlijsthoogte en dakvorm (gabariet). In geval de woningen geen onderdeel uitmaken van een gezamenlijke aanvraag stedenbouwkundige vergunning is het gabariet van de eerst vergunde woning bepalend. In geval van hellende daken: - Gelijkmatic hellende daken tussen 25° en 50° - De maximale nokhoogte ligt op 9m voor de woningen met aanduiding 1 bouwlaag. - De maximale nokhoogte ligt op 12m voor de woningen met aanduiding 2 bouwlagen. MATERIALEN

	De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Glimmende metalen zijn uitgesloten. Zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft. Voor daken zijn golfplaten niet toegestaan.
--	--

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bijgebouwen zijn op te richten achter en gescheiden van het hoofdgebouw. De afstand tussen de gevels van de bijgebouwen en de perceelsgrenzen bedraagt min. 2m. Plaatsing op de perceelsgrens is enkel toegelaten mits een gemeen akkoord van de beide eigenaars. De afstand tussen de gevels van de bijgebouwen en de achterste gevelbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt min. 5m.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt per perceel max. 30m². Aantal bouwlagen: 1 bouwlaag. Kroonlijsthoogte: - 1 bouwlaag: max. 3.00m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst of deksteen.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	DAKVORM De dakvorm is vrij voor de bijgebouwen. In geval van plaatsing van 2 gekoppelde bergingen op de perceelsgrens moet de nok van beide bergingen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van beide eigenaars. De maximale nokhoogte bedraagt 4m. MATERIALEN - Gevels: zelfde als hoofdgebouw en/of hout, glas. - Dakbedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel rechthoekige leien in horizontale rijen, ofwel, voor flauw hellende daken, dakvilt.

3. ZIJ- EN ACHTERTUINEN LOTEN 1, 2, 3, 4, 5a EN 5b

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50m afstand van de eigendomsgrenzen. De taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Achter de woning, en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30m ² worden aangebracht.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De zij- en achtertuinen moeten als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor min. 50% behoren tot de ecologie van het gewest. Coniferen zijn niet toegestaan.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op de perceelsgrenzen in de zij- en achtertuinen wordt voorzien in een afsluiting tussen de percelen onderling d.m.v. een levende haag in streekeigen gewassen van max. 2m hoogte of een draadafspanning van 1.50m hoogte.

4. VOORTUINEN LOTEN 1, 2, 3, 4, 5a EN 5b

4.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De voortuinen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen, terrassen, opritten, voetpaden en de aanplanting van hoog- en laagstammig groen.

4.2. BEBOUWING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bouwwerken zijn niet toegelaten in deze zone. Van deze bepaling mag uitsluitend afgeweken worden ter realisatie van de verharding van opritten, voetpaden en terrassen. Bergplaatsen en hokken zijn uitdrukkelijk verboden.

4.3. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

	De aanleg van deze zone moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op min. 65% van de oppervlakte van de op het verkavelingsplan aangeduide zone voor voortuin en de verharding max. 35%. Perceelscheidingen in de voortuin mogen enkel bestaan uit doorlevende hagen van max. 0.90m hoogte, al dan niet gecombineerd met een gemetste muur van 0.40m hoogte.
--	---

4.4. MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	LEVENDE MATERIALEN Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor min. 50% behoren tot de ecologie van het gewest. Coniferen zijn niet toegestaan. BOUWMATERIALEN De bouwmaterialen van de aanleg moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De verhardingen opgetrokken in degelijke en duurzame materialen. Glimmende metalen zijn uitgesloten.

5. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING LOTEN 6 EN 7

5.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

5.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

5.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het College van Burgemeester en Schepenen doet hierover uitspraak bij gemotiveerd advies.	Kleinschalige complementaire bedrijvigheid op het gelijkvloers is toegelaten in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door de activiteit, mag max. 50% van het gelijkvloers bedragen.

5.2. BESTEMMING BIJGEBOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Volgende bijgebouwen zijn toegelaten: bergplaatsen, garages,

serres en tuinhuisjes.

5.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en aanplantingen van laag en hoogstammig groen en terrassen, en moeten als dusdanig worden gehandhaafd. In deze zone zijn bijgebouwen en verhardingen toegelaten onder de in deze voorschriften vermelde voorwaarden.

6. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN LOTEN 6 EN 7

6.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

6.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open bebouwing, zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

6.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.

6.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Max. grondinname op het gelijkvloers: 200m². Aantal bouwlagen: max. 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht. Kroonlijsthoogte: - 1 bouwlaag: max. 3.25m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst. - 2 bouwlagen: max. 6.50m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst.

6.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gevels mogen op het gelijkvloers niet volledig gesloten zijn. DAKVORM De dakvorm is vrij. In geval van hellende daken: - Gelijkmatic hellende daken tussen 25° en 50° - De maximale nokhoogte ligt op 7m voor de woningen met aanduiding 1 bouwlaag. - De maximale nokhoogte ligt op 9m voor de woningen met aanduiding 2 bouwlagen. MATERIALEN De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter. De gebouwen worden opgetrokken in degelijke en duurzame gevelmaterialen. Glimmende metalen zijn

	uitgesloten. Zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten. Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft. Voor daken zijn golfplaten niet toegestaan.
--	---

6.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

6.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bijgebouwen zijn op te richten achter en gescheiden van het hoofdgebouw. De afstand tussen de gevels van de bijgebouwen en de perceelsgrenzen bedraagt min. 2m. Plaatsing op de perceelsgrens is enkel toegelaten mits een gemeen akkoord van de beide eigenaars. De afstand tussen de gevels van de bijgebouwen en de achterste gevelbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt min. 5m.

6.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De totale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt per perceel max. 30m². Aantal bouwlagen: 1 bouwlaag. Kroonlijsthoogte: - 1 bouwlaag: max. 3.00m van het maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst of deksteen.

6.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	DAKVORM De dakvorm is vrij voor de bijgebouwen. In geval van plaatsing van 2 gekoppelde bergingen op de perceelsgrens moet de nok van beide bergingen dezelfde zijn en dient er een akkoord te zijn van beide eigenaars. De maximale nokhoogte bedraagt 4m. MATERIALEN - Gevels: zelfde als hoofdgebouw en/of hout, glas. - Dakbedekking van de schuine daken: ofwel pannen, ofwel leien ofwel, voor flauw hellende daken, bitumineuze bekleding.

7. VOOR-, ZIJ- EN ACHTERTUINEN LOTEN 6 EN 7

7.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Het natuurlijk peil van de grond mag niet worden gewijzigd op minder dan 0.50m afstand van de eigendomsgrenzen. De

	taluds, de steunmuren en de terrassen mogen niet hoger zijn dan 0.50m ten overstaan van het natuurlijk of genormaliseerd grondpeil.
--	---

7.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Achter de woning, en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van max. 30m ² worden aangebracht.

7.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De voor-, zij- en achtertuinten moeten als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor min. 50% behoren tot de ecologie van het gewest. Coniferen zijn niet toegestaan.

7.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op de perceelsgrenzen in de voor-, zij- en achtertuinten wordt voorzien in een afsluiting tussen de percelen onderling d.m.v. een levende haag in streekeigen gewassen van max. 2m hoogte of een draadafspanning van 1.50m hoogte.

8. VOORSCHRIFTEN LOT 8

8.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Dit lot is bestemd als gemeenschappelijke toegang tot loten 6 en 7.

8.2. INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Constructies die de doorgang hinderen zijn dus niet toegelaten. Naburige hagen dienen regelmatig gesnoeid te worden om te verhinderen dat takken teveel vrije ruimte	Dit lot mag volledig verhard worden met dien verstande dat in de eerste 5m vanaf de rooilijn langs de Egemsestraat de verharding max. 35% mag bedragen. In de eerste 5m vanaf de rooilijn langs de Egemsestraat mogen perceelscheidingen enkel bestaan uit doorlevende hagen van max. 0.90m hoogte, al dan niet gecombineerd met een gemetste muur van 0.40m hoogte. Op de rest van de perceelsgrenzen wordt voorzien in een afsluiting tussen de percelen onderling d.m.v. een draadafspanning van 1.50m hoogte. De doorgang dient vrijgehouden worden van obstakels en hinderende groenaanplantingen.

wegnemen,...	
--------------	--

8.3. MATERIALEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	LEVENDE MATERIALEN Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen. De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor min. 50% behoren tot de ecologie van het gewest. Coniferen zijn niet toegestaan. VERHARDINGEN De verhardingen moeten voldoen aan het streekeigen karakter en opgetrokken in degelijke en duurzame materialen. Glimmende metalen zijn uitgesloten.