

Frans Smetstraat - Temse

Eengezinswoningen: loten 1 t.e.m. 6

1. VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1.1. KROONLIJSTHOOGTE

<i>Toelichting</i>	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval van een plat dak of tot de bovenkant van de kroonlijst / dakgoot bij een hellend of gebogen dak.</i>	<p>De kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn wordt gesteld op 3,00m.</p> <p>Kroonlijsthoogte is voor gekoppelde woningen gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</p> <p>Deze kan herleid worden tot min. 2,70m en max. 3,50m, mits het indienen van een gezamenlijke bouwaanvraag of het bijvoegen van een schriftelijke overeenkomst met de eigenaar(s) van het desbetreffende bouwblok, waarbij deze zich akkoord verklaren het voorgestelde bouwprofiel te zullen volgen.</p> <p>Het bijgebouw (enkel gelijkvloers) bij lot 1 heeft een kroonlijsthoogte van max. 3,50m.</p>

1.2. DAKUITVOERING

<i>Toelichting</i>	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Het basis dakprofiel voor gekoppelde woningen bestaat uit een zadeldak met helling tussen 35° en 45°. Per bouwblok kan men gezamenlijk van het voorgestelde basis profiel afwijken. Balkons, stand- en dakvensters worden voorwaardelijk en beperkt toegelaten.</i>	<p>De woning wordt afgewerkt met een hellend dak (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn, met een maximale nokhoogte van 9,00m.</p> <p>De dakhelling is voor de woningen binnen hetzelfde bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</p> <p>Van bovenstaande dakhelling kan afgeweken worden (tussen 0° en 45°) mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar, waarbij deze zich dan verbindt hetzelfde profiel te zullen volgen.</p> <p>Het bijgebouw bij lot 1 wordt afgewerkt met een plat of hellend dak.</p> <p>STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">- De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.- Standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak.

1.3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>I.h.k.v. het optimaal aanwenden van de beschikbare bouwgronden, maar rekening houdend met het karakter van de omgeving, wordt bewust gekozen voor gekoppelde ééngezinswoningen.</i>	Loten 1 t.e.m. 6: halfopen ééngezinswoning

1.4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De woningen dienen opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.</i>	<ul style="list-style-type: none">- Gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel.- De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteen metselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen.- De daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen.- Zonnepanelen zijn toegelaten.

1.5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.</i> <i>Er wordt een minimale gevelbreedte en een maximale bouwdiepte voorzien. De diepte van een bouwwerk wordt gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</i>	De voorbouwlijn van de woningen wordt voorzien, zoals aangeduid op 'bestemmingsplan', op 4m van de grens met lot 7. De bouwvrije stroken bedragen minimum 3m. De minimale voorgevelbreedte voor halfopen bebouwing bedraagt 6m. De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw wordt beperkt tot 12m.

1.6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 1 volwaardige bouwlaag kan voorzien worden.</i>	Maximum 1 volwaardige bouwlaag en eventueel kamers onder hellend dak.

1.7. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Ondergrondse constructies dienen beperkt te blijven in omvang.</i>	Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.

1.8. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en/of oversteken mogelijk gemaakt.</i>	Balkons of uitsprongen: <ul style="list-style-type: none">- De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.- De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte.- De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.

1.9. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningssplitsing is niet toegelaten.</p> <p>TAW = Tweede Algemene Waterpassing = referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgedrukt.</p> <p>De pas werd bepaald i.f.v. overstromingsveilig bouwen langs een waterloop en houdt rekening met de peilen van de aanpalenden.</p> <p>Op het eigen lot wordt geen autostaanplaats, garage of carport voorzien. Deze worden op loten 8 t.e.m. 13 voorzien.</p>	<p>NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt steeds toegelaten.</p> <p>PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken wordt voorzien zoals het peil in TAW aangeduid op het 'bestemmingsplan'.</p> <p>AUTOSTAANPLAATS Per woongegelegenheid is een lot voor carport / berging / autostaanplaats mee in eigendom waar dus autostaanplaatsen worden gecreëerd. Het is verboden dit op het woonperceel te voorzien.</p> <p>HEMELWATER Er hoeft geen individuele infiltratievoorziening meer geplaatst te worden per woning. Dit wordt collectief voorzien op lot 7.</p>

2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

2.1. VOORTUINSTROOK

2.1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage / carport en het parkeren van een personenwagen.</p>	<p>Maximum 1/3 van de voortuin mag verhard worden.</p>

2.1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.</p>	<p>Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin groen aangelegd te worden.</p>

2.1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.</p>	<p>Behoudens verhardingen, een fietstrommel en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.</p> <p>Een fietstrommel is max. 5m², max. 1,5m hoog en wordt afgeschermd met een haag t.o.v. lot 7.</p>

2.2. ZIJTUINSTROOK

2.2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin, een tuinconstructie of een garage / carport worden toegelaten.</p>	<p>In functie van een toegang naar de achtertuin zijn verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten.</p>

2.2.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden.</i>	In de zijtuinstrook worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

2.3. ACHTERTUINSTROOK

2.3.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.</i>	Verhardingen in functie van toegang (tuinpaden), een terras of verhardingen rondom tuinconstructies worden toegelaten. Deze dienen evenwel tot het strikt nodige beperkt te worden.

2.3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot. De ruimte voor water langs de waterloop dient in stand gehouden te worden. Volgens de modellering van de waterloop kan deze zone nodig zijn voor water bij toekomstige buien onder klimaatverandering. Het groenscherm in deze bufferzone moet de tuinen afschermen van de gewestweg.</i>	De tuinen dienen inzake hoogte aangelegd en ingericht te worden, zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan behoudens i.f.v. infiltratievoorzieningen. Achteraan is er een 3m bufferzone t.o.v. de N16. Deze wordt beplant met inheems plantgoed en wordt in stand gehouden. Volgroeide hoogte minimum 3m.

2.3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.</i>	Een (overdekte) staanplaats, carport of garage is niet toegelaten. Andere constructies die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de zijdelingse perceelsgrens en achterste 'ontworpen rooilijn' of op de zijdelingse perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van een tuinhuisje, serre, ... is beperkt tot 20m ² . Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. Een vast zwembad is niet toegelaten. Verbod op bouwen in zone tussen de 'ontworpen rooilijn' en achterste perceelsgrens. In de achtertuinzone is een ondergrondse erfdienstbaarheid van kracht voor een regenwaterleiding d300 die de overloop van de hemelwaterputten van loten 1 t.e.m. 6 afvoert naar de wadi op lot 7. Deze buis dient in stand gehouden te worden. Er mag hier geen vuilwater op geloost worden.

2.4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen en houten afsluitingen mogelijk gemaakt.</i>	<ul style="list-style-type: none">- Afsluitingen bestaan uit groene hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad- Zij- en achtertuin: max. 2,00m hoogte- Voortuin: max. 0,70m- In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen.

Semi-publieke ruimte: loten 7 en 14

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

<i>Toelichting</i>	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Het gemeenschappelijke lot 7 wordt zodanig ingericht dat het de sociale functie kan vervullen in een groene omgeving.</i></p>	<p>Lot 7 wordt bestemd als semipublieke ruimte binnen de verkaveling, met volgende functies:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Groene ruimte - Verlenen van toegang / ontsluiting naar de private loten - Verlenen van toegang tot het parkeren van auto's en fietsen - Collectieve afvalberging - Waterbuffering / waterinfiltratiezones <p>Op lot 7 dient steeds de doorgang en toegang behouden te worden tot alle loten in de verkaveling.</p> <p>Lot 14 wordt enkele bestemd als groenzone en eventueel ruimte voor water.</p>

2. VOORSCHRIFTEN INRICHTING

<i>Toelichting</i>	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>In de semi-publieke ruimte worden de nodige infiltratie- en buffervoorzieningen aangelegd. Deze moeten ten allen tijde behouden worden en hun functie vervullen.</i></p>	<p>De semipublieke ruimte wordt door de ontwikkelaar aangelegd op basis van een omgevingsvergunning:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op loten 7 en 14 worden groenzones voorzien i.f.v. de gemeenschap. Naast graszones worden ook andere natuurlijke elementen zoals bomen en streekeigen groen voorzien. - Van daaruit wordt toegang tot de private percelen voorzien. Deze verharding is waterdoorlatend of watert af naar een voldoende grote groene zone alwaar het hemelwater kan infiltreren. - Lot 7 geeft toegang tot de loten 8 t.e.m. 13 voor carport / berging / autostaanplaats. - Op lot 7 wordt aansluitend aan de carport / berging / autostaanplaats een collectieve (overdekte) afvalberging gebouwd worden. Max. kroonlijsthoogte 3m. Maximaal 40m² bebouwbaar. - Op lot 7 kunnen de nodige collectieve infiltratievoorzieningen i.f.v. de aan te leggen bebouwing en verharding aangelegd te worden. - Lot 7 voorziet tevens brievenbussen. - Lot 7 voorziet tevens de compenserende ruimte voor water die verloren wordt door ophogingen elders in de verkaveling. Het betreft dus een lager gelegen groenzone die vanuit de waterloop onder water kan komen te staan. <p>Loten 7 en 14 geven toegang tot het onderhoud van de waterloop. Er mogen derhalve binnen de 5m van de bovenkant van het talud geen hinderende beplanting of afsluitingen worden geplaatst. Binnen de 5m onverharde zone mag ook de deponie van het onderhoud gebeuren.</p> <p>Nadien wordt de semipublieke ruimte alzo behouden en onderhouden. In functie van de waterhuishouding mogen na de voorziene inrichting van de semipublieke ruimte geen reliëfwijzigingen meer uitgevoerd worden of verhardingen bijgelegd worden, tenzij na goedkeuring door het gemeentebestuur.</p>

Carport / berging / autostaanplaats: loten 8 t.e.m. 13

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een carport / berging / autostaanplaats kan gezien de beperkte oppervlakte toegestaan worden.	Deze loten zijn bestemd voor het inrichten van een autostaanplaats, berging en/of fietsenstalling.

2. VOORSCHRIFTEN INRICHTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p style="text-align: center;">← 5.5 → 2.5 →</p> <p style="text-align: center;">← 8.0 →</p> <p style="text-align: right;">↑ 5.0 ↓</p>	<p><u>Autostaanplaats:</u> De verhardingen hiervoor worden aangelegd in waterdoorlatende verhardingen met voegen of gaten met levend groen (bv. grasdallen). Max. 2 staanplaatsen worden voorzien voor loten 9, 10 en 12. Voor loten 8, 11 en 13 wordt er 1 staanplaats voorzien en 1 extra plaats in functie van duurzame mobiliteitsmogelijkheden..</p> <p><u>Carport / berging / fietsenstalling:</u> Het geheel kan ook ingericht worden als een gecombineerde carport / berging met volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kroonlijsthoogte max. 3,20m - Dakvorm: plat of hellend dak (max. 45° - max. nokhoogte 7m). De afwatering van het dak wordt geleid naar de waterdoorlatende verharding eronder waar het hemelwater kan infiltreren. Zonnepanelen op het dak zijn toegelaten. - Materialen: hout, metaal of steen. - Een deel mag afgesloten zijn i.f.v. berging en/of fietsenstalling.