

VERKAVELING OUDENAARDSESTEENWEG AVELGEM

Voorschrift(en) voor Geselecteerde groep: Loten 1, 2, 3, 4

Verharding	
Toelichting :	Voorschrift :
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen en de noodzakelijke toegang tot de woning toegelaten. Maximaal twee staanplaatsen kunnen in de voortuinstrook worden opgericht. Maximale oppervlakte van 35m².
De parkeerdruk door de verkaveling wordt beperkt.	
Constructies in de achtertuin	
Toelichting :	Voorschrift :
Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw opgericht in de tuinstrook tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres ...	Een bijgebouw kan geplaatst worden op een minimumafstand van 1m van de perceelgrenzen Het bijgebouw mag een hoogte van 4 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten van het laagste tot het hoogste punt van het bijgebouw). De maximale grondoppervlakte van een bijgebouw bedraagt 40m² per perceel en voor niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 90m² bedraagt. Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Dak volume en materialen zijn vrij te kiezen.
Constructies / afsluitingen in de voortuinstrook	
Toelichting :	Voorschrift :
Voortuinstrook, is de strook met een diepte van 6m te rekenen van de grenslijn dichts en evenwijdig met de Oudenaardsesteenweg.	In de voortuin worden enkel levende hagen met een maximale hoogte van 1m toegelaten. Afsluitingen: enkele levende hagen zijn toegelaten
Kroonlijsthoogte	
Toelichting :	Voorschrift :
Er wordt enkel een maximale hoogte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan.	Gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4.00 m, de eerste verdieping heeft een maximale bruto hoogte van 3.50 m.
Bouwvolume	
Toelichting :	Voorschrift :
Er wordt enkel een maximale hoogte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan. De gabariten van de halfopen bebouwingen dienen op elkaar aan te sluiten. De bepaling van de kroonlijsthoogte gebeurt dan ook best in overleg tussen de beide eigenaars van de half-open aaneensluitende woningen	Hoofdvolume; bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en een plat dak.
Type gebouw	
Toelichting :	Voorschrift :
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open- en halfopen bebouwing	Volgende woningtypes zijn toegelaten: ééngezinswoningen; in open- en halfopen bebouwing.
Materiaalgebruik	
Toelichting :	Voorschrift :
Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	GEVELMATERIALEN: Vrij te kiezen.
Inplanting (afstand tot ...)	
Toelichting :	Voorschrift :
De inplanting wordt vastgelegd op het bijhorende verkavelingsplan. In dit stedenbouwkundig voorschrift wordt hiernaar verwezen en worden enkel een paar essentiële kenmerken naar voor gebracht.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdvolume vastgesteld. De zone stelt de maximale afmetingen voor. Op de eerste verdieping wordt de maximale diepte tot 12m beperkt en mag de gelijkvloerse verdieping niet overschrijden. VLOERPEIL (woning en bijgebouw) Max. 0,50 meter boven het straatniveau

Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting :	Voorschrift : - Maximum 1 bouwlaag - Open constructie in duurzame materialen. Dakbedekking in harmonie met de woning. Dakhelling tussen de 0° en 30°. - maximum oppervlakte 21 m² - inplanting : De carport kan voorzien worden in de zijtuinstrook en deze kan tot op de grens gebouwd worden mits akkoord van burens. Bij lot 2 en 3 kan de carport geplaatst worden in de zijtuinstrook tot op de grenslijn met lot 9 en 10
Om de parkeerdruk te beperken kan een carport worden opgericht in open constructie	

Terrassen

Toelichting :	Voorschrift : Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen en de noodzakelijke toegang tot de woning toegelaten.
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	

Andere voorschrift voor het gebouw

Toelichting :	Voorschrift : Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30m².
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	

Voorschrift(en) voor Geselecteerde groep: Loten 5, 6, 7, 8

Verharding	
Toelichting :	Voorschrift :
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen en de noodzakelijke toegang tot de woning toegelaten. Maximaal twee staanplaatsen kunnen in de voortuinstrook worden opgericht. Maximale oppervlakte van 35m².
De parkeerdruk door de verkaveling wordt beperkt.	
Constructies in de zijtuinstrook	
Toelichting :	Voorschrift :
Zie Uitbouw(veranda, caport)	Zie Uitbouw(veranda, caport)
Constructies in de achtertuin	
Toelichting :	Voorschrift :
Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw opgericht in de tuinstrook tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres ...	Een bijgebouw kan geplaatst worden op een minimumafstand van 1m van de perceelgrenzen Het bijgebouw mag een hoogte van 4 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten van het laagste tot het hoogste punt van het bijgebouw). De maximale grondoppervlakte van een bijgebouw bedraagt 40m² per perceel en voor niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 90m² bedraagt. Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Dak volume en materialen zijn vrij te kiezen.
Constructies / afsluitingen in de voortuinstrook	
Toelichting :	Voorschrift :
Voortuinstrook, is de strook met een diepte van 6m te rekenen van de grenslijn dichts en evenwijdig met de Oudenaardsesteenweg.	In de voortuin en worden enkel levende hagen of afsluiting met een maximale hoogte van 1m toegelaten. Afsluitingen: enkele levende hagen zijn toegelaten Een bijgebouw kan geplaatst worden op een minimumafstand van 1m van de perceelgrenzen Het bijgebouw mag een hoogte van 4 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten van het laagste tot het hoogste punt van het bijgebouw). De maximale grondoppervlakte van een bijgebouw bedraagt 40m² per perceel en voor niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, ...) waarvan de oppervlakte samen maximaal 90m² bedraagt. Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. Dak volume en materialen zijn vrij te kiezen.
Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw opgericht in de tuinstrook tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, ...	
Kroonlijsthoogte	
Toelichting :	Voorschrift :
Er wordt enkel een maximale hoogte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan.	Gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4,00 m, de eerste verdieping heeft een maximale bruto hoogte van 3,50 m.
Dakuitvoering	
Toelichting :	Voorschrift :
Er wordt enkel een maximale hoogte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan.	Hoofdvolume; bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en een plat dak.
Type gebouw	
Toelichting :	Voorschrift :

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor open bebouwing	Volgende woningtypes zijn toegelaten: ééngezinswoningen; in open bebouwing.
Materiaalgebruik Toelichting : Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	Voorschrift : GEVELMATERIALEN: Vrij te kiezen.
Inplanting (afstand tot ...) Toelichting : De inplanting wordt vastgelegd op het bijhorende verkavelingsplan. In dit stedenbouwkundig voorschrift wordt hiernaar verwezen en worden enkel een paar essentiële kenmerken naar voor gebracht.	Voorschrift : Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdvolume vastgesteld. De zone stelt de maximale afmetingen voor. Op de eerste verdieping wordt de maximale diepte tot 12m beperkt en mag de gelijkvloerse verdieping niet overschrijden. VLOERPEIL (woning en bijgebouw) Max. 0,50 meter boven het straatniveau
Aantal bouwlagen Toelichting : Er wordt enkel een maximale hoogte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan.	Voorschrift : Hoofdvolume; bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en een plat dak.
Uitbouw (veranda, carport) Toelichting : Om de parkeerdruk te beperken kan een carport worden opgericht in open constructie	Voorschrift : -Maximum 1 bouwlaag -Open constructie in duurzame materialen. Dakbedekking in harmonie met de woning. Dakhelling tussen de 0° en 30°. - maximum oppervlakte 21 m² - inplanting : De carport kan voorzien worden in de voortuinstrook of zijtuinstrook. De carport kan geplaatst worden op een minimumafstand van 1m van de perceelgrenzen. Mits akkoord van burens kan de carport tot op de grens gebouwd worden.
Terrassen Toelichting : De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.	Voorschrift : Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen en de noodzakelijke toegang tot de woning toegelaten.
Andere voorschrift voor het gebouw Toelichting : Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.	Voorschrift : Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 30m².

BIJZONDERE VOORWAARDEN:

De loten 1 – 2 – 7 en 8 ontsluiten enkel via het lot 10 (private oprijlaan)

De loten 3 – 4 – 5 en 6 ontsluiten enkel via het lot 9 (private oprijlaan)

De aansluiting van de toegang, tzt lot 9 en lot 10,, op het openbaar domein bedraagt telkens maximum 7 meter. -

Ter hoogte van de perceelsgrens dient, behoudens de toegang, een structurele nietoverrijdbare scheiding aangebracht te worden door de aangelande.

Per lot moeten er minstens twee inheemse hoogstammige bomen aangeplant worden of bewaard blijven.