

Landmeetkantoor Decoster bvba
Vinkensveldstraat 16, 8480 ICHTEGEM
Tel 0476/42.65.51
E-mail: info@landmeterdecoster.be

VERKAVELING

Torhout
Ruddervoordestraat 48 / Leiestraat

Verkavelaar:
VASTGOED GRYSON bvba

Stedenbouwkundige voorschriften

Opgemaakt 21 december 2017

Nico DECOSTER
Beëdigd Landmeter-Expert
Ing. Bouwkunde

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Gezien de landelijke omgeving zijn meergezinswoningen hier minder voor de hand liggend. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor 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.</p>	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Horeca, service -en tankstations zijn niet toegelaten.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals detailhandel, horeca, kantoren en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p><u>Lot 1 (langs Rudderveordestraat):</u> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie namelijk minder dan 50% van de totale toegelaten vloeroppervlakten. <i>cf. BPA - zone 1 - 52</i></p> <p><u>Loten 2 t.e.m. 5 (langs Leiestraat):</u> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie namelijk minder dan 30% van de totale toegelaten vloeroppervlakten. <i>cf. BPA - gemeenschappelijke bepalingen - GB2</i></p>

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de berging van voertuigen, goederen, gebruiksmiddelen, enz..., die inherent verbonden zijn met de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone, zijnde wonen. De eigenlijke bedrijfsvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen, verharding, terras, afsluiting en bouwwerken (geen gebouwen zijnde) met uitzondering van een bijgebouw en/of carport per lot. (zie dan 1.2. 'bestemming bijgebouwen')

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Open & halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Van deze afmetingen kan niet afgeweken worden om privacy en ruimtelijke ordening binnen de verkaveling te vrijwaren.</i>	<p>VOORBOUWLIJN</p> <p><u>Lot 1 (langs Ruddervoordestraat):</u> De voorbouwlijn volgt de voorgevellijn van de aanpalende bebouwing (Ruddervoordestraat 48). <small>cfr. BPA - zone 1 - §4.3</small></p> <p><u>Loten 2 t.e.m. 5 (langs Leiestraat):</u> Min. 5,-m. Deze afstand kan plaatselijk tot 2,-m worden gebracht voor een deelzone van max. 15m² en een kroonlijsthoogte van max. 3m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. <small>cfr. BPA - zone 2 - §4.2</small></p> <p>BOUWDIEPTE Hoofdgebouw op te richten binnen het bouwkader aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Voor het lot 1 geldt volgende bijkomende beperking:</u> een max. bouwdiepte van 12,-m op de verdieping <small>cfr. BPA - zone 1 - §4.3</small></p> <p>ZIJKAVELGRENS De afstand van het hoofdgebouw tot de vrije zijkavelgrens dient min. 3,-m te bedragen. Voor (gedeeltes van) bebouwing met (gedeeltelijke) tweede bouwlaag bedraagt deze afstand tot de vrije zijkavelgrens min. 4,-m.</p> <p>ACHTERKAVELGRENS Zie verkavelingsplan.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.</p> <p>Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,-m toebedacht (uitgezonderd lot 1: kroonlijsthoogte max. 7,-m).</p> <p>De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst.</p>	<p>GABARIT</p> <p><u>Lot 1 (langs Ruddervoordestraat):</u> Maximaal 2 bouwlagen met een max. kroonlijsthoogte van 7,-m en een max. nokhoogte van 14,-m. <i>cfr. BPA – zone 1 – §4.3.2</i></p> <p><u>Loten 2 t.e.m. 5 (langs Leiestraat):</u> Maximaal 2 bouwlagen met een max. kroonlijsthoogte van 6,-m. Bij het bouwen vóór de voorbouwlijn (deelzone van max. 15m²) bedraagt de kroonlijsthoogte max. 3m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. <i>cfr. BPA – zone 2 – §4.1.2 & 4.2.2</i></p> <p>VLOERPEIL Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. <i>cfr. BPA – gemeenschappelijke bepalingen – GB4</i></p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>GEVELMATERIALEN Alle gevel- en dakbekledingen moeten uit duurzame materialen bestaan. Wat de kleur en de vormtaal betreft dient elk project of ontwerp dermate opgevat te worden dat er een passende architecturale dialoog tot stand wordt gebracht, niet alleen t.a.v. het voorkomen van de aanpalende bebouwing, maar eveneens i.f.v. de integratie van het project of ontwerp in het straatbeeld. Bedoelde architecturale dialoog kan worden gematerialiseerd op basis van harmonie-principes en/of op basis van positief-contrast-principes. <i>cfr. BPA – gemeenschappelijke bepalingen – GB6</i></p> <p>DAKVORM/HELLING Hellende daken met hellingen tussen 35° en 50° en/of platte daken al of niet in combinatie met boogvormen. <i>cfr. BPA – zone 2 – §4.2.3</i></p> <p>UITBOUWEN Boven de vlakken van hellende daken zijn op max. de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80m hoog en op een min. afstand van 1,-m van de uiterste hoeken van de gevels. Topgevels evenwijdig aan de rooilijn zijn toegelaten voor zover de dakhelling min. 40° bedraagt. <i>cfr. BPA – gemeenschappelijke bepalingen – GB7 (uitbouwen)</i></p> <p>AANBOUW BIJ KOPPELBOUW De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een zijkavelgrens moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn</p>

	<p>over een breedte van min. 1,50m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.</p> <p style="text-align: right;"><i>cfr. BPA – zone 1 - §4.1</i> <i>cfr. BPA – zone 2 - §4.2.4</i></p>
--	---

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Indien koppeling mogelijk is en/of akkoord van de aanpalende eigenaar(s) mag het bijgebouw wel ingeplant worden op de perceelsgrens.</i></p>	<p><u>Lot 1 (langs Ruddervoordestraat):</u> Er mag een bijgebouw opgericht worden met een max. oppervlakte van 50m² en een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag met vrije dakvorm. Max. kroonlijsthoogte van 3,-m en max. nokhoogte van 5,-m. In te planten op min. 2,-m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens indien ruimtelijk verantwoord.</p> <p style="text-align: right;"><i>cfr. BPA – zone 1 - §3</i></p> <p><u>Loten 2 t.e.m. 5 (langs Leiestraat):</u> Er mag een bijgebouw opgericht worden met een max. oppervlakte van 30m² en een maximale bouwhoogte van 1 bouwlaag met vrije dakvorm. Max. kroonlijsthoogte van 3,-m en max. nokhoogte van 5,-m. In te planten op min. 2,-m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens indien ruimtelijk verantwoord.</p> <p style="text-align: right;"><i>cfr. BPA – zone 2 - §3</i></p>

2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Alle gevel- en dakbekledingen moeten uit duurzame materialen bestaan.</p> <p style="text-align: right;"><i>cfr. BPA – gemeenschappelijke bepalingen – GB6</i></p>

2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT

2.3.A. INPLANTING - BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p><i>Indien koppeling mogelijk is en/of akkoord van de aanpalende eigenaar(s) mag de carport ingeplant worden op de zijperceelsgrens.</i></p>	<p>1 carport naast de woning toegelaten waar mogelijk, mits in acht name van volgende beperkende maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - open constructie; - een maximale hoogte van 3,-m; - max. 18m² - plat of hellend dak (max. 15°) - de plaatsing noch het gebruik ervan mag geen hinder met zich meebrengen voor de aanpalende eigendom of de privacy van haar bewoners schenden - indien op het aanpalend perceel een gelijkaardig gebouw wordt opgericht, dan dient de hoogte, en in voorkomende geval de dakhelling, en het voorkomen worden overgenomen. <p style="text-align: right;"><i>cfr. BPA – zone 2 - §3</i></p>

2.3.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De carport dient gerealiseerd te worden in eigentijdse als duurzame materialen die zich harmonieus inpassen in de omgeving

3. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

3.1. VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>De grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn mag niet worden verhard en/of gewoonlijk gebruikt voor het stallen van voertuigen of aanhangwagens tenzij er een vergunde parking aanwezig is.</i>	Max. 1/3 van de oppervlakte mag verhard worden. <i>cf. BPA – zone 1&2 - §3</i>

3.2. TUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Achtertuintrook: tuinzone achter de woning gelegen</i>	Max. 1/3 van de oppervlakte mag verhard worden. <i>cf. BPA – zones 1 & 2 - §3</i>
<i>Zijtuinstrook: tuinzone naast de woning gelegen</i>	In de achtertuintrook is een bijgebouw toegelaten mits inachtnaam van de voorwaarden beschreven in 2.2. In de zijtuinstrook is een carport toegelaten mits inachtnaam van de voorwaarden beschreven in 2.3.

4. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

4.1. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Afsluitingen op de rooilijn dienen volledig aan de binnenkant van het perceel opgericht.</i>	Slechts volgende soorten afsluitingen zijn toegelaten: <ul style="list-style-type: none">- op de rooilijn en op de gedeelten van de zijperceelsgrenzen gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn: een haag, al dan niet met draad verstevigd of tuinmuur in metselwerk met een max. hoogte van 1,-m. Pilasters en hek tot max. 1,80m hoog.- op de perceelgrens in het verlengde van de gemene muur is ook een gemetste tuinmuur toegestaan met hoogte van max. 2,-m en dit tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte.- op de overige kavelgrenzen: levende hagen, of afsluiting met palen en geplastificeerde draad, met hoogte van max. 2,-m

4.2. PARKEERVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Autobergplaats te voorzien in de woning of carport of aparte garage afhankelijk van de woningtypologie.</i>	Per lot is minimum één autobergplaats voor voertuigen op eigen terrein verplicht.

4.3. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Waterdichte vlakken zijn voor de terrassen en de paden langs de woning toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Alle andere verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg.

4.4. OPVANG HEMELWATER/RIOLERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing. Aansluiting van RWA- en DWA riolering op het rioleringsstelsel van het openbaar domein dient te gebeuren conform de voorwaarden opgelegd door de rioolnetbeheerder.

