
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

| | |
|----------------|--|
| Provincie | Oost-Vlaanderen |
| Arrondissement | Eeklo |
| Gemeente | Assenede (Bassevelde) |
| Verkaveling | STEKELAARSTRAAT - SINT-SEBASTIAANSSTRAAT |

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.1. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst. Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.</p> | <p>Deze verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen.</p> <p><u>Loten A en B</u> Woningen voor residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning.</p> |

1.1.2. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> | <p>Nevenbestemmingen, complementair aan het wonen, die niet storend zijn voor de woonomgeving zijn toegelaten met een maximum van 40% van de vloeroppervlakte. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de verkaveling en omgeving niet overschrijden, zoals dokterskabinet, tandarts, boekhouder, ontvangsbureel verzekeringsagent, architect, kapper, e.d. .</p> <p>Handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.</p> <p>Indien nevenbestemmingen worden gerealiseerd moeten de nodige parkeerplaatsen op het betreffende privaat domein ingericht worden.</p> <p>Alle reclame, ook mobiele, is verboden. De uitoefening van de toegelaten nevenbestemmingen kan niettemin kenbaar worden gemaakt door middel van een uithangbord, bevestigd aan de gevel, een inkomplaster of afzonderlijk ingeplant op minimum 2.00m van de perceelsgrens en de rooilijn. De maximale grootte van dit uithangbord bedraagt 2m² met een maximale hoogte van 3.00m.</p> |

1.2. Bestemming niet-bebouwde gedeelten

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. | De niet bebouwde delen zijn bestemd voor private tuinen. |

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.1. Typologie

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen voor half open bebouwingen. | <u>Half open bebouwingen:</u> loten A en B |

2.1.2. Inplanting

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan. | <p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.</p> <p>Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none">-De voorgevelbouwlijn ligt op minimum 5.50m achter de rooilijn, tenzij anders aangeduid op het verkavelingsplan.-De maximale bouwdiepte is 13m.-De pas van de vertrekken op het gelijkvloers ligt tussen 0.2m en 0.4m boven de peilhoogte van de aanliggende straat. <p>De niet bebouwde delen van de bouwzone worden aangelegd als tuin als deze delen zich situeren achter de voorgevelbouwlijn en als voortuin indien deze delen zich situeren tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn. De desbetreffende voorschriften zijn daar van toepassing.</p> |

2.1.3. Bouwvolume

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| <p>Voor de inplanting van de volumes op de kavels kan verwezen worden naar het inplantingsplan dat hieromtrent ondubbelzinnige uitspraken doet.</p> | <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal twee bouwlagen onder de kroonlijst. Het dak mag bewoonbaar gemaakt worden.</p> <p>De kroonlijsthoogte van deze woningen bedraagt maximaal 6.00m bij een hellend of gebogen dak en maximum 6,50m bij een plat dak. Variërende kroonlijsthoogtes binnen één woning en tussen de verschillende woningen is toegestaan.</p> <p>Het gabariet van de eerst vergunde woning is bepalend voor de latere vergunningen. Niet aangebouwde muren dienen in het zelfde materiaal gebouwd te worden als de woning. De gemene scheidingsmuur mag doorgetrokken worden tot maximum 3.00 m. achter de achterste gevel met een maximum hoogte 2.00 m.</p> <p><u>Uitsprongen uit het gevelvlak:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1) uit de voorgevel : (onder voorbehoud van de eventuele beperkingen opgelegd door de beheerder van de weg of door de plaatselijke overheid)<ol style="list-style-type: none">a) Erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van elke scheidingsmuurb) Luifels: maximumuitsprong 1 m op minimum 2,50 m boven het trottoirniveau.2) uit de vrijstaande zijgevel: alle uitsprongen zijn toegelaten voor zover zij zich niet in de bouwrijze zijtuinstrook bevinden;3) uit de achtergevel:<ol style="list-style-type: none">a) Terrassen, balkons: maximumuitsprong uit het hoofdgebouw, 2 m op ten minste 2 m afstand van elke perceelsgrensb) Erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden. |

2.1.4. Verschijningsvorm

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| <p>Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.</p> | <p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse en kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none">-de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, e,z., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)-de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. <p>Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.</p> <p>Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.</p> <p>In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.</p> <p>Alle maatregelen (zonnepanelen, groendaken, en dergelijke) die bijdragen tot het verkleinen van de ecologische voetafdruk van de woning, kunnen worden toegelaten.</p> <p><u>DAKVORM</u></p> <p>Het plaatsen van zonnepanelen op de daken is toegelaten voor zoverre hun oppervlakte niet meer bedraagt dan ½ van het totaal dakoppervlak en ze architectonisch verantwoord worden ingepland.</p> <p>De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximaal 45°. De nokhoogte bedraagt maximaal 11.00m gemeten vanaf de vloerplas van het gelijkvloers. Bij gebogen dakvorm dient de koorde van de boog aan deze helling te voldoen.</p> <p>Dakuitbouwen zijn toegelaten voor zoverre zij minder dan 30% van het vertikaal geprojecteerd dakvlak innemen. Ze kunnen worden ingepland op of boven de dakrand, min. 50 cm onder de nok en min. 50 cm van de scheidingmuur. De hoogte is te beperken tot max. 3,50 m gemeten vanaf de voet van de dakuitbouw.</p> <p>De insnijding van dakterrassen in schuine dakkappen is toegelaten. De borstwering mag maximum op 0.40m achter de snijlijn van het gevelvlak worden opgericht en op minimum 1m afstand van de scheidsmuren en van de vrijstaande zijgevel. De breedte van het dakterras is beperkt tot 2/3 van de breedte van het gebouw, met een maximum van 6m per dakterras en een onderlinge afstand van ten minste 2 m.</p> |

2.2. Carports

| Toelichting | Stedenbouwkundige voorschriften |
|--|---|
| Deze kunnen geplaatst worden in de zijdelingse bouwrijke stroken onder bepaalde voorwaarden. | Het plaatsen van carports wordt toegelaten in de zijtuinstroken en onder volgende beperkende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">-plaatsing tegen de bouwzone.-de bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 2.00m achter de voorbouwlijn van de woning.-de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden.-de maximale oppervlakte bedraagt 21m² en de maximale hoogte bedraagt 3.00m.-de plaatsing van een carport is enkel mogelijk langs 1 kant van de woning. |

2.3. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. | De afvoer van het hemelwater en het afvalwater dient te gebeuren volgens een gescheiden rioleringsstelsel. Er dient eveneens een regenwaterput geplaatst te worden conform de gewestelijke verordening hemelregenwater. Alle verhardingen dienen zoveel mogelijk te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. |

3. Voorschriften tuin

3.1. Reliëfwijzigingen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Het gaat om een zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn. | Bij de tuinaanleg moet het bestaand reliëf maximaal gerespecteerd worden; Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. |

3.2. Voortuinstrook

3.2.1. Verhardingen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | <p>Behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als siertuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. In de voortuinstrook is enkel functionele verharding toegelaten.</p> <p>In de voortuinstrook kunnen geen bouwwerken worden toegelaten met uitzondering van toegangen en opritten tot de woning, garages of bijgebouwen. De oppervlakte van toegangen en opritten is, per perceel, beperkt tot 1/2 van de oppervlakte van de voortuinstrook.</p> <p>De plaats van de toegangen en opritten mag, per perceel, vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.</p> <p>Toegangen en opritten moeten aangelegd worden in kleinschalig niet-monoliet materiaal. Beton en asfalt zijn verboden.</p> <p>Indien er nevenbestemmingen in de woning worden opgericht mogen de nodige parkeerplaatsen in de voortuinstrook opgericht worden.</p> |

3.2.2. Inrichtingselementen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan. Behoudens brievenbussen en afsluitmuurtjes zijn alle constructies verboden. |

3.3. Strook voor tuinen

3.3.1. Verhardingen strook voor tuinen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van wandelpaden, terrassen en moestuinen en onderstaande constructies. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan voor elk ander dan huishoudelijk gebruik. |

3.3.2. Inrichtingselementen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. | <p>Als de ruimte het toelaat, kunnen er in de achtertuin bijgebouwen (bergruimtes, tuinbergingen, tuinhuisjes, serres, poolhouse, houtbergingen of vrijstaande garages) of niet-overdekte constructies (siervijver, terras, zwembad, ...) opgericht worden.</p> <p><u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen zijn in te planten op minimum 2.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel. De inplanting de perceelsgrens is toegelaten voor zover het een gezamenlijk ontwerp met de buur betreft of mits schriftelijk akkoord van de buur dat op één zelfde wijze zal aangebouwd worden. Indien het bijgebouw wordt opgetrokken in schrijnwerk, dient steeds een afstand van 1.00m. tot de perceelsgrens gerespecteerd te worden. De kroonlijsthoogte bedraagt max. 3 m en de nokhoogte max. 5,00 m.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen worden beperkt 15% van de tuinoppervlakte met een maximum van 20m².</p> <p><u>Niet-overdekte constructie</u> Niet-overdekte constructies zijn in te planten op minimum 1.00m van de perceelsgrenzen en op min. 3.00m achter de achtergevel voor zoverre het geen terras betreft. Terrassen mogen tegen de woning aangelegd worden. Niet-overdekte constructies mogen geen bouwvolume hebben.</p> <p>De gezamenlijke oppervlakte van deze niet-overdekte constructies worden beperkt 15% van de tuinoppervlakte met een maximum van 20m².</p> |

3.4. Afsluitingen

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| <p>Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten om voldoende privacy te garanderen.</p> | <p>Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Ander materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen enkel vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.</p> <p>Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermee akkoord is. De hoogte mag de 2.00m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00m. Betonplaten zijn niet toegestaan. Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken en bomen worden geplaatst op 0.50m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00m.</p> <p>Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 1.00m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden. Ze worden verplicht uitgevoerd met draadafsluiting of groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Andere materialen zijn niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.</p> |

BASSEVELDE (STEKELAARSTRAAT - ST.-SEBASTIAANSSTRAAT)

ASSENEDE 3° AFDELING BASSEVELDE SECTIE B

VERKAVELINGSPLAN

875/H

914/B



HUIS NR. 34

915/C

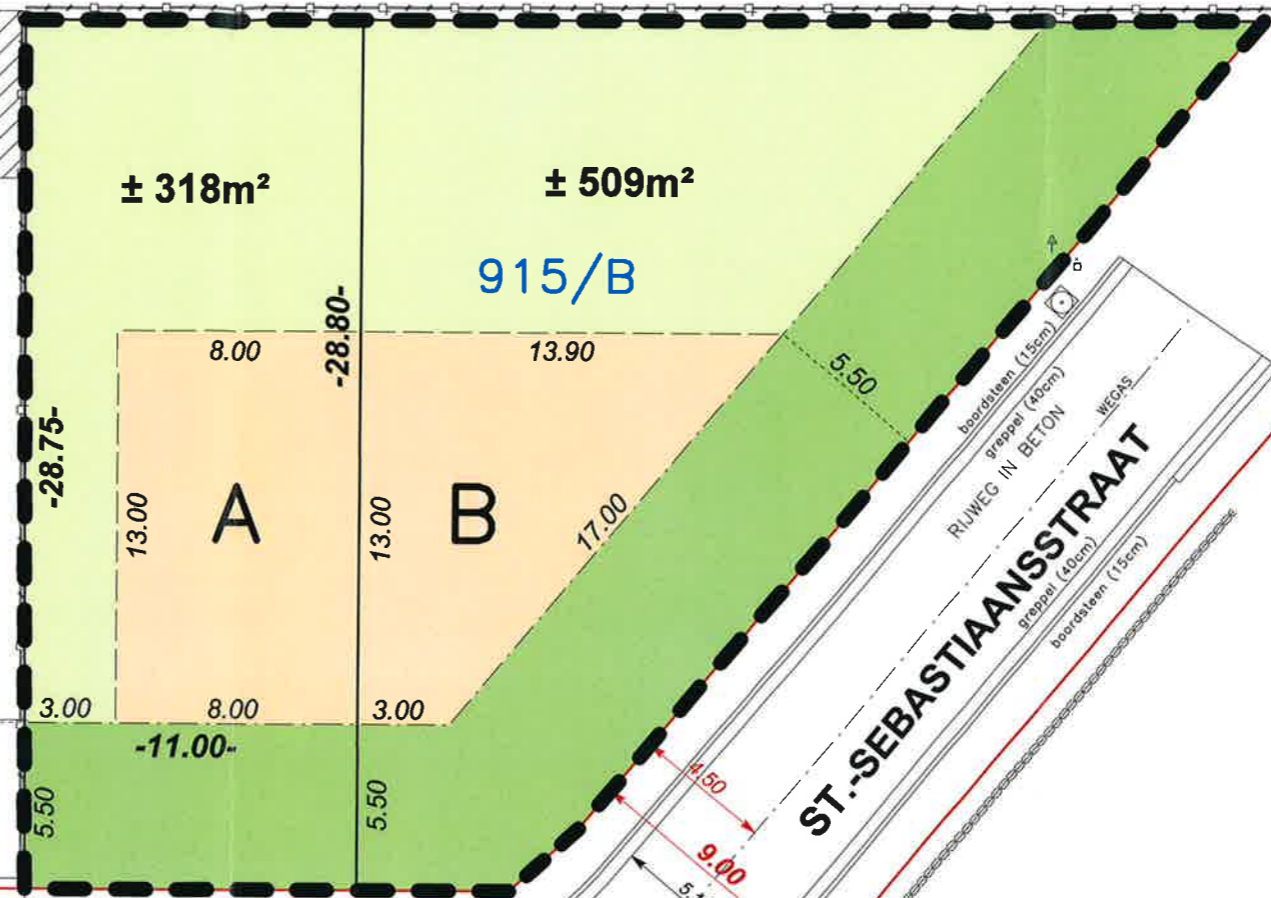


HUIS NR. 38

± 318m²

± 509m²

915/B



A

B

TEGELS

KLINKERS

boordsteen (15cm)

greppel (40cm)

RIJWEG IN BETON

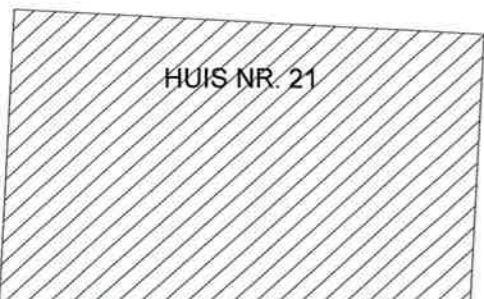
WEGAS

STEKELAARSTRAAT

greppel (40cm)

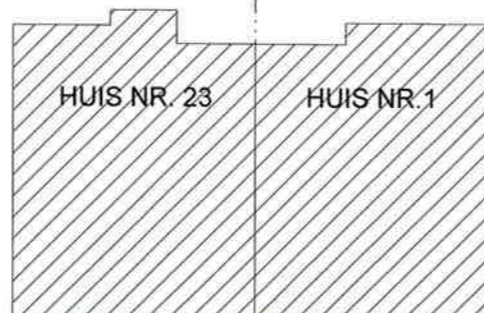
boordsteen (15cm)

914/C



HUIS NR. 21

915/M



HUIS NR. 23

HUIS NR. 1

915/L

boordsteen
greppel
RIJWEG IN BETON
WEGAS

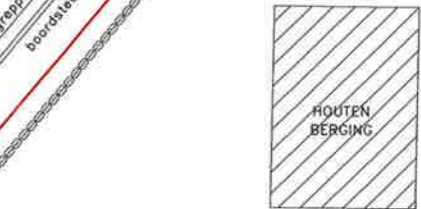
12.00

ST.-SEBASTIAANSSTRAAT

greppel
boordsteen

ST.-SEBASTIAANSSTRAAT

boordsteen (15cm)
greppel (40cm)
RIJWEG IN BETON
WEGAS



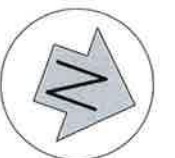
855/E



HUIS NR. 2

916/B

916/C



SCHAAL : 1/250

