PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE BEVEREN

VERKAVELINGSAANVRAAG VOOR DE GRONDEN GELEGEN IN HET BPA NR 3 "GAVERLANDWIJK" GEKADASTREERD :
GEKADASTREERD : BEVEREN 9e AFD SEKTIE C
945 c ,947 12,952 m deel,953 deel,955 deel,967 deel,975 deel,976 deel,977 deel,
978 deel,979 deel,980,981 deel,982 a deel,982 b deel,993 deel
OPPERVLAKTE: 5 ha 81 a

WEGTRACÉ
Gezien en goedgekeurd door de
Gemeenteraad van Beveren, in zitting van heden.
24 AUG. 1992
Beveren,
Vanwege de Raad
Op bevel :
De Secretaris De Burgemeester

GAVERLANDWIJK

FASE 2
gedeelte Zuid

VERKAVELINGSPLAN

Aanvrager
Venneborg N.V.
Berchemboslaan 7
2600 Berchem
C. VANDERIESPEN
Bestuurder.

Ontwerper :
METINGS- en EXPERTISEBUREEL van het WAASLAND
STUDIEBUREEL KOPPEN & Co B.V.B.A.
9100 SINT-NIKLAAS
Joseph Lonckestraat 59
tel. 03/777.59.59
fax.03.777.01.88
9120 BEVEREN
Kasteeldreef 80
tel. 03.775.55.51
d.d. 30-04-1992

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR HET SCHEPENCOLLEGE
IN ZITTING VAN 28 SEP. 1992

OP BEVEL,
DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

LEGENDE

— — —	GRENS VERKAVELING
═══	ERFDIENSTBAARHEID WATERLEIDING
———	ROOILIJN
———	PERCEELSGRENS
▨	BESTAAND GEBOUW
☐	BOUWZONE
☐	BOUWVRIJE STROOK
☒	STROOK VOOR AUTOSTELPLAATS BIJ KOPPELBOUW
☐	ZONE VOOR BUFFERGROEN
☐	ZONE VOOR RECREATIEGROEN
☐	OPENBARE VERKEERSWEGEN
☐	OPENBARE VOETWEGEN
K	KOPPELBOUW
O_1	OPEN BEBOUWING 1 BOUWLAAG
☐	ZONE VOOR OPENBAAR NUT
☐	ZONE VOOR GROEN EN PARKEERRUIMTE

BELANGRIJKE OPMERKING

DE OP HET PLAN AANGEGEVEN MATEN EN OPPERVLAKTEN ZIJN GRAFISCH BEPAALD EN BIJGEVOLG BENADEREND JUIST. DE JUISTE OPPERVLAKTEN EN AFMETINGEN ZULLEN DOOR METING BEPAALD WORDEN

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De stedebouwkundige voorschriften in het B.P.A. nr. 3 "GAVERLANDWIJK" te MELSELE - herziening - goedgekeurd bij ministrieel besluit dd. 11/05/1989 - zijn van toepassing. De voorschriften worden hier herhaald met weglating van de niet van toepassing zijnde artikelen.

ART.1 **ALGEMEENHEDEN**

1.1. De afmetingen op het plan werden grafisch bepaald.

ART. 2 **UITVOEREN VAN WERKEN - ALGEMENE BEPALINGEN**

2.2. Het bouwen langsheen de nieuw aan te leggen wegen kan slechts toegelaten worden nadat deze aangelegd en uitgerust zijn.

2.3. Alle zichtbaar blijvende gedeelten van de gebouwen worden afgewerkt in estetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen.
Als gevelmateriaal zijn toegelaten :
- stenen uit gebakken klei.
- sierpleisters in lichte tinten.

Als bedakingsmateriaal zijn toegelaten :
- pannen (glanzend geverniste pannen zijn verboden)
- leien in donkere kleur.

2.4. Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag van alle gebouwen bevindt zich 0.35m boven de as van de aanpalende weg.

2.5. Uitsprongen op voor- en zijgevel bedragen max. 0.60m. Zij worden beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte en bevinden zich op minimum 1.00m van de gemeenschappelijke muur of zijgevel. Dakvensters zijn toegelaten op minimum 0.40m achter de voorgevel op minimum 1.00m van de gemeenschappelijk muur of zijgevel ; de dakvensters beslaan maximum de helft van de voorgevelbreedte.

ART. 3. **ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN**

3.0. **ALGEMEENHEDEN**

3.0.1. Is uitsluitend bestemd voor het oprichten van eensgezinswoningen.

3.0.2. Het type bebouwing wordt op het plan aangeduid.
De volgende bebouwing is toegelaten :
- open bebouwing (art. 3.1.) - één bouwlaag
  - twee bouwlagen.
- koppelbouw (art. 3.2.)
- gesloten bebouwing (art. 3.3.)

Waar verschillende types bebouwing aangeduid zijn dient het verkavelingsplan de keuze van het type te bepalen. Vermenging van types binnen dezelfde bouwzone is niet toegelaten.

3.1. **ZONE VOOR OPEN BEBOUWING**

3.1.1. De perceelsbreedte wordt vastgesteld op minimum 18.00m. Voor restpercelen kan de minimumbreedte uitzonderlijk 16.00m bedragen.

3.1.2. De bouwvrije voortuinstrook bedraagt 6.00m, de bouwvrije zijdelingse strook is 4.00m breed (uitzonderlijk minimum 3.00m voor restpercelen) ; in deze zijdelingse strook is geen enkele bebouwing toegelaten.

De diepte van de bebouwing t.o.v. de voorbouwlijn wordt beperkt tot 20.00m. Hellende daken zijn verlicht. De helling van de daken is begrepen tussen 30 en 50 graden. Zadeldak, wolfdak en schilddak zijn toegelaten. De noklijn staat loodrecht op de bouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de as van de straat en de bovenkant van de kroonlijst ; ze bedraagt maximum 3.50m.

Afwijking art. 51 :

Art. 3.1.4. type 1 :

De richting van de noklijn kan evenwijdig met of loodrecht op de bouwlijn genomen worden.

3.1.5. Samenvoeging van maximum twee loten is toegelaten.

3.2. **ZONE VOOR KOPPELBOUW**

3.2.1. Het aantal bouwlagen bedraagt twee.

3.2.2. De perceelsbreedte wordt vastgesteld op minimum 11.00m. Voor restpercelen kan de minimumbreedte uitzonderlijk 10m bedragen.

3.2.3. De woningen worden twee aan twee gekoppeld. De eerste bouwer is maatgevend tot in de nok.

3.2.4. De bouwvrije voortuinstrook bedraagt 6.00m. De zijdelingse strook is 4.00m breed ; in deze zijdelingse strook is geen bebouwing toegelaten met uitzondering van de in art. 11 aangeduide bouwwerken.

3.2.5. De diepte van de bebouwing t.o.v. de bouwlijn wordt beperkt tot 15.00m op het gelijkvloers en tot 11.00m op de verdieping. De niet gelijkvloerse bouwlagen worden binnen het doorschietende achterste dakvlak ingeschreven.

3.2.6. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de as van de straat en de bovenkant van de kroonlijst. Ze bevindt zich tussen 5.50m en 6.00m.

3.2.7. Hellende daken zijn verplicht. De helling is begrepen tussen 30 en 50 graden. Zadeldak, wolfdak en schilddak zijn toegelaten. De noklijn ligt op 5.50m achter de voorste bouwlijn en is er evenwijdig mee.

3.2.8. Samenvoeging van loten is toegelaten op voorwaarde dat de samenvoeging gebeurt voor de hele zone. In dat geval zijn de voorschriften voor open bebouwing van toepassing.

ART. 5 **BOUWVRIJE VOORTUINSTROOK**

5.1. Bestemd als vrije ruimte met dominerende groenaanleg.
In de bouwvrije voortuinstrook is geen enkele bebouwing toegelaten. De voortuinstrook dient minimum 6.00m te bedragen. De zijdelingse strook dient minimum 4.00m te bedragen ; voor restpercelen wordt deze strook op minimum 3.00m gebracht.

5.2. Verhardingen naar de woning en de autostalplaats zijn toegelaten maar blijven beperkt tot 30 % van de oppervlakte van deze strook. In de zone voor handelszaken met woongelegenheid mag de verharde oppervlakte evenwel 80 % bedragen ; de verharding dient aangepast te zijn aan de verharding van het openbaar domein.

ART. 6 **STROOK VOOR KOEREN EN HOVINGEN.**

6.1. Bestemd als sier- of moestuin, terras, grasperk, enz. met dominerende groenaanleg.

6.2. In deze zone is geen bebouwing toegelaten met uitzondering van een tuinberging of hobbyserre met een oppervlakte van maximum 12.00m² en een nokhoogte van max. 2.50m. De inplanting gebeurt op minimum 2.00m van alle perceelsgrenzen. Inplanting tegen de achterperceelsgrens of zijperceelsgrens is toegelaten mits koppeling. De constructies bestaan uit hout, glas of metselwerk.

6.3. Verharding zoals terras e.d. zijn toegelaten maar moeten beperkt blijven tot 20 % van de oppervlakte van deze strook.

ART. 7 **ZONE VOOR OPENBAAR NUT**

7.1. Bestemd als zone met gemengde functie : openbare gebouwen (wijkcentrum, nutsvoorzieningen, e.a.) en groenzone.

7.2. Groen volgens art. 9.

7.3. Voorschriften voor wijkcentrum :

7.3.1. De bezettingsgraad in deze zone is maximum 300m².

7.3.2. Het wijkcentrum wordt op minimum 8.00m van de grenzen van de zone ingeplant.

7.3.3. Hellende daken zijn verplicht. De helling bevindt zich tussen 30 en 60 graden. De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 4.00m, de nokhoogte maximum 8.00m.

ART. 8 **VOETWEGEN**

Op de voetwegen is mechanisch verkeer niet toegelaten.

ART. 9. **ZONE VOOR BUFFERGROEN.**

9.1. Bestemd als groenzone met schermfunctie, zowel visueel als akoestisch. Geen enkele verharding of constructie is in deze zone toegelaten.

9.2. Overwegend streekeigen hoogstammige beplanting, aangevuld met bodembedekkers.

9.3. Specifieke bepaling voor het buffergroen langs de centrale voetgangersas : om een dreef te creëren worden op regelmatige afstand streekeigen hoogstammen aan beide zijden van de voetweg geplaatst.

9.4. Specifieke bepaling voor het buffergroen op het pleintje aan het wijkcentrum : combinatie van hoogstammen die een poorteffect creëren en bodembedekkers. Met het oog op de verkeersveiligheid dient het groen zo aangelegd te worden dat gebruik als recreatiegroen onmogelijk is.

ART. 10. **ZONE VOOR RECREATIEGROEN.**

10.1. Bestemd als groenzone met recreatieve functie op buurtniveau (speelplein, sportveldje, zithoek, grasveld, waterpartij).

10.2. Overwegend grasveld omzoomd met hoogstammig groen. Verhardingen zijn toegelaten maar blijven beperkt tot 20 % van de oppervlakte.

ART. 11. **GEMENGDE ZONE VOOR GROEN EN PARKEERRUIMTE**

11.1. Bestemd als parkeerruimte en groenzone met openbaar karakter. De parkeerplaatsen worden ingewerkt in het groen.

11.2. Groen volgens art. 8.

ART. 12 **PARKEERRUIMTE**

12.1. De onderrichtingen van de laatst verschenen ministeriële omzendbrief m.b.t. het scheppen van parkeerruimte bij bouwwerken in het Vlaamse Gewest zijn van toepassing.

12.2. Autostelplaatsen onder het niveau van de straat zijn verboden.

12.3. Autostelplaatsen worden in het hoofdgebouw voorzien.

12.4. Autostelplaatsen bij koppelbouw (art. 3.2.) en de kopwoningen bij gesloten bebouwing (art. 3.3.) :
- De kettingbouw is verplicht te realiseren ; op te nemen in verkavelingsplan en -voorschriften.
- De autostelplaats wordt in de zijdelingse strook ingeplant op 6.00 à 9.00m achter de bouwlijn. De diepte is maximaal 8.00m. De autostelplaatsen worden twee aan twee gekoppeld. De eerste bouwer is maatgevend m.b.t. inplanting en hoogte. Autostelplaatsen hebben platte daken en worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De hoogte tussen de as van de straat en de bovenkant deksteen is maximum 3.50m.
- Wordt geen autostelplaats gebouwd, dan wordt op dezelfde diepte achter de bouwlijn een muur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en met dezelfde hoogte als de autostelplaats opgetrokken.

12.5. Autostelplaatsen bij gesloten bebouwing (art. 3.3.)
Afzonderlijke garagecomplexen : op te nemen in verkavelingsplan en -voorschriften.

ART. 13 **PUBLICITEIT**

De onderrichtingen van de laatst verschenen reglementeringen m.b.t. het plaatsen van publiciteit, aanplakborden en het maken van reklame zijn van toepassing.

ART. 14 **AFSLUITINGEN**

14.1. Afsluitingen van de voortuinstrook aan de straatzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen tot aan de bouwlijn :
- muurtje met een maximum hoogte van 0.75m, in dezelfde aard en kleur der materialen van het gebouw ; de brievenbus wordt hierin voorzien.
- Winterbestendig groen met maximum hoogte van 0.90m.

14.2. Afsluiting van zijdelingse en achterste perceelsgrenzen achter de bouwlijn : groen of een draadafsluiting met een maximum hoogte van 1.90m. Betonplaten zijn verboden.

14.3. Specifieke bepalingen voor de afsluiting van de achterste perceelsgrenzen aan de centrale voetweg : streekeigen doorlevende haag met een hoogte van 1.90m.