

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING TE GERAARDSBERGEN, 15<sup>DE</sup> AFDELING, MOERBEKE, MEIRBROEKSTRAAT KADASTRAAL GEKEND SECTIE B 636C2 en 636H2.

Gezlen  
Schepencollege dit

gunstig advies

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

13 JAN. 2014

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW**

De Secretaris,  
Veerle ALAERT

De Burgemeester,  
Guigois E. PADT

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Meergezinswoningen zijn niet toegelaten opdat de eenvormigheid van de ééngezinswoningen in het straatbeeld behouden wordt.	Oprichten 2 ééngezinswoningen.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	De woonfunctie van bovenvermelde woningen kan worden aangevuld met een beperkte ruimte voor andere functies – zoals handel, diensten en kantoren – voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving. De maximale oppervlakte ingenomen door deze functies bedraagt maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van de woning.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW**

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen dienen voorzien te worden van een garage. Dit voorkomt een straatbeeld met overlast van auto's en bewerkstelligt veiligheid voor het doorgaand verkeer.	Garage, bergplaatsen.

Gezlen door het College van Burgemeester - Schepencollege dit

24

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

De Secretaris,  
Veerle ALAERT

De Burgemeester,  
Guigois E. PADT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen deze verkaveling wordt gekozen voor een tuin die privacy waarborgt t.o.v. de burens.	Private tuin

## 2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

### 2.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In het straatbeeld komen zowel open, half-open als gesloten bebouwingen voor. Dit zorgt eveneens voor de éénvormigheid in het straatbeeld.	Open bebouwing op lot 1 en half-open bebouwing op lot 2.

### 2.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit geeft de mogelijkheid tot parkeerruimte voor de woning op lot 1. Door het oprichten van een nieuwe woning op lot 2 wordt de wachtgevel van woning nr. 1 afgewerkt.	De bouwlijn ligt zoals aangeduid op het plan. Dit betekent voor lot 1 dat het rechter hoekpunt op minimum 4.80 m achter de rooilijn ligt. Voor lot 2 valt het linker hoekpunt van de nieuw op te richten woning samen met het rechter hoekpunt van bestaande woning nr. 1. De bouwlijn staat loodrecht op de perceelsgrens van woning nr. 1.
De bouwvrije zijstrook is een constante die terugkeert in het straatbeeld en verzekert de privacy van de aanpalende eigenaars.	De bouwvrije zijstroken hebben een breedte van minimaal 3 m tussen de nieuw op te richten woningen op lot 1 en lot 2. De rechter bouwvrije zijstrook van lot 1 bedraagt minimum 5 m.
Dit zorgt voor het aanwezig zijn van een gangbare bouwdiepte waarbij er voldoende tuinzone wordt voorzien.	De maximale bouwdiepte van de nieuw op te richten woningen – zowel op het gelijkvloers als op de verdieping - bedraagt voor lot 1 - 8.37 m en voor lot 2 - 9.12 m.

### 2.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Is een normaal niveau van de inkomdorpel t.o.v van de voorliggende weg.	Het peil van de gelijkvloerse vertrekken ligt maximaal 0.35 m boven het peil van de voorliggende weg.
Het is de bedoeling dat men kan bouwen met een verdieping omdat er in het straatbeeld vooral woningen voorkomen met een verdiep.	De hoogte van de woning op lot 1 gemeten tussen het peil van de gelijkvloerse vertrekken en de bovenkant van de kroonlijst bedraagt maximaal 5.5 m. De hoogte van de voorgevel op lot 2 bedraagt 4.64 m en de achtergevel maximum 5.5 m. De geplande woning op lot 2 zal onder hetzelfde gabariet opgericht worden wat betreft kroonlijsthoogte, nok en dakhelling in voorgevel zoals de links aanpalende woning nr. 1.
Om een bestaande verscheidenheid van daken in het straatbeeld te minimaliseren dient de afwerking harmonisch te worden ingepast. De nokhoogte van woning nr. 1 bedraagt 8.34 m. De nokhoogte van de woning langs de Edingseweg (nr. 282) bedraagt 10.09 m.	De woning op lot 1 en lot 2 worden afgewerkt worden met een zadeldak. De helling voor de woning op lot 1 is begrepen tussen 35° en 45°. De helling voor de woning op lot 2 is in voorgevel dezelfde als bestaande woning nr. 1. Dakvlakvensters worden altijd toegestaan.

De voorgevel is voldoende breed om een garage te kunnen inplanten in het hoofdgebouw.	De garage kan geïncorporeerd worden in het hoofdgebouw maar afritten naar garages en/of ruimtes onder het peil van de voorliggende weg of het maaiveld zijn verboden.
---	---

## 2.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn in functie van het totaalaanzicht.  Herbruikbare energie moet aangemoedigd worden.	<b>GEVEL - EN DAKMATERIALEN</b> Deze dienen met esthetisch verantwoorde en duurzame materialen te worden afgewerkt.  <b>DAK :</b> Zonnepanelen en/of zonneboilers op de bedaking worden eveneens toegelaten. De zonnepanelen dienen evenwijdig met het dakvlak worden gelegd en nauwelijks verwijderd in afstand van het dakvlak. Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume.

## 3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

### 3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het perceel is voldoende diep om bijgebouwen op te richten.	Een afzonderlijke garage, carport of bergplaats kan worden opgericht tussen lot 1 en lot 2 waarbij de achtergevel samenvalt met de achtergevel van de nieuw op te richten woning op lot 2.

### 3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte van het bijgebouw wordt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend zal zijn voor de verkaveling.	De maximum oppervlakte bedraagt 17 m <sup>2</sup> . (5.5 m x 3.00 m) De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 3 m. De bijgebouwen dienen afgewerkt te worden met een plat dak.

### 3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit heeft geen toelichting.	Indien uitgevoerd in metselwerk dienen dezelfde materialen gebruikt te worden als deze van het hoofdgebouw.

## 4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 4.A. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een bijna vlak terrein ten opzichte van de straat. (zie profielen)	Kleine reliëfwijzigingen worden toegestaan.

### 4.B. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Voor lot 1 kan maximum 60 % van de totale oppervlakte van de voortuin verhard worden, waarvan minimaal ½ met waterdoorlatende materialen. Voor lot 2 mag enkel de toegang tot de garage verhard worden. Het niet-verharde gedeelte van de voortuin wordt ingericht als tuin en beplant. Een terras aan de achterzijde van de woningen is toegelaten.

### 4.C. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Een beperkte tuinberging van 12 m <sup>2</sup> voor lot 1 en 9 m <sup>2</sup> voor lot 2 kan binnen de zone van de achtertuin opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.

### 4.D. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Iedere eigenaar heeft het recht om zijn eigendom af te sluiten. Deze afsluitingen moeten ervoor zorgen dat de privacy gegarandeerd wordt.	De perceelsgrenzen worden afgesloten door een doorlevende haag ofwel door een afsluiting met een hoogte van maximaal 2 m die bestaat uit palen en draad of draadgaas, eventueel met een betonplaat onderaan met een hoogte van maximaal 0,4 m. Een straat-en voortuinafsluiting zal maximum 0,5 m hoog zijn.