

## AVELGEM / WAARMAARDE (8581) Hulstraat n° 17C - 19

Avelgem 2e afd. sectie A perc.nrs. 157G – 1101A

VERKAVELINGSAANVRAAG (Projectversie 2 / 21-09-2021)

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.

TOELICHTING	VOORSCHRIFT
<b>GEBOUW - OPPERVLAKTE</b>	
De bebouwde oppervlakte per kavel dient beperkt te worden teneinde de leefbaarheid en het tuingevoel te vrijwaren.	De maximum bebouwde grondoppervlakte "wonen" per bouwkavel bedraagt 170 M <sup>2</sup> . De maximum grondoppervlakte "wonen" op de verdieping per bouwkavel bedraagt 130 M <sup>2</sup> .
<b>GEBOUW - VOLUME</b>	
Er wordt een maximale bouwdiepte vastgelegd waardoor het maximale bouwvolume eenduidig wordt vastgelegd in combinatie met de inplanting van het hoofdgebouw en de maximale afmetingen op het verkavelingsplan. Het gabarit van de halfopen bebouwingen dient op elkaar aan te sluiten.	Maximum bouwdiepte gelijkvloers: 15,00 meter met een hoofdvolume van maximum 12,00m. Maximum bouwdiepte op de verdieping: 12,00 meter. Het hoofdvolume bestaat <u>ofwel</u> uit maximum 1 bouwlaag en dakverdieping onder hellend dak. De maximum nokhoogte bedraagt 10,00 meter. Het bouwvolume van het hoofdgebouw moet ingeschreven worden in een profiel van een bouwdiepte van maximum 12,00 meter, kroonlijsthoogte 4,00 meter en een dakhelling van maximum 50 graden. Noklijn evenwijdig met de openbare weg. Nevenvolume (gelijkvloerse achterbouw): bestaat uit maximum 1 bouwlaag en plat of lichthellend dak.

	<p>Het bouwvolume van het nevenvolume moet ingeschreven kunnen worden in een profiel van een totale bouwdiepte van maximum 15,00 meter, kroonlijsthoogte 3,50 meter en een dakhelling van maximum 15 graden.</p> <p><u>ofwel</u></p> <p>uit maximum 2 bouwlagen en plat dak.</p> <p>De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 7,50 meter.</p> <p>Het bouwvolume van het hoofdgebouw moet ingeschreven kunnen worden in een profiel van bouwdiepte 12,00, dakrandhoogte 7,50 meter en een plat dak.</p> <p>Nevenvolume (gelijkvloerse achterbouw): bestaat uit maximum 1 bouwlaag en plat dak.</p> <p>Het bouwvolume van het nevenvolume moet ingeschreven kunnen worden in een profiel van een totale bouwdiepte van maximum 15,00 meter, dakrandhoogte 3,50 meter en een plat dak.</p>
<b>GEBOUW – NOKHOOGTE</b>	
<p>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.</p>	<p>De maximum nokhoogte voor het hoofdvolume bedraagt 10.00 meter bij woning met 1 bouwlaag en zadeldak.</p> <p>De maximum dakrandhoogte voor het hoofdvolume bedraagt 7,50 meter bij woning met 2 bouwlagen en plat dak.</p>
<b>GEBOUW – KROONLIJSTHOOGTE</b>	
<p>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.</p>	<p>De kroonlijsthoogte van het hoofdvolume bedraagt maximum 4,00 meter bij woning met 1 bouwlaag en zadeldak.</p> <p>De kroonlijsthoogte van het nevenvolume bedraagt maximum 3,50 meter bij woning met 1 bouwlaag en zadeldak.</p> <p>De maximum dakrandhoogte voor het hoofdvolume bedraagt 7,50 meter bij woning met 2 bouwlagen en plat dak. De maximum dakrandhoogte voor het nevenvolume bedraagt 3,50 meter bij woning met 2 bouwlagen en plat dak.</p>

<b>GEBOUW – MATERIAALGEBRUIK</b>	
Binnen een minimum aan grenzen wordt een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.	Gevel- & Dakmaterialen: vrij te bepalen met uitzondering van helle kleurvlakken.
<b>GEBOUW – INPLANTING</b>	
<p>De maximum inplantingszone wordt vastgelegd op het bijhorende verkavelingsplan. In dit stedenbouwkundig voorschrift wordt hiernaar verwezen en worden enkel een paar essentiële kenmerken naar voor gebracht.</p> <p>Omwille van de bescherming van de privacy en de inkijk te beperken.</p>	<p>De minimum voorbouwlijn van de kavels is vastgelegd (zie plan) op 6,00 meter uit de rooilijn van de Hulstraat.</p> <p>De maximum voorbouwlijn van de kavels is vastgelegd op 7,00 meter uit de rooilijn van de Hulstraat.</p> <p>De maximum bouwlijn van de achtergevel van het nevenvolume bevindt zich op 15,00 meter uit de voorbouwlijn.</p> <p>Vloerpeil (hoofd- en nevenvolume): maximum 0,50 meter boven het straatniveau.</p> <p>Vrije zijstroken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- minimum 3,00 meter bij woningen met één bouwlaag + dakverdieping</li> <li>- minimum 4,00 meter bij woningen met twee volle bouwlagen.</li> </ul>
<b>GEBOUW - UITBOUW (Veranda, Carport)</b>	
Om de parkeerdruk te beperken kan een carport worden opgericht in een open constructie verplicht aan te sluiten tegen de zijgevel van het hoofdgebouw.	<p>Maximum één bouwlaag. Maximum oppervlakte 21 M<sup>2</sup>.</p> <p>Open constructie in duurzame materialen. Dakbedekking in harmonie met de woning.</p> <p>De carport dient opgericht in de zijtuinstrook en kan tot op de zijkavelgrens gebouwd worden. Dakrand en hemelwaterafvoer mag de zijkavelgrens niet overschrijden.</p> <p>Inplanting: op minimum 3,00 meter achter de voorgevellijn tot maximum de achtergevellijn.</p> <p>Volume: de maximum hoogte bedraagt 3,00 meter. De dakvorm is vrij (lichthellend zadeldak, lessenaarsdak of plat dak) met een helling van maximum 30°.</p>

<b>GEBOUW - TERRASSEN</b>	
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.
<b>GEBOUW – ANDERE VOORSCHRIFTEN</b>	
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.  Teneinde een maximaal tuingevoel en het open karakter van de bouwkavels te behouden.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, 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 één derde van de beschikbare gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofd- en nevenvolume.  Er kan slechts één carport en/of bijgebouw worden opgericht per woning.
<b>VOORTUINSTROKEN - VERHARDING</b>	
De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden. De parkeerdruk door de verkaveling wordt beperkt.	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 verharde oppervlakte van 35m <sup>2</sup> met inbegrip van de toegang tot de eventueel geïncorporeerde autobergplaats of de carport.
<b>VOORTUINSTROKEN - CONSTRUCTIES</b>	
Constructies in de voortuinstrook zijn verboden met uitzondering van een afsluitingsmuurtje, een brievenbus en/of installaties voor nutsmaatschappijen (teller- en of verdeelkastjes)	In de voortuinstrook is enkel een muurtje opgericht in gevelsteen toegelaten te plaatsen tegen de rooilijn met een hoogte van maximum 0,80 meter.

<b>ZIJTUINSTROKEN - VERHARDING</b>	
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 noodzakelijke toegang tot de woning toegelaten.
<b>ZIJTUINSTROKEN - CONSTRUCTIES</b>	
De zijtuinstrook dient gezien te worden als een bouwvrije strook met uitzondering van een open constructie als carport.	Zie voorschriften onder UITBOUW (veranda, carport).
<b>ACHTERTUINSTROKEN - VERHARDING</b>	
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 toegelaten voor de verhardingen van de terrassen en de noodzakelijke toegang tot de woning.
<b>ACHTERTUINSTROKEN - CONSTRUCTIES</b>	
Volgens het Vrijstellingsbesluit De achtertuinstrook dient gevrijwaard te worden voor een maximaal tuingevoel. Een bijgebouw is een volume losstaand van het hoofdgebouw opgericht in de tuinstrook tuin van het perceel. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuizen, garages, serres, enz.	Een bijgebouw per bouwkavel kan geplaatst worden op een minimumafstand van 1,00 meter van de perceelsgrenzen. De maximum oppervlakte bedraagt 40 M <sup>2</sup> per bouwkavel De hoogte bedraagt maximum 3,50 meter. Niet overdekte constructies (terras, zwembad, vijver, enz.) hebben een gezamenlijke maximum oppervlakte van 80 M <sup>2</sup> in overeenstemming met het Vrijstellingenbesluit. Bijgebouwen omvatten maximum één bouwlaag. Dakvorm en materialen zijn vrij te kiezen. Dakhelling maximum 45°.
<b>AFSLUITINGEN</b>	
Volgens het Vrijstellingsbesluit De voortuinstrook is de strook tussen rooilijn en voorgevellijn van de op te richten woningen zoals vastgelegd op het verkavelingsplan nieuwe toestand.	In zij- en achtertuin kan zonder vergunning een afsluiting geplaatst worden tot maximum 2,00 meter hoogte. In de voortuinstrook mag de afsluiting niet hoger zijn dan 0,80 meter (muurtje in gevelsteen) of 1,00 meter (andere types afsluiting of hagen), tenzij ze volledig

open is (draad of gasdraad). In dit laatste geval is de plaatsing ervan tot maximum 2,00 meter hoogte vrijgesteld van vergunning.

De vrijstelling geldt niet als de afsluiting verder dan 30 meter van de woning geplaatst wordt of als de afsluiting geplaatst wordt in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekkenbeheersplan of in de 5,00 meter brede strook langs waterlopen.

Een afsluiting op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen kan enkel mits voorafgaand akkoord tussen belanghebbende eigenaars.