

Stedenbouwkundige voorschriften

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Gelet op de naburige bebouwing en de zonerings is het oprichten van open bebouwingen met 2 woonlagen verantwoord. | Het goed voorziet het oprichten van vijf open bebouwingen op lot 1 tot en met lot 5 voor een residentiële eengezinswoning met familiaal karakter. De gebouwen tellen maximum 2 woonlagen. Op de loten kan een berging voorzien worden. Op lot 6 staat een bunker, dit lot wordt uit de verkaveling gesloten. |

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

| 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'. | Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, 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 100 vierkante meter. |

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| Gelet op de ruimte in de achtertuinstrook en de vloerindex, is het verantwoord om een bijgebouw te voorzien zoals beschreven. | Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m ² . De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 2.50m voor de berging. |

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| | Private tuinen |

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Binnen de verkaveling wordt gekozen om voor het type 'open bebouwing' te kiezen. | Open bebouwingen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. |

2.1.B. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De opgelegde bouwdiepte is de gebruikelijke bouwdiepte die aangenomen wordt bij nieuwe verkavelingen. | De bebouwingen worden ingeplant op 7.00m van de rooilijn. De bouwdiepte bedraagt maximaal 15.00m op het gelijkvloers en 12.00m op het verdiep voor het hoofdgebouw. |

2.1.C. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|--|
| Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema. | GABARIT De kroonlijsthoogte ter hoogte van de bouwlijn en gemeten tussen het normaal grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 5 (+/-1)m. De helling der dakvlakken ligt tussen 25° en 45°, één derde mag een afwijkende dakhelling hebben. Platte daken zijn ook toegelaten. VLOERPEIL De inkomdorpel wordt voorzien op minimaal 30cm en maximaal 50cm boven het oorspronkelijk maaiveld of boven de as van de voorliggende weg, gemeten in het midden van de bouwlijn. |

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. 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. | GEVELMATERIALEN Alle zichtbare gevels dienen opgetrokken in gevelsteen en/of crepie en/of hout. Duurzame materialen waarvan de textuur en de kleuren een harmonische integratie in de omgeving verzekeren. DAKVORM Vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume. |

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. | Per gebouw wordt slechts 1 bijgebouw toegelaten, met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30m ² . De berging wordt ingeplant op minimum 5.00m achter de maximale achtergevelbouwlijn en op minstens 2.00m van de perceelsgrenzen (behoudens de koppeling van bijgebouwen op de perceelsgrens). De bergingen mogen gekoppeld worden op de perceelsgrens, voor zover de aanpalende eigenaar zich bereid verklaart de ontstane wachtgevel af te werken. |

2.2.B. BOUWVOLUME

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|--|
| De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. | De maximale kroonlijsthoogte, gemeten tussen het bestaande grondpeil en de bovenzijde van de kroonlijst bedraagt 2.50m. De maximale nokhoogte bedraagt 4.00m. |

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-----------------------------|---|
| Dit hoeft geen toelichting. | De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. |

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. | 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 toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. |

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Het gaat om een redelijk vlak terrein. | Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan. Wel kan het grondpeil tussen de rooilijn en de bouwlijn genormaliseerd worden op het voorliggend wegpeil. De overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil gebeurt met een hellingsgraad van 30°. |

3.2. VERHARDINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|--|---|
| Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. | Het terrein, op het bebouwd gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Achter de woning en aansluitend ermee, kan een terrasverharding van maximaal 30m ² worden aangelegd. Tussen de rooilijn en de bouwlijn kan ook maximaal de helft van deze oppervlakte worden verhard. Deze verharding is dienstig als autostalplaats en/of toegang tot het gebouw. |

3.3. AFSLUITINGEN

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|---|---|
| Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen. | De afsluiting van het terrein bestaat uit een levende haag van maximum 2.00m hoogte of uit een paal en draadafsluiting, eventueel met een horizontale dwarsplaat van maximum 0.40m hoogte. Tussen de rooilijn en de voorgevellijn bestaat de afsluiting uit een haag of een paal met een draadafsluiting van maximum 0.80m hoogte. |

NIEUWE TOESTAND
Gemeente Merelbeke
Voorheen Melsen
Gaversesteenweg
Sectie A nr. 192c

schaal:
1/ 500

Legende

- bestaande gebouwen
- inplantingszone hoofdgebouwen
- inplantingszone bijgebouwen
- te slopen gebouwen
- zijdelingse bouwfrije strook
- vooruitstrook
- achteruitstrook
- over te dragen openbaar domein
- hoogtemeting
- waterloop
- foto's - opnamepunt

- | | |
|-----------------------|--------------------------------|
| Nuttsleidingen | Verhardingen |
| rioolwiel | asfalt / beton |
| brandkruis | klinkers / dakten |
| baksteen | grint / dolomiet |
| verichtingspaal | kasseien |
| elektriciteitspaal | Afsluitingen |
| TV-kast | haag |
| stadswater | draad / prikkeldraad met plaat |
| aardgas | betonplaten |
| elektriciteitskast | |

INTOP Experts - Beëdigde landmeters-experten

De oppervlakten en verdeling der percelen werden grafisch bepaald.
De definitieve opmeting zal uitgevoerd worden door bovenvermeldde landmeter na goedkeuring van het ontwerp.
Dit document mag niet gebruikt worden voor eigendomsoverdracht.

Geen bijkomende maatregelen nodig voor opvang en afvoer van oppervlaktewater.
Het terreinprofiel wordt quasi niet gewijzigd.
Het afvalwater van de woningen wordt opgevangen in de voorliggende riolering.

Geen bomen te rooien

192b

Cons. Van Cauwenberge
p.a. Gasmeterlaan 92a
9000 Gent

veld

Gaversesteenweg
uitgerust met

- elektriciteit
- riolering
- kabeldistributie
- telefoon
- betanverharding
- stadswater
- openbare verlichting

191d2

Cons. Van Cauwenberge
p.a. Gasmeterlaan 82a
9000 Gent

veld

weide

191x2

Walraeve - De Bosscher
Ten Stroom 1
9890 Gavare

194m

Dhont - Van Caeneghem
Stenen Molen 3
9820 Merelbeke

veld

Lot 7
uit de verkaveling
gesloten
Opp.
±61a 81ca

192c deel

191p2

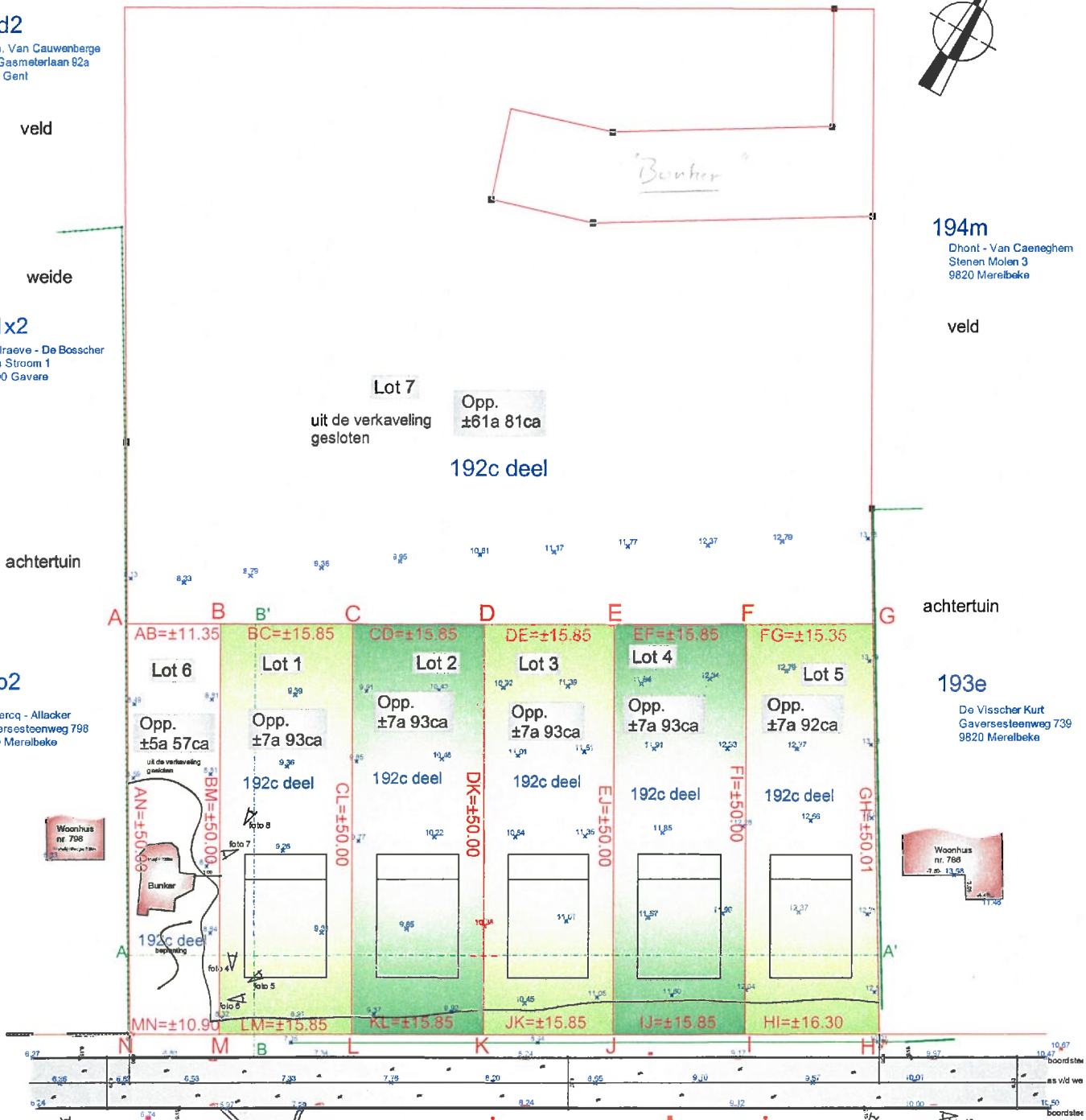
Declercq - Allacker
Gaversesteenweg 798
9820 Merelbeke

achtertuin

achtertuin

193e

De Visscher Kurt
Gaversesteenweg 739
9820 Merelbeke



Gaversesteenweg

Busstation op 500m

MERELBEKE 7 de Afdeling

Sectie A

Opmetingsplan van 5 percelen bouwgrond geschikt voor open bebouwing, gelegen langsheen en nabij de Gaversesteenweg, 9820 Merelbeke, loten 1, 2, 3, 4 en 5 van de goedgekeurde verkaveling d.d. 12 mei 2011, ref. 2010/030 5.00/44043/1255.2.

Gekend of gekend geweest ten kadaster onder Merelbeke 7 de afdeling, sectie A, delen van nummer 192/C.

Lot.1: deel van nummer 192/C, hiernaast met geel omlijnd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **792,50 m²**.

Lot.2: deel van nummer 192/C, hiernaast met rood omlijnd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **792,50 m²**.

Lot.3: deel van nummer 192/C, hiernaast met groen omlijnd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **792,50 m²**.

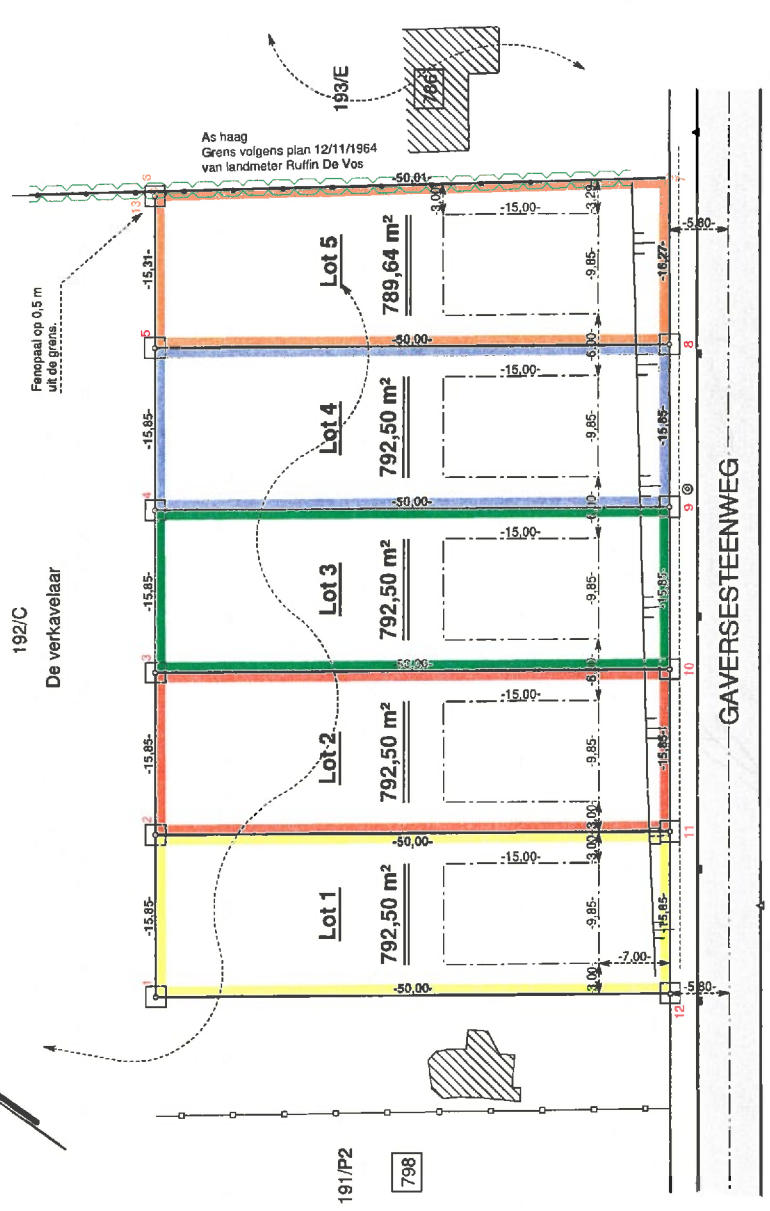
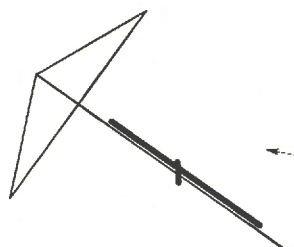
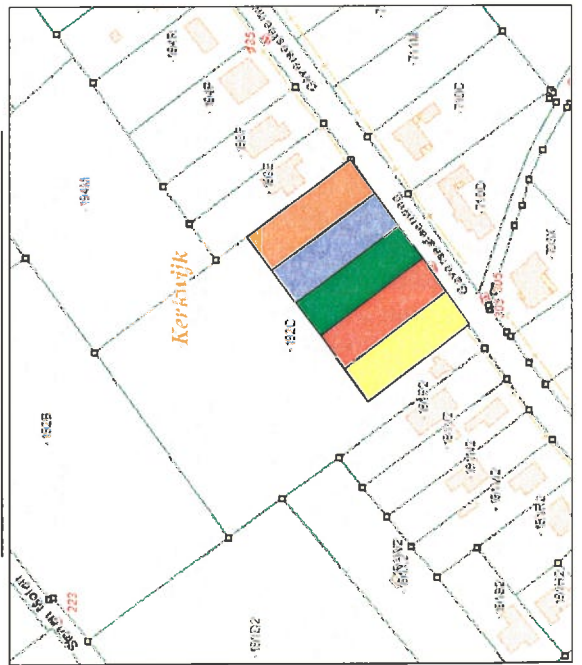
Lot.4: deel van nummer 192/C, hiernaast met blauw omlijnd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **792,50 m²**.

Lot.5: deel van nummer 192/C, hiernaast met oranje omlijnd. De oppervlakte volgens meting bedraagt **789,64 m²**.

Aldus naar waarheid opgemaakt te Oostakker op **1 september 2011** door de ondergetekende, Danny Demoor, landmeter-expert, beëdigd voor de Rechtsbank van Eerste Aantleg te Gent op 6 juni 1996, met bureel te 9041 Oostakker, Lourdesstraat 53A.

Danny DEMOOR

UITTREKSEL KADASTRAAL PLAN 1/2000




Lokale coördinaten

- 1 951,62 962,51
- 2 939,52 972,74
- 3 927,42 982,88
- 4 915,32 993,22
- 5 903,22 1003,46
- 6 891,53 1013,35
- 7 923,09 1052,14
- 8 935,51 1041,63
- 9 947,61 1031,39
- 10 959,71 1021,15
- 11 971,81 1010,82
- 12 983,91 1000,68
- 13 891,91 1013,02

Schaal : 1/500

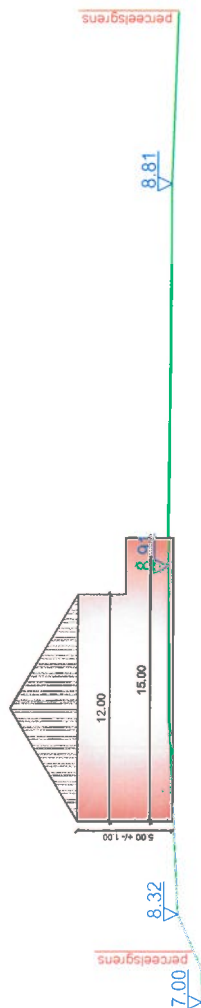
Van Couwenburg

Geregistreerd te GENT 2
de 02 FEB 2012
boek 6147, blad 39, vak 16
Auwentwinkollen, geen, verz.
Ontvangen : VIJFENTWINTIG euro (€ 25,00)
voor De Eerstaanwezend Inspecteur

= Auwrecht

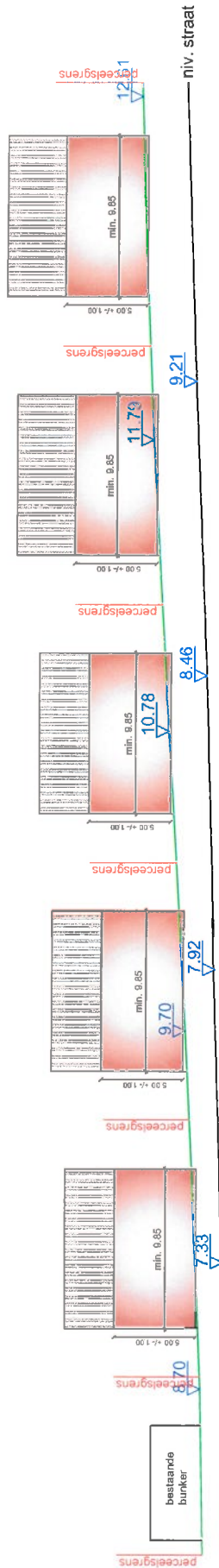
TERREINPROFIELEN
 Gemeente Merelbeke
 Voorheen Melsen
 Gaversesteenweg
 Sectie A nr. 192c

schaal:
1/ 400

10 | 12 | 2010



Terreinprofiel BB'



Terreinprofiel AA'

Liggingplan

