

A. / Stedenbouwkundige voorschriften:

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. Bestemming. Hoofdgebouw(en):

1.1.A. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en):

Stedenbouwkundig voorschrift

Enkel ééngesinswoningen met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Stedenbouwkundig voorschrift

Volgende nevenfuncties, complementair aan het wonen, zijn toegelaten: kantoren, vrij beroep, kleinschalige kleinhandel en dienstverlening, 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.

De nevenfunctie is enkel mogelijk op het gelijkvloers.

1.2. Bestemming bijgebouw(en):

Stedenbouwkundig voorschrift

De bijgebouwen zijn bestemd voor gebruik als ondergeschikte ruimte dienstig voor het wonen (bijv. garage, bergplaats, tuinhuis, ...).

Er kunnen géén woonruimtes of nevenfuncties in worden ondergebracht.

1.3. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Stedenbouwkundig voorschrift

Private tuinen

2. Voorschriften gebouwen

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW (EN)

2.1.A. Typologie

Stedenbouwkundig voorschrift

X met 42 zijn bestemd voor open bebouwing. 10, 19 tot en met 28, 37, 38 tot en met 42 zijn bestemd voor open bebouwing.

Loten 11 en 12, 13 en 14, 15 en 16, 17 en 18, 29 en 30, 31 en 32, 33 en 34, 35 en 36 zijn bestemd voor halfopen bebouwing.

Samenvoeging van 2 loten voor halfopen bebouwing tot 1 lot voor open bebouwing is toegelaten.

Loten 43, 44 en 47 zijn bestemd voor rij- en/of stapelwoningen, met volgend bindend aantal woningen:

Lot 43: 12 woningen

Lot 44: 13 woningen

Lot 47: 4 woningen

Loten 45 en 46 zijn bestemd voor rij- en/of stapelwoningen, op deze loten mogen minimum 18 en maximaal 21 woon-eenheden gerealiseerd worden.

Op lot 45 en 46 is appartementsbouw toegestaan langs de Doorniksesteenweg.

Lot A is bestemd voor de aanleg van de private oprit naar de loten 3 en 4.

De loten B en C zijn bestemd als tuinzone en kunnen samen of afzonderlijk toegevoegd worden bij lot 3, 4 of lot 44.

2.1.B. Inplanting

Stedenbouwkundig voorschrift

Bouwzone: zie plan.

Minstens een deel van het hoofdgebouw bevindt zich op de voorbouwlijn.

Voor de percelen 43 tot en met 47 dienen minimum 70% van de woningen minstens een deel op de voorbouwlijn te staan.

Indien op het plan een bouwrijpe afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien is van 3 of 4 meter is de minimale afstand 3 meter als er met 1 bouwlaag wordt gebouwd en 4 meter als er met twee bouwlagen wordt gebouwd.

2.1.C. Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

TERREINBEZETTING:

Elk lot mag maximaal 50% bebouwd worden (hoofdgebouw en bijgebouwen), voor zover rekening wordt gehouden met de voorschriften onder punt 2.1.B.

GABARIT:

Bouwhoogte: de kroonlijsthoogte is beperkt tot 6,5 m, gemeten vanaf het vloerpeil. Het gabarit loopt verder op onder 45°, tot een maximale nokhoogte van 12,0m.

VLOERPEIL:

Maximaal 0,4 meter boven het straatniveau.

2.1.D. Verschijningsvorm

Stedenbouwkundig voorschrift

Gevelmaterialen:

Deze dienen duurzaam te zijn.

Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Voor de loten 29 tot en met 37 en 43 tot en met 47 zijn volgende extra voorschriften van toepassing:

- gevelstenen rood/bruine tinten en of wit geschilderd toegelaten. Per blok dient hetzelfde formaat gehanteerd te worden.

- Ramen moeten in gelakt hout zijn. De kleuren zijn beperkt tot: wit, crème of grijswaarden.

De verschillende projecten van groepswoningbouw op de loten 43 tot en met 47 moeten in harmonie zijn met elkaar.

Vooraf qua kleuren in gevelstenen en ramen moet er een geraffineerde variatie zijn ook binnen 1 project.

DAKVORM

Vrij te kiezen met maximale helling van 50° indien het dak hellend is, voor zover binnen het gabarit uit 2.1.C.

In geval van hellende daken zijn alleen pannen en leien toegelaten.

Het plaatsen van dakvlakramen en dakkapellen is toegelaten.

Voor de loten 43 tot 47 moet het een zadeldak zijn dat parallel of haaks tegenover de baan staat en moet de helling tussen 35 en 50° zijn. Dakoversteken moeten minimum 10 maximum 50cm zijn. Dakvlakramen zijn enkel toegelaten langs de achtergevel. Dakkapellen dienen verticaal te zijn. Ramen dienen verticaal te zijn met kleinhouten.

Voor de dakpannen is er keuze uit beton of gebakken kleidakpannen.

Indien op lot 45 of 46 een appartementsgebouw met minimum 3 bouwlagen zou komen langs de Doorniksesteenweg dan

vervallen de beperkingen van de vorm en materialen voor het dak en de gevel.

De gekoppelde woningen dienen één architecturaal en stedenbouwkundig geheel te vormen. Bij de gekoppelde woningen dient het profiel van het hoofdgebouw van de eerst vergunde woning door de andere gekoppelde woningen overgenomen te worden. Het dient door te lopen over een breedte van ten minste 5 meter. Niet overgenomen delen van de muren op de gemeenschappelijke perceelsgrens begrepen binnen de inplantingszone van het hoofdgebouw, dienen afgewerkt te worden met het bekledingsmateriaal van de voorgevel. De kroonlijsten van de gekoppelde woningen dienen aaneen te sluiten.

Het integreren van fotovoltaïsche zonnepanelen en zonnepanelen voor een zonneboiler is toegelaten. Extra zorg dient besteed te worden aan een goede integratie. (bijvoorbeeld: bij voorkeur zwarte pannen als zonnepanelen voorzien worden).

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. Inplanting

Stedenbouwkundig voorschrift

In de vrije zijtuinstroken kan één carport worden opgericht.

De voorgevellijn van de carport start op minimum 5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

In de achtertuin (dit is de zone achter de achtergevel van het hoofdgebouw) kan één bijgebouw worden opgericht. Dit bijgebouw kan tot op 1 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden.

2.2.B. Bouwvolume

Stedenbouwkundig voorschrift

Max. Oppervlakte carport: 20m²

Max. Oppervlakte bijgebouw: 40m²

Max. bouwhoogte carport: 3m.

Max. bouwhoogte bijgebouw: 2,5m.

In alle gevallen mag de maximale terreinbezetting van 50% niet worden overschreden.

2.2.C. Verschijningsvorm

Stedenbouwkundig voorschrift

De carport is langs de drie zijden open. En moet één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

Het bijgebouw moet een plat dak hebben. De wanden mogen in hout of dezelfde gevelstenen van de woning.

2.3. VOORSCHRIFTEN

DUURZAAM

BOUWEN-

EN

KWALITEITSASPECTEN

Stedenbouwkundig voorschrift

Bovenop de verplichte minimale inhoud van de hemelwaterput volgens de gewestelijke verordening en de gemeentelijke reglementering moet een bijkomend volume van 3.000 liter beschikbaar zijn als bufferzone. Hiervoor dient de hemelwaterput te worden uitgerust met een knijpleiding van 1 duim.

3. Niet-Bebouwd gedeelte

3.1. Reliefwijzigingen

Stedenbouwkundig voorschrift

Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.
Hoogstens een zone van 4 meter rond het vergunde vloerpeil van het hoofdgebouw mag op dezelfde hoogte worden gebracht.

3.2. Verhardingen

Stedenbouwkundig voorschrift

Verhardingen moeten beperkt blijven.

Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.

Maximaal 25m² mag afwateren naar de riolering zonder buffering.

De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de tuin dienen aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. Inrichtingselementen

Stedenbouwkundig voorschrift

Per woongelegenheden dienen minimum 2 autostaanplaatsen voorzien te worden.

De voortuinstrook (zone tussen bouwlijn en rooilijn) is een bouwvrije zone. Deze dient harmonisch te worden aangelegd over het geheel van de verkaveling.

De brievenbus dient te worden geplaatst net naast de oprit.

Om de harmonie te bewaren in het straatbeeld is enkel een brievenbus volgens tekening en beschrijving in bijlage toegelaten.

De berm tussen de rijweg en rooilijn dient verplicht door zijn rechtstreekse aanpalen te worden onderhouden. In deze strook is een oprit toegelaten. De oprit mag een maximale breedte hebben van 5 meter. Bovendien mag deze strook verplicht aangelegd worden in kasseien type porfier 15 cm x 15 cm (van hetzelfde type als gebruikt in de wegenis).

Het plaatsen van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, barbecues, open pergola's, speeltoestellen, enzovoort is toegelaten. Constructies met gesloten wanden en/of een gesloten dak worden beschouwd als bijgebouw waarvoor de voorschriften onder 2.2. gelden.

3.4. Afsluitingen-Bepanting

Stedenbouwkundig voorschrift

Bepanting.

langs de rooilijn, de zijdelingse en de achterste perceelsgrenzen moet er verplicht een levende haag staan (soort ligustrum vulgare atrovirens).

Alle bepantingen die door de verkavelaar aangeplant werd dient onderhouden (hagen minimum 2x per jaar snoeien) en in stand gehouden te worden door de eigenaar van de kavel.

Als een deel van de bepanting zou afsterven dient deze door de eigenaar van de kavel vervangen te worden.

Volgende bomen werden door de verkavelaar aangeplant:

Op openbaar domein: Prunus Padus (gewone vogelkers) en Quercus robur (zomereik).

Op bepaalde loten: Alnus Glutinosa (gewonen of zwarte els), carpinus betulus lucas (haagbeuk lucas).

De hagen moeten als volgt gesnoeid worden:

de



- achterste perceelsgrens: 1.80m
- rooilijn: 1.20m
- zijdelingse perceelsgrenzen: 1.20 m van rooilijn tot voorkant woning - 1.80 m vanaf voorkant woning tot achterste perceelsgrens.

AFSLUITINGEN.

Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen is een zwarte draadafsluiting type Bekaert Plasitor met maaswijdte 5cm x 5cm toegelaten.

Voor de koppelwongen zijn muren in metselwerk toegelaten op de zijdelingse perceelsgrens die de koppelbebouwing scheidt, dit voor een lengte van 3 meter, te rekenen vanaf de achtergevel.

Voor de rest van deze zijdelingse perceelsgrens moet er een afsluiting en een haag komen zoals hierboven beschreven.

3.5. Diverse

Alle handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is volgens het Besluit van de Vlaamse regering zijn toegelaten, voor zover ze niet strijdig zijn met alle bovenvermelde voorschriften.

B./ De voorwaarden gesteld door het College van Burgemeester en Schepenen der Gemeente Avelgem bij het geven van hogervermelde verkavelingsvergunning, zoals deze opgenomen zijn in deze alhier aangehechte verkavelingsvergunning.

1^o) De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangevuld en/of gewijzigd:

2.1.A. Typologie (hoofdgebouw)

Op de loten 45 en 46 moeten 21 wooneenheden gerealiseerd worden.

Op Lot 48 kan op de volledige oppervlakte een elektriciteitscabine opgericht worden. Het gebouwtje mag maximaal 3,00meter hoog zijn.

2.1.C. Bouwvolume (hoofdgebouw):

Indien op de loten 45 of 46 langs de Doorniksesteenweg een appartementsgebouw wordt opgericht, dan is de kroonlijsthoogte bepaald op maximum 9 meter en de nokhoogte op maximum 15 meter.

2^o) De voorwaarden uit het advies van het agentschap Ruimte en Erfgoed, onroerend erfgoed, zoals hieronder opgesomd, dienen strikt gevolgd te worden.

Met betrekking tot het gezichtsveld van het beschermde monument: er wordt een ontwerpkundige bijsturing verlangd van de openbare groeninfrastructuur waarbij een betere afstemming wordt bereikt ten aanzien van de omgevende erfgoedkwaliteiten.

Met betrekking tot archeologie:

- Alle werken met ingreep in de bodem dienen door een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te worden voorafgegaan en dit in opdracht van de bouwheer die de financiële lasten hiervoor draagt.