

Wetteren (vijfde afdeling : WESTREM) sectie D nummers : 268 T (ex nrs 268r en s) en 310 A
VOLKERSHOEW

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

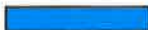




Art. 1. Algemeen

	Toelichtende bepalingen	Verordenende bepalingen
1.1.	<u>Gewestplan</u> :	De te verkavelen gronden zijn volgens het gewestplan nr 8 : Gentse en Kanaalzone met KB van 14/09/1977 gelegen in een woongebied met landelijk karakter
1.2.	<u>APA -- BPA – verkaveling</u> : De hiervooraande verkaveling V843/01 is vervallen. Huidige aanvraag is identiek aan de voorgaande wat betreft de bouwloten.	De te verkavelen gronden zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling
1.3.	<u>Maatvoering</u> : De grafische gegevens welke op het verkavelingsplan voorkomen zijn slechts bij benadering juist en zullen bij verwezenlijking door opmetingen worden aangevuld	Het grafische gegevens van het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel en vullen elkaar aan.

Art. 2. Bestemming van de percelen

	Toelichtende bepalingen	Verordenende bepalingen
2.1.	<u>Loten 1 – 2 – 3 – 4 – 5</u> : <u>Samenvoeging</u> :	Geschikt voor het oprichten van een half open eengezinswoning. Gekoppelde loten mogen samengevoegd worden tot één open eengezinswoning
2.2.	<u>Lot 7</u> : De vorm en ligging van dit perceel, alsook de inplanting van de cabine, is door de gemeente Wetteren bij mail dd 26 juni 2015 principieel goedgekeurd.	Uit de verkavelingsvoorwaarden gesloten Perceel geschikt voor het oprichten van een electriciteitscabine
2.3.	<u>Nevenbestemming</u> : De nevenfuncties moeten verenigbaar zijn met de woonomgeving Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent ligt immers op 'wonen'	Kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten mits : - woonfunctie blijft hoofdfunctie - de complementaire functie wordt beperkt tot 35 % van het bouwvolume

Art. 3. Zonering binnen woongebied met landelijk karakter

Toelichtende bepalingen		Verordenende bepalingen
3.1.	Voortuinstrook : 	Tussen bouwlijn en rooilijn. Uitsluitend bestemd voor aanleg van voortuintjes, voetpaden, terrassen / parking, opritten. Gebouwen zijn niet toegelaten
3.2.	Hoofdgebouwen  	Zone met 2 bouwlagen en een dakvolume (optioneel) Zone met 1 bouwlaag
3.3.	koeren en hovingen 	Zone voor aanleg van individuele tuinen
3.4.	nutsmaatschappij 	Geschikt voor het oprichten van een cabine (Eandis) Uit de verkavelingsvoorwaarden gesloten

Art. 4. Hoofdgebouwen

Toelichtende bepalingen		Verordenende bepalingen
4.1.	<u>Bouwwrije voortuinstrook</u> : Strook grond gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel-bouwlijn	Uitsluitend bestemd voor aanleg van voortuintjes, parking en opritten. Geen bouwwerken toegelaten, met uitzondering van : - functionele verharding - plaatsen van reclameborden in functie van eventuele nevenactiviteiten.
4.2.	<u>Bouwwrije zijtuinstrook</u> : Strook grond gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een kopgebouw of van een vrijstaand gebouw.	De afstand bedraagt minstens 3.00 m.
4.3.	<u>Vloerpas</u> : Gezien de ruime afstand van voorgevel tot de voorliggende straat, en gezien de peilen van de bestaande bebouwingen ook ruim 50 cm boven straatpeil zijn opgericht, kan de vloerpas op 70 cm boven straatpeil toegelaten worden.	Het peil van de ingangsdorpel ligt t.o.v. het niveau van de voorliggende straat : - niet lager - niet hoger dan 0.70 m boven dit niveau
4.4.	<u>Afmetingen</u> : 4.4.1.half open constructies : 4.4.2.open constructies :	Kroonlijsthoogte : max 6.20 m boven vloerpas Maximum bouwdiepte gelijkvloers : 18 m Maximum bouwdiepte verdieping : 12 m Kroonlijsthoogte : max 4.80 m boven vloerpas Maximum bouwdiepte : 18 m

4.5.	<u>Dakvorm</u> De ruimte in het dak kan als 1 extra bouwlaag worden ingericht.	De dakvlakken hebben een helling begrepen tussen 35° en 50°. Op uitbouwen is een plat dak toegelaten
4.6.	<u>Uitsprongen t.o.v. gevels en hellende dakvlakken :</u>	De totale breedte van de uitsprongen wordt, per verdieping, beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte ; De afstand tussen de uitsprongen onderling en tussen de uitsprongen en de scheidingmuur bedraagt minimum 1.00 m ; De uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak bedragen maximum 0.60 m vanaf 2.75 m boven de vloerplas. De uitbouwen t.o.v. de hellende dakvlakken, gemeten op 0.40 m achter het gevelvlak worden beperkt tot een hoogte van 1.50 m.
4.7.	<u>Gemene gevels :</u>	Tegen elkaar gebouwde woningen zullen aan elkaar aansluiten voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dakhelling en nok. De eerst vergunde is bepalend
4.8.	<u>Zonnepanelen</u>	Worden beschouwd als dakbedekking en dienen evenwijdig met de dakhelling aangelegd te worden. Mogen niet oversteken uit de dakranden (kroonlijst, gevelvlak, nok, zijgevels)
4.9.	<u>Gewestelijke verordening</u>	Gescheiden afvoer van hemelwater en afvalwater Per woning dient een hemelwaterput voorzien te worden waarin de volledige dakoppervlakte wordt opgevangen. Verplicht hergebruik van hemelwater voor toilet, buitenkraan en kuiswater.
4.10.	<u>Gemeentelijke verordening</u>	Overwelven baangrachten : Een gedeelte van de voorliggende open gracht zal ingebuisd worden conform de gemeentelijke verordening. De afvalwater- en hemelwaterleidingen zullen wel op deze ingebuisde gracht mogen aangesloten worden

Art. 5. Inrichting garages

	Toelichtende bepalingen	Verordenende bepalingen
5.1.	<u>Garage / berging :</u> Gebouw geschikt voor het stallen van 1 of meer auto's. Mag ook als berging gebruikt worden met uitsluiting van enig bedrijf.	Elke woning moet voorzien zijn van een autostaanplaats.

5.2.	<u>Inplanting lot 1:</u>	Te voorzien in het hoofdgebouw en/of op minstens 16 m achter de voorbouwlijn en op minstens 1 m van de laterale perceelsgrens. De plaatsing kan ook geschieden op de laterale perceelsgrens voor zover het een gekoppelde garage-bergplaats betreft, of mits er een schriftelijke toelating van de aanpaler kan voorgelegd worden.
5.3.	<u>Inplanting loten 2 – 3 – 4 - 5 :</u>	Te voorzien in het hoofdgebouw en/of op minstens 16 m achter de voorbouwlijn en op de laterale perceelsgrens (gekoppeld : lot 2 met lot 3 en lot 4 met lot 5) De gekoppelde voorgevels van deze bijgebouwen dienen in eenzelfde lijn te liggen.
5.4.	<u>Inplanting lot 6 :</u> Lot 6 paalt aan agrarisch gebied. Bouwwerken tot tegen de zonegrens zijn niet toegelaten.	Te voorzien in het hoofdgebouw.
5.5.	<u>Afmetingen :</u>	De max. oppervlakte van deze bijgebouwen : 35 m ² . De max. toegelaten hoogte bedraagt 3,20 m, deksteen inbegrepen. De bedaking ervan is vrij. Bij samenvoeging van gekoppelde loten tot één open eengezinswoning mag de oppervlakte van dit bijgebouw max 50 m ² bedragen.
5.6.	<u>Materialen:</u>	Uit te voeren in dezelfde gevelmaterialen als deze van het hoofdgebouw. In vervanging van een gemetste garage is ook een houten carport met dezelfde afmetingen (art 5.5.) toegelaten

Art. 6. Bijgebouwen in zone voor koeren en hovingen:

	Toelichtende bepalingen	Verordenende bepalingen
6.1.	<u>Tuinhuis</u>	Per kavel is een tuinhuisje toegelaten met een grootte van max. 35 m ² . Kroonlijsthoogte max. 2.50 m en nokhoogte max. 3.00 m, op te richten op minstens 1.00 m van de perceelsgrens, tenzij andersluidend geregistreerd akkoord van betrokken aanpalende eigenaar.
6.2.	<u>Openluchtwembad / siervijver</u>	Per kavel is een openluchtwembad of siervijver toegelaten, op minstens 2 m van de perceelsgrens en met een max. oppervlakte van 40 m ²
6.3.	<u>Gecumuleerde oppervlakte :</u>	De totale oppervlakte van alle bijgebouwen zoals tuinhuis, siervijver, zwembad, garage-berging, wordt beperkt tot 33 % van de totale oppervlakte gelegen binnen de zone voor koeren en hovingen.

Art. 7. Niet bebouwde delen :

Toelichtende bepalingen	Verordenende bepalingen
<p>7.1. Reliëfswijzigingen Wijzigingen van het reliëf mogen geen invloed hebben op de waterhuishouding en op de natuurlijke loop van het hemelwater van de aanpalende eigendommen. Hoogteverschillen worden op het eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.</p>	<p>Reliëfswijzigingen worden beperkt tot het op niveau brengen van de niet bebouwde delen in overeenstemming met de bebouwde delen</p>
<p>7.2. Verhardingen De niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht als een kwalitatieve groene ruimte met passende verharding in functie van de hoofdbestemming van de zone.</p>	<p>Verharde oppervlakten moeten worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen of materialen met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor terrassen palend aan het hoofdgebouw en heel beperkt rond de bijgebouwen. Max 35 % van de voortuinstrook mag verhard worden als toegang tot woning en/of garage. Ingeval in de woning een activiteit wordt ondergebracht zoals beschreven in art 2.3. mag de verharding (parking) in de voortuinstrook max 55 % bedragen.</p>