

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE BEVEREN

VERKAVELING GAVERLANDWIJK

FASE 1 - gedeelte noord

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

=====

De stedenbouwkundige voorschriften in het B.P.A. nr. 3 "Gaverlandwijk" te Melsele - Herziening - goedgekeurd bij ministeriële besluit dd. 11-05-1989 zijn van toepassing. De voorschriften worden hier herhaald met weglating van de niet van toepassing zijnde artikelen.

art. 1. Algemeenheden.

1.1. De afmetingen op het plan werden grafisch bepaald.

art. 2. Uitvoeren van werken - algemene bepalingen.

2.2. Het bouwen langsheen de nieuw aan te leggen wegen kan slechts toegelaten worden nadat deze aangelegd en uitgerust zijn.

2.3. Alle zichtbaar blijvende gedeelten van de gebouwen worden afgewerkt in esthetisch en bouwfysisch verantwoorde materialen.

Als gevelmateriaal zijn toegelaten :

- stenen uit gebakken klei
- sierpleisters in lichte tinten.

Als bedakingsmateriaal zijn toegelaten :

- pannen (glanzend geverniste pannen zijn verboden)
- leien in donkere kleur.

- 2.4. Het peil van de gelijkvloerse bouwlaag van alle gebouwen bevindt zich (max.) 0.35 m boven de as van de aanpalende weg.
- 2.5. Uitsprongen op voor- en zijgevel bedragen max. 0.60 m. Zij worden beperkt tot maximum de helft van de voorgevelbreedte en bevinden zich op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muur of zijgevel.
- Dakvensters zijn toegelaten op minimum 0.40 m achter de voorgevel op minimum 1.00 m van de gemeenschappelijke muur of zijgevel ; de dakvensters beslaan maximum de helft van de voorgevelbreedte.

Art. 3. Zone voor eengezinswoningen.

3.0. Algemeenheden.

- 3.0.1. Is uitsluitend bestemd voor het oprichten van eengezinswoningen.
- 3.0.2. Het type bebouwing wordt op het plan aangeduid.

De volgende bebouwing is toegelaten :

- open bebouwing (art. 3.1.) - één bouwlaag
- twee bouwlagen
- koppelbouw (art. 3.2.)
- gesloten bebouwing (art. 3.3.)

Waar verschillende types bebouwing aangeduid zijn dient het verkavelingsplan de keuze van het type te bepalen. Vermenging van types binnen dezelfde bouwzone is niet toegelaten.

3.1. Zone voor open bebouwing.

- 3.1.1. De perceelsbreedte wordt vastgesteld op minimum 18.00 m. Voor restpercelen kan de minimumbreedte uitzonderlijk 16 m. bedragen.
- 3.1.2. De bouwvrije voortuinstrook bedraagt 6.00 m, de bouwvrije zijdelingse strook is 4.00 m breed (uitzonderlijk minimum 3.00 m. voor restpercelen); in deze zijdelingse strook is geen enkele bebouwing toegelaten.
- 3.1.3. De voorgevelbreedte wordt beperkt tot maximum 3/5 van de perceelsbreedte, ook bij samenvoeging van percelen.
- 3.1.4. Aantal bouwlagen en dakvorm :
- *Type 1 : één bouwlaag.
- De diepte van de bebouwing t.o.v. de voorbouwlijn wordt beperkt tot 20.00 m. Hellende daken zijn verplicht. De helling van de daken is begrepen tussen 30 en 50 graden. Zadeldak, wolfdak en schilddak zijn toegelaten. De noklijn staat loodrecht op de bouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de as van de straat en de bovenkant van de kroonlijst ; ze bedraagt maximum 3.50 m.

*Type 2 : twee bouwlagen.

De diepte van de bebouwing t.o.v. voorbouwlijn wordt beperkt tot 15.00 m op het gelijkvloers en 11.00 m op de verdieping. De niet gelijkvloerse bouwlagen worden binnen het doorschietend achterste dakvlak ingeschreven. Hellende daken zijn verplicht. De helling van de dakvlakken is begrepen tussen 30 en 50 graden. Zadeldak, wolfdak en schilddak zijn toegelaten. De noklijn is evenwijdig met de bouwlijn. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de as van de straat en de bovenkant van de kroonlijst : ze bedraagt maximum 6.50 m.

3.1.5. Samenvoeging van maximum twee loten is toegelaten.

3.2. Zone voor koppelbouw.

3.2.1. Het aantal bouwlagen bedraagt twee.

3.2.2. De perceelsbreedte wordt vastgesteld op minimum 11.00 m. Voor restpercelen kan de minimumbreedte uitzonderlijk 10 m. bedragen

3.2.3. De woningen worden twee aan twee gekoppeld. De eerste bouwer is maatgevend tot in de nok. *Laanvragen*

3.2.4. De bouwvrije voortuinstrook bedraagt 6.00 m. De zijdelingse strook is 4.00 m breed ; in deze zijdelingse strook is geen bebouwing toegelaten met uitzondering van de in art. 11 aangeduide bouwwerken.

3.2.5. De diepte van de bebouwing t.o.v. de bouwlijn wordt beperkt tot 15.00 m op het gelijkvloers en tot 11.00 m op de verdieping. De niet gelijkvloerse bouwlagen worden binnen het doorschietende achterste dakvlak ingeschreven.

3.2.6. De kroonlijsthoogte wordt gemeten tussen het peil van de as van de straat en de bovenkant van de kroonlijst. Ze bevindt zich tussen 5.50 m en 6.00 m.

3.2.7. Hellende daken zijn verplicht. De helling is begrepen tussen 30 en 50 graden. Zadeldak, wolfdak en schilddak zijn toegelaten. De noklijn ligt op 5.50 m achter de voorste bouwlijn en is er evenwijdig mee.

3.2.8. Samenvoeging van loten is toegelaten op voorwaarde dat de samenvoeging gebeurt voor de hele zone. In dat geval zijn de voorschriften voor open bebouwing van toepassing.

Art. 5. Bouwvrije voortuinstrook.

5.1. Bestemd als vrije ruimte met dominerende groenaanleg.

In de bouwvrije voortuinstrook is geen enkele bebouwing toegelaten. De voortuinstrook dient minimum 6 m. te bedragen.

De zijdelingse strook dient minimum 4 m. te bedragen; voor restpercelen wordt deze strook op minimum 3 m. gebracht.

5.2. Verhardingen naar de woning en de autostalplaats zijn toegelaten maar blijven beperkt tot 30 % van de oppervlakte van deze strook. In de zone voor handelszaken met woongelegenheden mag de verharde oppervlakte evenwel 80 % bedragen; de verharding dient aangepast te zijn aan de verharding van het openbaar domein.

Art. 6. Strook voor koeren en hovingen.

6.1. Bestemd als sier- of moestuin, terras, grasperk, enz. met dominerende groenaanleg.

6.2. In deze zone is geen bebouwing toegelaten met uitzondering van een tuinberging of hobbyserre met een oppervlakte van maximum 12.00 m² en een nokhoogte van max. 2.50 m. De inplanting gebeurt op minimum 2.00 m van alle perceelsgrenzen. Inplanting tegen de achterperceelsgrens of zijperceelsgrens is toegelaten mits koppeling. De constructies bestaan uit hout, glas of metselwerk.

6.3. Verhardingen zoals terras e.d. zijn toegelaten maar moeten beperkt blijven tot 20 % van de oppervlakte van deze strook.

Art. 8. Voetwegen.

Op de voetwegen is mechanisch verkeer niet toegelaten.

Art. 9. Zone voor buffergroen.

9.1. Bestemd als groenzone met schermfunctie, zowel visueel als akoestisch. Geen enkele verharding of constructie is in deze zone toegelaten.

9.2. Overwegend streekeigen hoogstammige beplanting, aangevuld met bodembedekkers.

- 9.3. Specifieke bepaling voor het buffergroen langs de centrale voetgangersas : om een dreef te creëren worden op regelmatige afstand streekeigen hoogstammen aan beide zijden van de voetweg geplaatst.
- 9.4. Specifieke bepaling voor het buffergroen op het pleintje aan het wijkcentrum: combinatie van hoogstammen die een poorteffect creëren en bodembedekkers. Met het oog op de verkeersveiligheid dient het groen zo aangelegd te worden dat gebruik als recreatiegroen onmogelijk is.

Art.10. Zone voor recreatiegroen.

- 10.1. Bestemd als groenzone met recreatieve functie op buurniveau (speelplein, sportveldje, zithoek, grasveld, waterpartij).
- 10.2. Overwegend grasveld omzoomd met hoogstammig groen. Verhardingen zijn toegelaten maar blijven beperkt tot 20 % van de oppervlakte.

Art. 12. Parkeerruimte.

- 12.1. De onderrichtingen van de laatst verschenen ministeriele omzendbrief m.b.t. het scheppen van parkeerruimte bij bouwwerken in het Vlaamse Gewest zijn van toepassing.
- 12.2. Autostelplaatsen onder het niveau van de straat zijn verboden.
- 12.3. Autostelplaatsen worden in het hoofdgebouw voorzien.
- 12.4. Autostelplaatsen bij koppelbouw (art. 3.2.) en de kopwoningen bij gesloten bebouwing (art.3.3) :
 - De kettlingbouw is verplicht te realiseren ; op te nemen in verkavelingsplan en -voorschriften.
 - De autostelplaats wordt in de zijdelingse strook ingeplant op 6.00 à 9.00 m achter de bouwlijn. De diepte is maximaal 8.00 m. De autostelplaatsen worden twee aan twee gekoppeld. De eerste bouwer is maatgevend m.b.t. inplanting en hoogte. Autostelplaatsen hebben platte daken en worden opgetrokken in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. De hoogte tussen de as van de straat en de bovenkant deksteen is maximum 3.50 m.
 - Wordt geen autostelplaats gebouwd, dan wordt op dezelfde diepte achter de bouwlijn een muur in dezelfde materialen als het hoofdgebouw en met dezelfde hoogte als de autostelplaats opgetrokken.

Art. 13. Publiciteit.

De onderrichtingen van de laatst verschenen reglementeringen m.b.t. het plaatsen van publiciteit, aanplakborden en het maken van reclame zijn van toepassing.

Art. 14. Afsluitingen.

14.1. Afsluiting van de voortuinstrook aan de straatzijde en de zijdelingse perceelsgrenzen tot aan de bouwlijn :

- muurtje met een maximum hoogte van 0.75 m, in dezelfde aard en kleur der materialen van het gebouw ; de brievenbus wordt hierin voorzien.
- winterbestendig groen met maximum hoogte van 0.90 m.

14.2. Afsluiting van zijdelingse en achterste perceelsgrenzen achter de bouwlijn : groen of een draadafsluiting met een maximum hoogte van 1.90 m.
Betonplaten zijn verboden.

14.3. Specifieke bepalingen voor de afsluiting van de achterste perceelsgrenzen aan de centrale voetweg : streekeigen doorlevende haag met een hoogte van 1.90 m.