

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
VERKAVELINGSVERGUNNING WAREGEM WATERSTRAAT 59**

**1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING**

**1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

**1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De huidige configuratie van de bestaande gebouwen is verouderd, de nieuwe verkaveling zou beter passen in het straatbeeld en een fraaier straatbeeld creëren.	Twee ééngesinswoningen, type halfopen (2) en één ééngesinswoning type open bebouwing kunnen worden voorzien op het betreffende perceel grond.

**1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Als nevenfunctie kunnen enkel functies toegelaten worden die complementair zijn aan het wonen, zoals kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroep, handel, horeca en ambacht toegelaten worden, mits aan alle van volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.

**1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gezien de grote oppervlakte van het perceel kunnen er bijgebouwen worden opgericht in de zone voor koeren en tuinen	Op de kavel kan een afzonderlijke bergplaats en/of serre en/of tuinhuis worden opgericht met een gezamenlijk vloeroppervlakte van max. 40 m2.

**1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE**

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin.	<b>VOORTUINSTROOK (donker groen)</b> 1° Deze strook is bestemd om te worden aangelegd als tuin; 2° Er zijn geen bouwwerken toegelaten met uitzonderingen van toegangen en opritten tot de woning;  <b>ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN (licht groen)</b> 1° Deze zone is bestemd om te worden aangelegd als tuin en dient een groene inrichting te krijgen door aanplanting van levend groen zoals gras, heesters, vaste planten, ...

PLAN GOEDGEKEURD  
Door het Schepencollege  
Van Waregem in zitting

Van 30 MRT 2017



## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het oprichten van halfopen bebouwing en open bebouwing, de huidige bebouwing bestaat uit open bebouwing. De naburige gebouwen zijn open en halfopen bebouwing.	Twee ééngesinswoningen, type halfopen bebouwing en één ééngesinswoning type open bebouwing kunnen worden voorzien op het betreffende perceel grond.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	De woning moet worden ingeplant in de daartoe voorziene zone (zie ontwerpplan, zijnde bouwzone rood) Het is verplicht om de woning in te planten op de voorbouwlijn.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vloerpas gelijkvloerse verdieping	De vloerpas van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 30cm boven het niveau van de voorliggende straat.
Bouwdiepte gelijkvloers (gezien de smalle gevelbreedte wordt een diepere bouwdiepte gekozen)	Bouwdiepte gelijkvloers 20m
Bouwdiepte 1ste (gezien de smalle gevelbreedte wordt een diepere bouwdiepte gekozen)	Bouwdiepte 1 <sup>ste</sup> verdiep 15m
Maximum kroonlijsthoogte:	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 6 meter boven de pas van de onderste dorpel met een maximale nokhoogte van 12m. Bij plat dak is de maximale kroonlijsthoogte beperkt tot 6,5m.
Dakvorm – uitsprongen gevels	De dakvorm is vrij.
Volume	Een volume van twee bouwlagen met dak is toegestaan. Bouwdiepte gelijkvloers: 20m Bouwdiepte verdiep: 15m

PLAN GOEDGEKEURD  
Door het Schepencollege  
Van Waregem in zitting

Van 30 MARI 2017



## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

### 2.2.1 Bijgebouwen

#### 2.2.1.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De garage van de buren nadert tot de perceelsgrens.	Bijgebouwen: Er kan een bijgebouw/tuinhuis,... worden voorzien in de zone voor koeren en tuinen en op 0,5m van de perceelsgrens of tot tegen de perceelsgrens indien deze kan worden samengebracht met de naburige bijgebouwen of mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 40,00m <sup>2</sup> . Dit bijgebouw moet minimum op 2m van de woning gebouwd worden.

#### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte wordt beperkt zodat het hogere hoofdgebouw beeldbepalend is.	Bijgebouwen waar toegelaten: De kroonlijsthoogte of gevelhoogte wordt beperkt tot max. 3,00m op de perceelsgrens en 4,5m elders. Maximale dakhelling bedraagt 30°.

#### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

### 2.2.2 Carport

#### 2.2.1.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij iedere woning dient minimaal één garage of carport + autostaanplaats die aansluit op de openbare weg te worden voorzien	Carports kunnen in de bouwvrije strook naast de woning met een inplanting startende 3m achter de voorgevel van de woning. Carports dienen doorkijkbaar te zijn.

#### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet worden afgeweken	Oppervlakte van maximaal 18m <sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3m.

PLAN GOEDGEKEURD  
Door het Schepencollege  
Van Waregem in zitting

Van 30 MRT 2017



#### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Materialen: Identiek aan deze van het hoofdgebouw of in hout.

### 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 of halfwaterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten 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 zeer vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen behoudens de gebruikelijke nivelleringen worden niet toegestaan.

### 3.2. VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.  Niet-overdekte constructies hebben een max. hoogte van 1,5 m. Zwembaden, siervijvers, terrassen, verhardingen, jacuzzi's, ... worden hieronder gerekend.	Max. 30 % van de niet bebouwde ruimte mag ingericht worden met niet-overdekte constructies in de zijtuin en achtertuin. Strikt noodzakelijke verhardingen zoals oprit naar vergunde carports en garages én een pad van max. 1,00 m breedte langsheen de gevels worden hier niet onder gerekend. De niet overdekte constructies dienen 1,00 m van de perceelsgrens verwijderd blijven. Voor zwembaden dient een min. afstand van 2,00 m worden aangehouden.  In de voortuinstrook zijn verhardingen toegelaten in functie van oprit naar vergunde garage of carport en in functie van een toegangspad naar de voordeur. De overige ruimte van de voortuinstrook mag max. voor 30 % worden verhard.  De onverharde ruimtes dienen met groenvoorzieningen worden ingericht.

PLAN GOEDGEKEURD  
Door het Schepencollege  
Van Waregem in zitting

Van 30 MRI 2017



### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Afsluitingen in functie van de privacy zijn toegelaten.</p> <p>Draadafsluitingen met klimop worden aanzien als een levende haag en dienen net als volwaardige hagen conform het veldwetboek op 0,50 m van de perceelsgrens worden voorzien behalve mits akkoord van aanpalende eigenaar.</p> <p>In functie van de openheid van de voortuin is de hoogte hier beperkt tot 1,00 m. Afsluitingen van het open type zijn volledig doorkijkbaar bv. draadafsluiting.</p>	<p>Toegangspoorten worden tevens als afsluiting aanzien. Deze kunnen enkel uitgeven op de openbare weg.</p> <p><b>AARD</b>  Afsluitingen op of tot op 0,50 m van de perceelsgrens zijn toegelaten onder de vorm van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Draadafsluiting al of niet met betonnen onderplaat en eventueel met ericamatten.</li> <li>- Muren in gevelsteen</li> <li>- Levende hagen</li> <li>- Toegangspoorten</li> </ul> <p>Niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draadafsluitingen.</li> </ul> <p><b>AFMETINGEN</b>  In zijtuin en achteruin tot max. 2,00 m hoogte.  In voortuinstrook tot max. 1,00 m hoogte indien van het gesloten type en max. 2,00 m indien van het open type.</p>

PLAN GOEDGEKEURD  
Door het Schepencollege  
Van Waregem in zitting

Van 30 MRJ 2017

