

NE VARIETUR' getekend om gebecht te blijven  
aan een akte verleden voor Notaris JO DEBYSER  
te Ardoois op ..... 18 september 2023

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN HORENDE  
BIJ DE AANVRAAG VOOR DE VERKAVELINGSVERGUNNING  
OOSTROZEBEKESTRAAT, INGELMUNSTER (t.h.v. nr. 213A)**

**1. Bestemmingsvoorschriften**

<b>toelichting</b>	<b>bindende bepalingen</b>
<p>De zone valt onder de categorie 'Woongebied'</p> <p>Gestapelde of geschakelde ééngezinswoningen hebben steeds hun eigen toegang zonder hiervoor door een gemeenschappelijke inkom te moeten passeren. Op de meeste percelen binnen deze bestemmingszone is in de huidige situatie een woonactiviteit aanwezig. De verplichting ook in geval van nieuwbouw of reconversie ook steeds een woonactiviteit te voorzien heeft een evidentere inpassing in het omliggende woonweefsel tot gevolg.</p> <p>Horeca, detailhandel en kantoren groter dan 100,00m<sup>2</sup> worden gezien als kernversterkende activiteiten en zijn hier bijgevolg niet wenselijk.</p> <p>Er wordt voor de bestaande gebouwen zonder een woonfuncties een uitzondering gemaakt. Onder reconversie wordt verstaan dat de bestaande bebouwing zoals aangeduid op het bestemmingsplan en het plan van de bestaande toestand wordt verbouwd. Verbouwen betreft het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Het gebied is bestemd voor wonen met daar bijhorende bijgebouwen onder volgende vormen:<ul style="list-style-type: none"><li>o Ééngezinswoningen: enkel open bebouwing is voorzien in deze verkaveling</li><li>o Zorgwonen</li></ul></li><li>- In combinatie met wonen zijn volgende activiteiten eveneens in hoofdbestemming toegelaten:<ul style="list-style-type: none"><li>o Diensten, opslag, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen, openbare functies</li><li>o Kleinschalige horeca, detailhandel en kantoorfuncties zijn in combinatie met wonen toegelaten. De oppervlakte van deze activiteiten dient beperkt te worden tot 100,00m<sup>2</sup></li></ul></li><li>- Bij reconversie van bestaande gebouwen, waar momenteel geen woonbestemming aanwezig is, is de verplichte combinatie met een woonbestemming niet van toepassing.</li></ul> <p>Dancings en feestzalen, ambachtelijke bedrijvigheid en grootschalige detailhandelsbedrijven en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving (die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten) zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden worden</p>

**1A. Openbaar terrein**

<b>toelichting</b>	<b>bindende bepalingen</b>
nvt	

**1B. Groenaanleg**

<b>toelichting</b>	<b>bindende bepalingen</b>
nvt	

**1C. Nutsvoorzieningen**

<b>toelichting</b>	<b>bindende bepalingen</b>
nvt	

## 2. Inrichtingsvoorschriften

### 2.1 Bebouwingspercentage/ terreinbezetting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het bebouwingspercentage is de verhouding van de grondoppervlakte van alle gebouwen samen (hoofdgebouw en bijgebouwen) t.p.v. de perceelsoppervlakte gelegen binnen deze zone.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Maximum 60% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen</li><li>- Indien de bestaande bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum</li></ul>

### 2.2 Inplanting van het hoofdvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verhardingen, zwembijvers, pergola's, luifels en zwembaden worden niets als 'gebouw' aanschouwd.	Er is enkel open bebouwing voorzien in deze verkaveling. Voor de inplanting van het hoofdvolume gelden volgende afstandsregels: <ul style="list-style-type: none"><li>- t.o.v. de rooilijnen minimum 8.00 meter</li><li>- t.o.v. de zijperceelsgrens minimum 3.00 meter</li><li>- t.o.v. de achterkavelgrens minimum 5.00 meter</li></ul>

### 2.3 Bouwdiepte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Voor lot 1 is 12.00 meter op het gelijkvloers en op de verdieping(en) toegelaten.</li><li>- Voor lot 2 is 20.00 meter op het gelijkvloers en 14.00 meter op de verdieping(en) toegelaten.</li></ul>

### 2.4 Bouwhoogte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen is bepaald op maximaal twee + dak. De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst	<ul style="list-style-type: none"><li>- Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag bij hellende of gebogen daken.</li><li>- De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter</li><li>- De maximum toegelaten nokhoogte bedraagt 12,00 meter</li></ul>

### 2.5 Dakvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Zowel hellende daken, platte daken of een combinatie van beide zijn hier toegelaten Gebogen daken worden voor wat betreft de 50°-regel niet beschouwd als hellend	<ul style="list-style-type: none"><li>- De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50°</li><li>- Dakuitbouwen zijn toegelaten, voor zover hun gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het dak waarin ze zich bevinden.</li></ul>

## 2.6 Vrijstaande constructies en bijgebouwen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Als bijvoorbeeld op een aanpalend perceel een gebouw van 4,00 meter staat tot op de perceelsgrens, is het toegelaten om een nieuw gebouw met een maximum hoogte van 4,00 meter aan te bouwen. Staat het bestaande gebouw niet op de perceelsgrens dan dient de maximum bouwhoogte op de perceelsgrens van 3,00 meter gerespecteerd te worden. Deze laatste kan dan onder een hoek van 45° oplopen tot een bouwhoogte van 6,00 meter. Hoger bouwen dan 6,00 meter is niet toegelaten.</p>	<p>Vrijstaande constructies en bijgebouwen kunnen binnen de onderhavige zone worden voorzien, mits het onder 2.1 beschreven bebouwingspercentage niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.</li> <li>- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling/aaneenschakeling te gebeuren.</li> <li>- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>- Bij inplanting tussen 0,00 en 3,00 meter vanaf de perceelsgrens is de maximale kroonlijsthoogte 3,00 meter en kan de hoogte toenemen tot maximum 6,00 meter onder een hoek van 45°. Indien er op het aanpalende perceel een constructie is op de perceelsgrens waar kan tegen aangebouwd worden, is het toegelaten dezelfde bouwhoogte aan te houden met een maximum bouwhoogte van 6,00 meter.</li> <li>- Bij inplanting op meer dan 3,00 meter van de perceelsgrens is een maximale bouwhoogte van 6,00 meter toegelaten.</li> </ul>

## 2.7 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin, en dienen een groene inrichting te krijgen.</li> <li>- Maximum 50% van de niet-bebouwde ruimte kan worden verhard ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.</li> <li>- Het is verboden goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke permanent te plaatsen in de niet bebouwde delen van het perceelsdeel.</li> </ul>

## 2.8 Voortuinstrook

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij nieuwe inrichtingen kan er op het perceel geanticipeerd worden om de toegang van en naar de N357 tot maximum 4,50 meter te beperken. Voor bestaande situaties is dat niet altijd meer mogelijk en moet een pragmatische oplossing zijn met een zo beperkt mogelijke impact op de N357.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestemd voor de aanleg van verharding met begeleidend groen tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn ten behoeve van het nemen van ontsluiting naar de N357 en het inrichten van parkeerplaatsen en een groene voortuinzone.</li> <li>- Het plaatsen van onafgewerkte goederen, grondstoffen, afvalstoffen en verpakking in open lucht is niet toegelaten.</li> <li>- De verhardingen dienen indien mogelijk aangelegd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</li> <li>- Bij de inrichting van percelen met nieuwe bebouwing is er maximum één ontsluiting naar de N357 toegelaten met een breedte van maximum 4,50 meter. Voor bestaande situaties dient de ontsluiting op de N357 tot een minimum beperkt te worden, dat evenwel de bestaande bedrijfsvoering mogelijk maakt.</li> </ul>

## 2.9 Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de overige delen van de zone van achteruitbouw mogen beplantingen niet hoger zijn dan bepaald in de gemeentelijke verordening.	<ul style="list-style-type: none"><li>- Er zijn enkel afsluitingen toegelaten die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen<ul style="list-style-type: none"><li>o Draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter</li><li>o In de eerste 2,00 meter van de zone van achteruitbouw, vanaf de grens van het gewestdomein of van de eventuele rooilijn, zijn hagen toegelaten met een maximale hoogte van 1,50 meter en met een maximale hoogte van 0,75 meter ter hoogte van de wegaansluitingen.</li></ul></li><li>- Indien de afsluiting bestaat uit een groene haag wordt deze geplant op 0,50 meter achter de grens van het openbaar domein.</li><li>- Afsluitingen bestaande uit beton of kunststofplaten zijn niet toegelaten.</li><li>- De afrasteringen in de langsrichting van de beek moeten worden geplaatst op<ul style="list-style-type: none"><li>o Ofwel 0,50 meter landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen en zijn maximaal 1,50 meter hoog</li><li>o Ofwel 5,00 landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop</li></ul></li><li>- Bij afrastering in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop moeten de nodige voorzieningen getroffen worden om een vrije doorgang mogelijk te maken binnen de 5,00 meter strook door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4,00 meter.</li></ul>