

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN
VERKAVELINGSVERGUNNING WAREGEM GRASDREEF 1**

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De huidige configuratie van de bestaande gebouwen is verouderd, de nieuwe verkaveling zou beter passen in het straatbeeld en een fraaier straatbeeld creëren.	Twee ééngezinswoningen, type open bebouwing kunnen worden voorzien op het betreffende perceel grond.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 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)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
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 m ² .

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De open ruimte dient te worden aangelegd als tuin.	VOORTUINSTROOK (donker groen) 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; ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN (licht groen) 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, ...

Door het Schepenvoetste
Van Waregem in zitting

Van 11 tot 12 april 2017



2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt gekozen voor het oprichten van open bebouwing, de huidige bebouwing bestaat uit open bebouwing. De naburige gebouwen zijn open bebouwing.	Twee ééngezinswoningen, 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
Vloerпас gelijkvloerse verdieping	De vloerпас van de gelijkvloerse verdieping bevindt zich maximaal 30cm boven het niveau van de voorliggende straat.
Maximum kroonlijsthoogte:	De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 6 meter boven de pas van de onderste dorpel. Bij plat dak is de maximale kroonlijsthoogte ook beperkt tot 6m.
Dakvorm – uitsprongen gevels	De dakvorm is vrij.
Volume	Een volume van twee bouwlagen is toegestaan.



2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

2.2.1 Bijgebouwen

2.2.1.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bijgebouwen: Er kan een bijgebouw/tuinhuis,.... worden voorzien in de zone voor koeren en tuinen en op 1m van de perceelgrens of tot tegen de perceelgrens 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 ² . 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 ² en een hoogte van maximaal 3m.



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.



