

Verkavelings- voorschriften

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

- bij 2 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de gemeenschappelijk zijperceelsgrens en de aslijn van de voorliggende openbare weg.
- bij 3 geschakelde woningen dus op de denkbeeldige snijlijn van de middenlijn van de centrale woning en de aslijn van de voorliggende openbare weg.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

referentiepaspas

- Het referentiepaspas (0,00m) wordt gedefinieerd en bepaald per geschakelde groep van 2 of 3, en wordt gemeten op de boordsteen van de voorliggende openbare weg centraal voor de te koppelen hoofdgebouwen.
- Voor de alleenstaande woningen wordt het referentiepaspas (0,00m) gemeten op de aslijn van de openbare weg

diverser:

- Alle delen die boven dak- en gevelvlakken uitsteken moeten alzijdig afgewerkt worden met gevelmateriaal.
- Het is niet toegelaten percelen samen te voegen. Het is evenmin toegelaten onbebouwde percelen als tuin in te richten.
- Het geheel of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden.

deelzone: private tuinzone

- De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuinzone. De private tuinzone is grafisch aangeduid. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting.
- In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten voor toegang naar de woning, autoaanplaats(en), ondergrondse putten.
- Maximaal 30% van de grondoppervlakte kan in deze deelzone verhard worden.
- Losstaande bijgebouwen zijn toegelaten met een oppervlakte van maximum 7% van de perceelsoppervlakte

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijgebouw: vrijstaande constructies in de tuinzone zoals bergingen, tuinhuisjes, ...

Indien de zijperceelgrens grenst aan een openbare weg dient bij het oprichten van losstaande bijgebouwen de minimum afstand van 1m van de kavelgrenzen behouden te blijven.

VERORDENEND sedenbouwkundige voorschriften

- In de private tuinzone kan één bijgebouw opgericht worden met een maximale hoogte van 3.00m
- Losse bijgebouwen dienen opgericht te worden achter de achtergevel. Het bijgebouw dient ingeplant op minimum 1m van de zij- en/of achterkavelgrens.
- Het bijgebouw mag dichtert ingeplant worden tov de private zijkavelgrens mits onderling akkoord van de aanpalende eigenaar(s) en mits koppeling op de perceelgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalende perceel. De koppeling/aaneenschakeling dient harmonieus te gebeuren

afsluitingen

Er zijn enkel afsluitingen toegelaten:

- tov het openbaar domein:
 - die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen.
 - een hekwerk van maximaal 1.00m tov het openbare domein is toegelaten
- Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten tov het openbaar domein. Tov private perceelsgrenzen zijn afsluitingen bestaande uit hout wel toegelaten.
- Met een hoogte van:
 - tussen de voorkavelgrens en de voorbouwlijn maximale hoogte van 0.80 m
 - tov andere kavelgrenzen: met een maximale hoogte van 2.00 m.

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

materialen

Architectuur

- Het bouwvolume dient een eenvoudige architectuur met een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling te vertonen. De architectuur dient m.a.w. in al zijn onderdelen te getuigen van kwaliteit in vormgeving als in materiaalgebruik. De architectuur en de materialen dienen in harmonie te zijn met de omgeving. De achtergevels dienen te getuigen van dezelfde kwaliteit als de voorgevels.

Kleurgebruik

Teneinde een hedendaagse en kwalitatieve uitstraling en een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpalet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

- Voor de dakafwerkingsmaterialen: een egaal grijze tot egaal zwarte kleur of een natuurlijke metaal- of glaskleur
- Voor de gevelmaterialen uitgezonderd het buitenschrijnwerk dienen de kleuren gesitueerd te zijn in de schakeringen van licht grijs tot donker grijs/antraciet zwart. De natuurlijke hout- en metaalkleuren zijn ook toegelaten in ondergeschikte mate. Andere kleuren dan deze hiervoor opgegeven zijn niet toegelaten voor de gevelmaterialen. Een bonte mengeling van toegestane kleuren per gevelonderdeel is ook niet toegelaten. Eenzelfde toegelaten kleurtint per gevelonderdeel dient aangehouden te blijven.
- Voor het buitenschrijnwerk: een kleur harmonisch met de overige kleuren in de voorgevel of het dak conform de hiervoor opgegeven bepalingen. Dit kan dus in een andere kleur zijn dan tinten van licht grijs tot antraciet zwart of donkere kleuren van de voorgevel en de dakbedekking. In geen geval zijn in helle of fel gebouwcontrasterende

Onderdelen: zowel gevel, schrijnwerk, dakbedekking, ...

Algemene bepalingen

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

kleuren zoals geel, rood, oranje of blauw toegelaten. De natuurlijke metaal- en houtkleuren zijn wel toegelaten voor het buitenschrijnwerk.

Materiaalgebruik

Volgende bepalingen betreffende materiaal gebruik dienen nagevolgd te worden:

- Asfaltpapier, roofing, bitumen of andere materialen typisch voor platdakafwerking zijn enkel toegelaten voor een platdak;
- Groendakafwerkingen zijn enkel toegelaten op een platdak;
- Als dakbedekkingsmaterialen voor de dakvlaktes zijn toegelaten:
 - glas of andere lichtdoorlatende materialen; metaal (lood, zink, koper of aluminium) met hun natuurlijke metaalkleur of een donker grijze tot zwart kleurige afwerkingslaag;
 - leien (natuur- of kunststof-) met hun natuurlijke zwarte kleur;
 - vlakke dakpannen met een egaal donker grijze of zwarte kleur (gegolfd dakpannen zijn niet toegelaten);
- Dakgoten en dakzomende regenafvoeren zijn verplicht te realiseren in metaal. PVC of andere kunststoffen zijn niet toegelaten hiervoor.

Zone voor open bebouwing (hellend/plat)

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERODEREND
stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing voor percelen **1-2**

Bestemming

Hoofdbestemming:

- De bouwperceelen zijn bestemd voor eengezinswoningen, met mogelijk ruimte voor inwonende familieleden, al dan niet met aparte inkom.
- De wooneenheid dient fysisch te bestaan als één woongellegenheid. Er kan dus geen opsplitsing gebeuren naar meerdere afzonderlijke woonuniten binnen één perceel.

Nevenbestemming:

- Diensten, kantoren en vrije beroepen zijn toegelaten, voor zover deze niet verkeersgenererend of niet hinderend zijn en de leefkwaliteit van de directe woonomgeving niet aantasten.
- De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte kan aangewend worden.

Bijzondere bestemmingsvoorschriften:

- De overige niet bebouwde delen binnen onderhavige zone krijgen de bestemming "private tuinen".

Implanting

- De uiterste grenzen van het hoofdvolume en de uitbouw zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.

Zone voor open bebouwing (tellend/plat) -

TOELICHTEND

toelichting en visie

De voorgevelbouwwijz is de lijn waarop het deel van de voorgevel van het hoofdvolume wordt ingeplant dat het dichtst bij de voorliggende rooilijn van het perceel gelegen is.
Het achteruitspringen van de gevel zorgt voor het creëren van een autostaanplaats voor de woning.

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

- De uiterste grens van het hoofdvolume is aangeduid op het verkoopingsplan.
- Voor het hoofdvolume is er een minimum gabariet vastgelegd. Een minimum profiel om een zekere uniformiteit in het straatprofiel en een optimale schakeling te bekomen.
- De woning dient op de voorgevelbouwwijz ingeplant te worden. Maximaal 1/2 van de gevel mogen achteruitspringen voor het plaatsen van een inkom of inpandige carport.

Gabariet

Het maximum gabariet geldt als bovengrens, volgende bepalingen zijn van toepassing:

- De bepalingen van inplanting, bouwhoogte, bouwdiepte, kroonlijst en daken.

Deelzone voor het hoofdvolume:

- De maximale bouwdiepte is gelijk aan de contouren van onderhavige zone.
- De minimale bouwdiepte, van toepassing voor beide bouwlagen, is gelijk aan 9,00 meter, met een breedte van minimum 1/2 van de maximale voorgevelbreedte.
- Schoorstenen- en ventilatieelementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

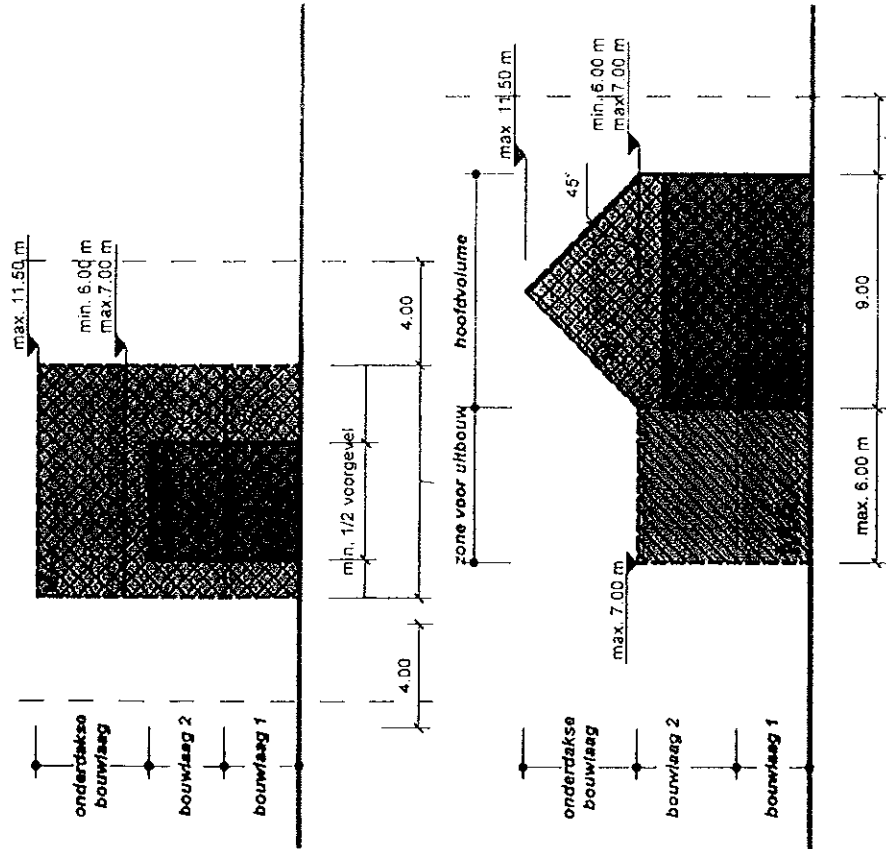
Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw toegelaten, indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en voldoen aan volgende voorwaarden:

- op max. 0,50 m t.o.v. de voorgevel
- tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel

Zone voor open bebouwing (hellend/plat)

TOELICHTEND

toelichting en visie



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

- over een max. breedte van 4,00 m.

Deelzone voor uitbouwen

- Voor de uitbouwen geldt een maximum gabariet, er is geen ondergrens bepaald. De uitbouw kan enkel gerealiseerd worden aan de hand van het schakeprincipe met het hoofdvolume.
- Schoorstenen- en verluchtingselementen mogen beperkt afwijken van bovenvermeld maximum gabariet.

Bouwhoogte

Het aantal bouwlagen in de zone voor het hoofdvolume is bepaald op maximaal twee en een onderdakse bouwlaag.

Het aantal bouwlagen in de zone voor uitbouwen is bepaald op maximaal twee

- De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil en de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt op maximum 0,30m boven het referentiepeas.

Kroonlijst

- Ter hoogte van het verplichte minimale gabariet is de kroonlijst hoogte bepaald op minmaal 6,00m, maximaal 7,00m
- Voor de overige hoogte, maximale kroonlijsthoogte
- voor het hoofdgebouw maximum 7,00m

F

Zone voor open bebouwing (hielend, plat)

TOELICHTEND

toefichting en visie

- voor uitbouwen maximum 7.00m
- Dakoversteken zijn toegelaten mits deze binnen het maximum gabariet blijven.

Daken:

- Alle dakvormen zijn toegelaten.
- Maximale nokhoogte 11,50m;
- Het verwerken van zonnepanelen en/of zonnepanelen is toegelaten in de dakvolumes aan de tuinzijde, indien deze aan de voorzijde worden ingeplant, moeten deze geïntegreerd zijn in het dak. Er zijn geen zonnepanelen toegelaten op de gevels.
- Dakuitbouwen zijn toegelaten indien deze het maximum gabariet niet overschrijden en dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:
 - max. 1/2 lengte van het dakvlak verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,50 m hoog
 - op een min. afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels
 - maximale breedte van 4,00 meter.

autostaanplaatsen:

- Per woning zijn minstens twee autostaanplaatsen, al dan niet overdekt, verplicht.
- Indien een overdekte autobergplaats wordt ingericht dient deze geïntegreerd te worden binnen de contouren van de zone voor woningbouw en dient een ruimtelijke en architecturale eenheid te vertonen met de woning. Als overdekte autobergplaats is eveneens

Er wordt binnen de verkaveling gekozen om geen auto's te laten parkeren op de openbare weg. Deze openbare weg krijgt het karakter van een speelstraat/erfstraat. De wagens van de bewoners dienen op het eigen terrein geplaatst te worden. Bezoekersparkeren kan op de naastliggende openbare parking

Zone voor open bebouwing (hellend/plat)

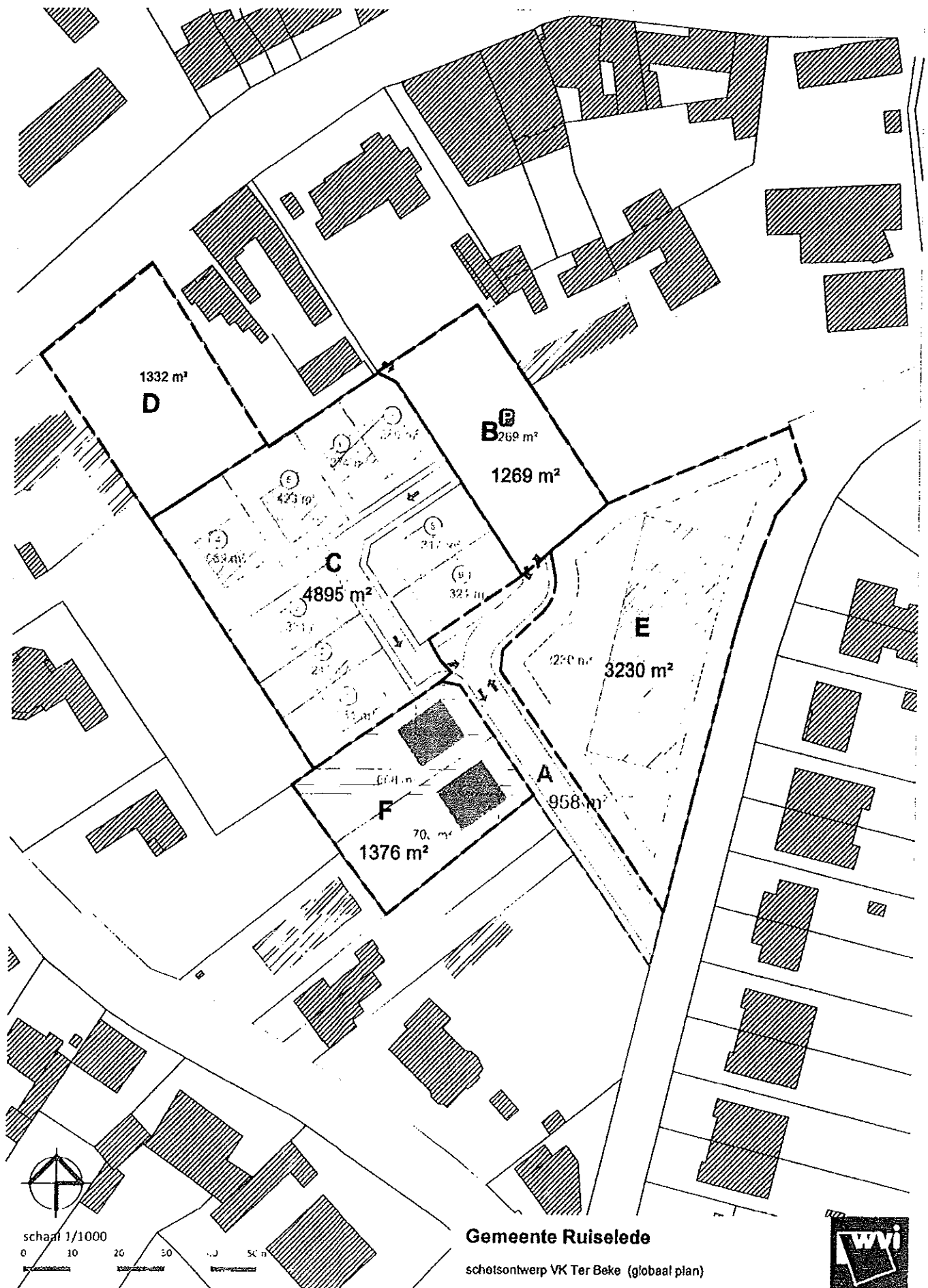
TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- een inpannige carport begrepen. Per woning zijn maximaal twee overdekte autobergplaatsen toegestaan.
- Het plaatsen van een carport buiten de contouren van de zone voor woningbouw wordt toegelaten onder volgende voorwaarden:
 - In de zone tussen het hoofdgebouw en de zijperceelsgrens
 - De achteruitbouwwijl van de carport mag de achteruitbouwwijl van de woning niet overschrijden.
 - Ingeplant op minimum 1m van de zijperceelsgrens
 - Maximale hoogte: 3,00m
- Gedeeltelijk of geheel ondergrondse garages zijn verboden.



schaal 1/1000

0 10 20 30 m

Gemeente Ruiselede

schetsontwerp VK Ter Beke (globaal plan)



