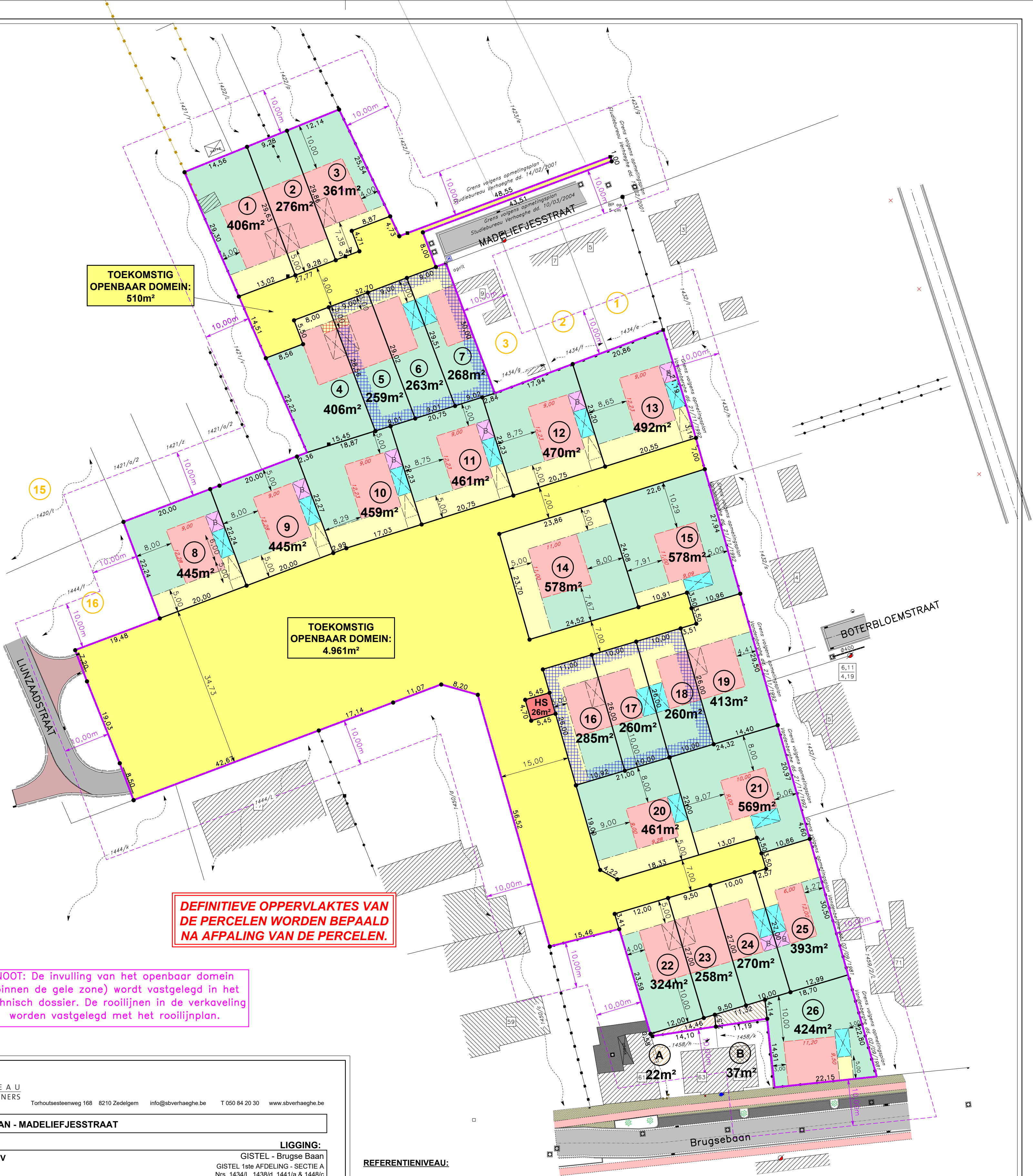


SCHAAL: 1/500



Torhoutsesteenweg 168 8210 Zedelgem info@sbverhaeghe.be T 050 84 20 30 www.sbverhaeghe.be

VK : GISTEL - BRUGSE BAAN - MADLIEFJESSTRAAT

AANVRAGER:

DANNEELS DEVELOPMENT NV

Sint-Baafskerkstraat 1

8200 SINT-ANDRIES (BRUGGE)

LIGGING:

GISTEL - Brugse Baan

GISTEL 1ste AFDELING - SECTIE A

Nrs. 1434/L, 1438/d, 1441/a & 1448/c

Deel van nrs. 1421/y, 1422/L, 1422/p, 1442 & 1443

VA_Brugsebaan_VP_N_verkavelingsplan nieuwe toestand

14/02/2023

1/500

DATUM INDEX WIJZIGING

24/08/2023 A Aanpassing inplanting cabine hoogspanning

REFERENTIE NIVEAU:

SCHAAL: 1/500

0m 20m 40m

Ontwerper: TL/TT
Tekenaar: TL/TT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN (MET AANPASSINGEN CF VERGUNNING)	
1. ALGEMENE BEPALINGEN - BESTEMMING	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
1.1 Bestemming verkaveling	1.1 Bestemming verkaveling
Het betreft een binnengebied waarin geconcentreerd residentiële units kunnen gebouwd worden: Meer in detail omvat voorliggende aanvraag 30 loten waarvan: - 1 lot die zal worden overgedragen aan het openbaar domein (gele kleur) - 1 lot voor hoogspanningscabine (lot HS) - 2 loten als tuinzone toe te voegen bij aanpalende loten (loten A en B) - 26 loten voor woningbouw	Bestemd als residentiële ontwikkeling. De loten 1 tem 26, zoals weergegeven op het verkavelingsplan, zijn bestemd voor het oprichten van gesloten, halfopen en open ééngezinswoningen. Loten A en B zijn bestemd om als tuin te voegen bij Brugse Baan 63 en 65 of bij deloten 22 en 23 Lot HS is een lot voor het oprichten van een nieuwe hoogspanningscabine.
1.2 Beeldkwaliteitseisen project	1.2 Beeldkwaliteitseisen project
Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat het project dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. Per bouwblok moet gestreefd worden naar één architecturaal geheel, waarbij de eerst vergunde constructie beeldbepalend is. Voor de bebouwing worden op het niveau van de verkaveling een aantal algemene materiaalkeuzes naar voor geschoven om de kwaliteit, herkenbaarheid, duurzaamheid en tijdloosheid van de toekomstige verschijningsvorm te verzekeren met het oog op hergebruik door de opeenvolgende generaties.	<u>Algemeen architectuurbeeld:</u> De architecturale uitwerking dient op een kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie van de architectuur te verwezenlijken. Zo moet inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze van de te bouwen constructies als één geheel afzonderlijk of gezamenlijk ontworpen worden. Alle constructies moeten bovendien opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Volumes dienen op harmonische wijze aante sluiten op elkaar om tot een ruimtelijk eenheid te komen. In het streven naar eenheid worden daarom volgende keuzes opgelegd: Gevelmateriaal kan enkel in gevelsteen, natuursteen of bepleistering in natuurlijke aardetinten. Buitenschrijnwerk is in aluminium, hout, PVC of een combinatie van beide. Buitenzonneweringen en screens zijn enkel toegestaan in de kleur van het buitenschrijnwerk en met overal dezelfde identieke standaardoplossing. Zowel voor de gevel als voor het raamwerk zijn felle afwijkende kleuren verboden. Energiebesparende maatregelen, zoals zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen, ventilatiekanalen, ventilatoren en split koelgroepen zijn algemeen toegelaten op de (platte) daken. Deze zijn echter enkel toegestaan in zoverre zij geplaatst worden op de daken, volgens de 45°-regel vanaf de dakrand: de hoogte boven de dakrand bedraagt nooit meer dan de afstand tot de dakrand. Waar mogelijk worden deze zodanig geplaatst dat ze niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. Ventilatoren en koelgroepen dienen bovendien esthetisch en geluiddempend te worden bekleed.

2. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING HOOFDGEBOUWEN	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
2.1. Hoofdbestemming	2.1. Hoofdbestemming
Er wordt geopteerd voor een architecturaal totaalproject met compacte ééngezinswoningen in een aantal bebouwingstypologieën.	De hoofdbestemming is wonen in gesloten, halfopen en open bebouwingstypologieën. Aan elke woongelegenheden is verplicht minstens één autobergplaats of openluchtstelplaats (carport) te voorzien. twee autostaanplaatsen te voorzien op eigen terrein. De samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten
2.2 Nevenbestemming	2.2 Nevenbestemming
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van het project ligt uitdrukkelijk op wonen.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrije beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie wordt beperkt tot maximaal 50 % van de totale vloeroppervlakte. 3° Nevenfuncties die een sterk verkeer generend karakter hebben, zijn niet toegelaten.
2.3 Inplanting hoofdgebouw	2.3 Inplanting hoofdgebouw
De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkeersplan aangeduide bouwzone. Plaatsing t.o.v. de rooilijn: Zie aangeduide bouwzone op het verkeersplan. Plaatsing t.o.v. de zijkevelgrenzen: Zie aangeduide bouwzone op het verkeersplan. Plaatsing t.o.v. de achterkevelgrenzen : Zie aangeduide bouwzone op het verkeersplan.
2.4 Bouwdiepte	2.4 Bouwdiepte
De aanduidingen inzake bouwdieptes zijn maxima.	De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en op de verdiepingen is beperkt tot de aangeduide bouwzone op het verkeersplan. De bebouwing bedraagt maximaal 60 % van het perceel, waarbij de gezamenlijke bebouwde oppervlakte (hoofdgebouw + bijgebouw + carport) nooit groter kan zijn dan 250 m².
2.5 Bouwhoogte en vloerpeil	2.5 Bouwhoogte en vloerpeil
Dit heeft geen toelichting	Algemeen maximaal 2 bouwlagen met een dak, met een maximale kroonlijsthoogte van 7 6,5 m en maximale nokhoogte van 12 m. Indien met plat dak wordt gebouwd, dan is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte. Lot 7: kroonlijsthoogte max. 5,69m (dezelfde kroonlijsthoogte als aanpalend pand) Het vloerpeil mag nergens lager zijn dan het peil van het toekomstig openbaar domein én niet hoger dan 0,30 m boven dat toekomstig openbaar domein,
2.6 Dakvorm	2.6 Dakvorm

Dit hoeft geen toelichting	Platte of hellende dakvorm, waarbij de helling maximaal 55 % bedraagt. Lot 7: hellend dak verplicht met een hellingsgraad voorste dakvlak van 25 % (aanpalend bestaand pand is bepalend). Het plaatsen van zonnepanelen, zonneboilers, airco's, ... op het dak is toegelaten binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen onder de algemene bepalingen
2.7 Materialen	2.7 Materialen
Zie algemene beeldkwaliteitseisen van toepassing voor de volledige verkaveling opgenomen in de algemene bepalingen.	De keuze van de bouwmaterialen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten binnen de beeldkwaliteitseisen voor de volledige verkaveling opgenomen in de algemene bepalingen. De verschillende blokken met woningen dienen binnen enige variatie aan materiaalgebruik, één architecturaal geheel te vormen.
2.8 Verschijningsvorm	2.8 Verschijningsvorm
Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalgebruik dragen bij tot het architecturaal geheel.	Elke bouwblok moet op zich één architecturaal geheel vormen, rekening houdend met de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen onder de algemene bepalingen.
3. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUW	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3.1 Bijgebouwen (tuinberging)	3.1 Bijgebouwen (tuinberging)
3.1.1 bestemming bijgebouw	3.1.1 bestemming bijgebouw
De voorschriften voor bijgebouwen zijn enkel van toepassing voor constructies die afzonderlijk en niet verbonden gebouwd worden van het hoofdgebouw. Om maximale benutbaarheid van de private tuinen dient het bijgebouw voorzien te worden in de zone voor koeren en hovingen.	De bijgebouwen in de private tuinen worden bestemd als berging of tuinhuis horende bij de woonfunctie. Vaste barbecue-elementen zijn geïntegreerd toegelaten in dezelfde zone.
3.1.2 Inplanting bijgebouw	3.1.2 Inplanting bijgebouw
Dit hoeft geen toelichting	Het bijgebouw in de private tuinen dient te worden opgericht in de zone voor koeren en hovingen en dient ingepland te worden achter het hoofdgebouw. Minstens 1m van elke perceelsgrens, tenzij koppeling met een analoog gebouwtje mogelijk is. Dan wordt de afstand 0 m.  Indien de zone voor bergingen op het verkavelingsplan is vastgelegd kunnen geen afzonderlijke bijgebouwen meer geplaatst worden.
3.1.3 Materialen bijgebouw	3.1.3 Materialen bijgebouw

Dit hoeft geen toelichting	Gevels van het bijgebouw worden opgetrokken in dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw, in hout of in een gelijkwaardig materiaal binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen.
3.1.4 Bouwhoogte	3.1.4 Bouwhoogte en oppervlakte
De hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat de hoogte van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.	De maximale kroonlijst- en nokhoogte bedraagt 3 m. Voor percelen <300 m² is een bijgebouw van max. 12 m² toegelaten. Voor percelen >300 m² is een bijgebouw van max 20 m² toegelaten.
3.2 APARTE ZONE VOOR GARAGE/CARPORT	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
3.2.1 bestemming carport	3.2.1 bestemming carport
In specifieke gevallen worden ook zones aangeduid voor het oprichten van een garage of carport. Enkel wanneer een specifieke zone is aangeduid op het plan kan er een aparte carport worden opgericht.	Deze aparte zone () is enkel bestemd voor het oprichten van een carport/garage in functie van het stallen van een auto.
3.3.2 Inplanting carport	3.3.2 Inplanting carport
Enkel op de daartoe aangeduide plaatsen zijn uitpandige garages of carports toegestaan. De carports hebben een overwegende open structuur. Slechts één wand kan gesloten voorkomen ingevolge een vaste wand of de wand van een eventuele aangrenzend gebouw.	De gevallen en de plaats waar ook de bouw van een aparte garage/carport is toegestaan staan specifiek aangeduid op het verkavelingsplan (). Een carport blijft ontegensprekelijk met deze woning verbonden. Naast deze aanduiding zijn verder geen aparte carports toegelaten.
3.3.3 Materialen carport	3.3.3 Materialen carport
Dit hoeft geen toelichting	De garages/carports worden opgetrokken in hout of deels in dezelfde gevelsteen als de hoofdgebouwen, of in een gelijkwaardig materiaal binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen. De carports staan op palen en hebben maximaal één zijde dicht met een vaste wand. Om de architecturale eenheid te bewaren is voor elke groep van carports het gebruik van hetzelfde gevel- en dak-materiaal verplicht.
3.3.3 Bouwhoogte	3.3.3 Bouwhoogte
De hoogte van de garage/carport wordt beperkt, zodat de hoogte van het hoofdgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.	De kroonlijst- en nokhoogte bedraagt 3 m.
4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWDE PRIVATIEVE GEDEELTEN	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
4.1 Bestemming	4.1 Bestemming

Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwdedelen van de private loten te worden ingericht als tuin.	Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als siertuin en mogenvoor maximum 1/3 worden verhard. De voortuin mag maximaal voor 50% verhard worden in functie van toegang tot de woning en het stallen van de wagen(s). De overige delen dienen ingericht te worden als een kwalitatieve natuurlijke groenzone. Kunstgras of kiezeltuinen worden niet toegestaan noch in de voortuin, noch in de achtertuin constructies met een beperkte hoogte (max 80cm) worden aangelegd en opgericht.
4.2 Reliëfwijzigingen	4.2 Reliëfwijzigingen
Dit hoeft geen toelichting	Als reliëfwijzigingen zijn enkel de correcties toegestaan om gelijk te komen met hetvoorliggende peil van het openbaar domein.
4.3 Verhardingen	4.3 Verhardingen
Doel is om de verhardingen in de niet-bebouwde privatievegedeelten te beperken en/of de infiltreerbaarheid te verzekeren.	Max. 1/3 van alle niet-bebouwde delen van het private lot mag verhard worden ten behoeve van tuinpad, terras en constructies behorende tot de normale tuinuitrusting die geen gebouwen zijn zoals een zwembad. Als verharding wordt bij voorrang gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. De oppervlaktewaters die opgevangen worden door eventuele niet-waterdoorlatende materialen dienengeïnfiltreerd te worden op eigen terrein. De breedte van de toerit mag niet meer bedragen dan 1/3 van de kavelbreedte. Permanente plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans is verboden.
4.4. Afsluitingen	4.4. Afsluitingen
Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen tussen private eigendommen en ten aanzien vanhet openbaar domein, om voldoende privacy te garanderen.	In de voortuinstrook zijn is slechts beperkte afsluiting toegestaan onder de vorm van een groene aanplant of inheemse hagen met een maximale hoogte van 1m al dan niet versterkt met paal en draad. In de zij- en achtertuin is een afsluiting toegestaan in levende inheemse hagen, al dan niet verstevigd met paal en draad, houten panelen of matten tot een maximale hoogte van 2m. Bij gekoppelde woningen is ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens een gemetste muur tot een hoogte van 2 m toegestaan tot maximaal 3 m achter de achtergevel. Verder is een levende haag, al dan niet verstevigd met paal en draad, houtenpanelen of matten toegestaan tot een maximale hoogte van 2 m. Ter hoogte van perceelsgrenzen die palen aan het openbaar domein dienen afsluitingen louter te bestaan uit een natuurlijke groene aanplant of inheemse haag al dan niet verstevigd met paal en draad. Matten, houten schermen, draad met vlechtwerk of soort gelijke afsluitingen zijn hier niet toegestaan. 1)
4.5 Regenwaterreservoir	4.5 Regenwaterreservoir

Er dient ingezet te worden op maximaal hergebruik van hemelwater door middel van aansluiting op gebruiksleidingen.	Bij elke woning is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 7.500 liter met aansluiting op alle toiletten van het gelijkvloers, wasmachines en buitenkranen verplicht.
5. OPENBARE RUIMTE & DAARBIJ HORENDE INFRASTRUCTUUR ()	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
5.2.1. Bestemmingsvoorschriften	5.2.1. Bestemmingsvoorschriften
Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.	Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, groenzones, parkeerhavens, fietsenstelpaatsen en voetpaden. Deze openbare ruimte dient een uitgesproken stedelijk (woonerf)karakter te krijgen.
5.2.2 Inrichtingsvoorschriften	5.2.2 Inrichtingsvoorschriften
Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.	Binnen deze grotendeels verharde ruimte kunnen inrichtingen en constructies voorzien worden in functie van de bestemming als buurtplein en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speeltoestellen, zitbanken, etc.). De aanleg ervan is verplicht in het kader van onderhavige verkavelingsaanvraag, conform de bepalingen in het technisch dossier. Ook overheids- en nutsgebouwen kunnen overal binnen onderhavige bestemmingszoneworden opgericht. Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting en straatmeubilair mogen alleen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.

Handtekening(en)