



Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

Dienst omgevingsvergunningen
050 819 850
ruimtelijkeordening@oostkamp.be

Goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 20-01-2025

Dossiernummer gemeente : O/V/759/1
Dossiernummer omgevingsloket : OMV_2024094598
Aanvrager : NV DANNEELS DEVELOPMENT
Ligging : Proosdijstraat 111, 8020 Hertsberge (Oostkamp)

Onderwerp: verkavelen van een grond in 5 loten voor open eengezinswoningen en 1 lot voor de gemeenschappelijke toegang, na het slopen van de bestaande bebouwingen en het vellen van hoogstammige bomen

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

- De stedenbouwkundige voorschriften moeten als volgt worden aangepast en/of aangevuld:
 - o 0.2. Aanvullende voorschriften en bepalingen:
 - Loten 2, 3 en 4 zijn belast met een erfdienstbaarheid voor de overwelfde waterloop.
 - Op elk lot moeten minimaal 2 autostandplaatsen voorzien worden. Dit kan onder de vorm van een inpandige garage, carport of openluchtstalplaats.
 - o 1.3.B. Bouwvolume – Carport:
 - Open aan 3 zijden; tenzij er gebouwd wordt tot tegen de perceelsgrens. Dan moet deze wand opgericht worden conform de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek (draagkrachtige wand = gemetste muur).
 - Het bijgebouw en de carport op hetzelfde lot mogen niet verbonden worden met elkaar en moeten los van elkaar opgericht worden. De afstand tussen het bijgebouw en de carport moet minimaal 1.00 m bedragen.
 - o 1.4.A. Verhardingen – inrichting voortuinzone: de private verharding dienstig voor ontsluiting moet dusdanig ingepast worden en gedimensioneerd worden dat een goede toegankelijkheid van het lot gewaarborgd wordt, rekening houdend met de beschikbare 4 meter van de centrale wegenis. Indien nodig, kan met een 'uitwaaiing' van de verharding gewerkt worden om de bochtstraal bij het in-/uitrijden te begeleiden.
- De contouren van het verkavelingsplan (grenzen met aanpalende percelen) moeten correct worden ingetekend op basis van het opmetingsplan dd 19/03/2022 – opgemaakt door landmeter Jens Danneels.
- Daar uit het sloopopvolgingsplan blijkt dat er gebouwen met asbesthoudende materialen worden gesloopt, moet het slopen op basis van de gegevens in dit sloopopvolgingsplan, selectief gebeuren door een daartoe erkende aannemer. Daarbij is het verplicht om gevaarlijke stoffen zoals asbesthoudende materialen selectief in te zamelen en dienen de

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

nodige maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat er geen asbestvezels of asbeststof kunnen vrijkomen. De regels van hoofdstuk 6.4 'beheersing van asbest' uit titel II van het VLAREM, voor het verwijderen van asbest moeten strikt worden nageleefd.

- Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer van 15/10/2024 dient strikt gevolgd te worden:
 - o Binnenin de zone van achteruitbouw mogen zich geen septische en/of regenwaterputten bevinden. Er dient ten alle tijden rekening gehouden te worden met de huidige toestand van het openbaar domein. Er mogen geen inritten voor voertuigen worden aangelegd tegenover bestaande bomen van de weg. De locatie van de toegangen, ramen en deuropeningen is steeds ondergeschikt aan de bestaande weginfrastructuur (incl. straatmeubilair, verhoogde inrichtingen, bushaltes, grachten, openbare verlichting, kasten nutsmaatschappijen, ...) Er mag in principe slechts één toegang zijn, niet breder zijn dan 4,5 meter. Behoudens deze toegang moet het perceel t.h.v. de perceelsgrens worden afgesloten met een structurele niet-overrijdbare scheiding. Gezien het recht van doorgang naar het achtergelegen perceel en de reeds bestaande toegang, t.h.v. lot 1, is er een mogelijkheid om de bestaande toeritten te integreren in de verkaveling.
- Het advies van de Hulpverleningszone 1 (West-Vlaanderen) van 11/10/2024 dient strikt gevolgd te worden:
 - o **INPLANTING EN TOEGANGSWEGEN:** Het gebouw is voortdurend bereikbaar voor autovoertuigen. Daartoe moeten de voertuigen beschikken over een toegangsmogelijkheid en een opstelplaats. De berijdbare rijweg van de openbare weg of van een bijzondere toegangsweg vanaf de openbare weg vertoont de volgende kenmerken:
 - minimale vrije breedte : 4 m ; zij bedraagt 8 m indien de toegangsweg doodloopt;
 - minimale draaicirkel met straal 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant;
 - minimale vrije hoogte : 4 m;
 - maximale helling : 6 %;
 - draagvermogen : derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13 t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen.
 - mogelijkheid tegelijkertijd 3 autovoertuigen van 15 t te dragen.
 - de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel bedraagt tussen 4 m en 10 m.
 - o Voor kunstwerken welke zich op de toegangswegen bevinden, richt men zich naar de NBN B 03-101 Geparkeerde voertuigen mogen de doorgang en de opstelling van de voertuigen van de brandweer op deze toegangswegen niet verhinderen. Op ten minste één van deze toegangswegen moeten het materieel en de voertuigen van de brandweer kunnen rijden, stilstaan en werken.
 - o Opmerking: De verharde berijdbare zone moet beantwoorden aan de bovenvermelde criteria.
 - o **ONDERGRONDSE EN BOVENGRONDSE HYDRANTEN:** Deze ondergrondse en bovengrondse hydranten worden gevoed door het openbaar waterleidingnet via een leiding met minimale binnendiameter van 80 mm. In de nijverheids- en handelszones en op de plaatsen met een grote bevolkingsdichtheid liggen de wateraansluitingen op een maximum afstand van 100 m van elkaar verwijderd. Elders zijn zij wegens de ligging van de voor brand te beveiligen gebouwen of inrichtingen zo verdeeld dat de afstand tussen de ingang van elk gebouw of van elke inrichting en de dichtstbijzijnde

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

hydrant niet meer dan 200 m bedraagt. De ondergrondse of de bovengrondse hydranten worden aangebracht op een horizontaal gemeten afstand van ten minste 0,60 m van de kant der straten, wegen of doorgangen waarop voertuigen kunnen rijden en parkeren.

- Opmerking : Na de uitvoering van de werken wordt een nauwkeurig as-buitplan aan de brandweer toegestuurd.
- Het advies van de Provincie West-Vlaanderen van 26/11/2024 dient strikt gevolgd te worden:
 - De vrijgekomen aarde dient cf. de bepalingen (afvoeren en/of via vergunning) hierbovenvermeld te worden verwerkt.
 - De aanvraag dient ten allen tijde rekening te houden met de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen cf. de hierboven vermelde bepalingen van de 5-meterzone van de waterloop. Lot 2, lot 3 en lot 4 zijn belast met de erfdienstbaarheid van een categorie 2 waterloop.
→ Er dient duidelijk te worden vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften dat loten 2, 3 en 4 belast zijn met een erfdienstbaarheid voor de overwelfde waterloop.
- Het advies van Fluvius van 18/10/2024 dient strikt nageleefd te worden:
 - De loten mogen pas worden verkocht wanneer de offerte met alle daarin beschreven verplichtingen door N.V. DANNEELS DEVELOPMENT werd ondertekend voor akkoord en vervolgens de facturen m.b.t. deze offerte vereffend zijn. U wordt hiervan in kennis gesteld van zodra de voorwaarden voldaan zijn. Het volledige projectreglement kunt u raadplegen op www.fluvius.be of op eenvoudig verzoek aanvragen.
- Het advies van Aquafin van 25/10/2024 dient strikt nageleefd te worden:
 - Afvalwater en hemelwater moeten volledig gescheiden worden. Er dient op beide aansluitingen een externe toezichtmogelijkheid (huisaansluitputje) voorzien te worden.
 - De infiltratievoorziening voldoet aan de stedenbouwkundige verordening, hierbij werd per kavel 80m² in rekening gebracht. Dit betreft de collectieve infiltratievoorziening van de verkaveling, daarnaast blijven de verplichtingen op de individuele kavels gelden. Bij bouwvergunning voor elke woning moet een hemelwaterput en een individuele infiltratievoorziening geplaatst worden.
 - De zone is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Bij het bouwen in een zone die gelegen is in overstromingsgevoelig gebied, is het van belang dat er voldoende aandacht wordt besteed aan waterv veilig bouwen en aan het bewaren en herstellen van de ruimte voor water (bv overstroombare kelders, bouwen op palen,...). Verder dient er ook een advies verkregen te worden via de waterloopbeheerder en dient er rekening gehouden te worden met de voorwaarden volgend uit de watertoets.
 - Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten bij nieuwbouw.
 - Indien afvoerpunten van het gebouw lager gelegen zijn dan het straatniveau dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient in het private leidingstelsel geplaatst te worden en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.
 - Ter hoogte van het perceel bevindt zich een leiding met erfdienstbaarheid. Deze mag niet worden afgesloten of aangepast zonder toestemming van de riool/waterloopbeheerder. Eventuele inspectieputten en/of hydraulische structuren dienen bereikbaar te blijven.
 - De leiding waarop aangesloten wordt is een Aquafin-collector. Voor een aansluiting op de Aquafin-collector moet de gemeentelijke rioolbeheerder nog een aanvraag doen bij aansluitingen@aquafin.be.
 - De kanten van de wadi mogen niet steil aangelegd worden maar moeten flauw hellend zijn, zodat deze ook mee kunnen infiltreren. Men dient bovendien rekening te houden bij uitvoering van het dossier dat de gronden t.h.v. de toekomstige wadi niet



Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

verdicht worden om de optimale werking ervan te bewaren. Zoniet dienen ze opnieuw losgefreest te worden voor definitieve aanleg. Het gras moet direct hydraulisch ingezaaid worden, bij voorkeur vóór de aansluiting van het water zelf, zodat het gras de kans krijgt om te groeien alvorens de wadi vol staat met water. Een alternatief voor hydraulisch inzaaien zijn vooraf ingezaaide, biologisch afbreekbare kokosmatten (ongewapend met plastic of ijzerdraad). Merk wel op dat dit laatste een ecologisch minder interessant alternatief is wegens het gebruik van dominante en weinig diverse soorten.

- De aansluiting op de openbare riolering dient steeds te gebeuren door Aquafin, voor de aanvraag van uw rioolaansluiting verwijzen wij graag naar gemeenten@aquafin.be. Let op, er dient per perceel een aparte aanvraag ingediend te worden, met als bijlage het rioleringsplan met aanduiding van de aangevraagde rioolaansluitingen.

Er dient voldaan te worden aan volgende algemene voorwaarden:

- Het is aangewezen om op de hemelwateraansluiting een terugslagklep te voorzien. Op die manier wordt het risico op terugstroming van water uit het systeem waarop wordt aangesloten en eventuele vervuiling van het hemelwatersysteem beperkt.
- Indien er een bemaling wordt opgezet moet het bemalingswater bij voorkeur ter plaatse infiltreren. Wanneer dit niet mogelijk is kan er worden aangesloten op oppervlaktewater of een RWA leiding. Pas als de bovenstaande opties technisch niet haalbaar zijn mag er geloosd worden op een afvalwaterleiding. Hiervoor moet een vergunning aangevraagd worden op de site van Aquafin bij technische partners indien het debiet $>10 \text{ m}^3/\text{u}$.
- Bij de uitvoering van de werken en de aanleg van de infiltratievoorziening(en) dient rekening te worden gehouden met de VLARIO richtlijnen infiltratievoorzieningen. De infiltratievoorzieningen mogen in geen geval drainerend werken. Voorbeelden van infiltratievoorzieningen kunnen gevonden worden op www.blauwgroenvlaanderen.be
- Het advies van de Watergroep van 11/10/2024 dient strikt nageleefd te worden:
 - Voor de uitrusting van de verkaveling met een drinkwaterleiding op het openbaar domein moet door de initiatiefnemer onderstaand betaald worden:
 - een forfaitaire kost per bebouwbaar kavel
 - een studiekost per project
 - Wanneer aan alle voorwaarden is voldaan zal De Watergroep de gemeente hiervan op de hoogte brengen. Vervolgens zal de gemeente, cfr. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, een verkoopbaarheidsattest afleveren.
 - Bovendien kunnen we je ook melden dat De Watergroep installaties in exploitatie heeft in de zone van de infrastructuurwerken en dat deze installaties te allen tijde bereikbaar moeten zijn.
De werken dienen zodanig uitgevoerd te worden dat er een continue drinkwaterbevoorrading kan gegarandeerd worden.
In het ontwerp dien je er rekening mee te houden dat in de bermen voldoende ruimte voorzien wordt om de leidingen aan te leggen en de eventuele aanpassingen uit te voeren.
 - Deze forfaitaire kost en de kost voor eventuele aanpassingen aan de bestaande drinkwaterleiding zijn ten laste van de initiatiefnemer.
 - De Watergroep plaatst geen hoofdleidingen op privaat domein. Voor de aansluiting van meerdere woningen op privaat domein kan wel een verdeelleiding aangelegd worden. Voor de aanleg, het onderhoud, de herstelling en vernieuwing van deze verdeelleiding zal steeds een kosteloze erfdienstbaarheid gevestigd moeten worden samen met een kosteloze erfdienstbaarheid van overgang (permanent en

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

onbelemmerd) voor personeel en/of aannemers, voertuigen en materiaal van De Watergroep. Deze te vestigen erfdienstbaarheden dienen eeuwigdurend te zijn en vastgelegd in een notariële akte. Het verkrijgen van de effectief verleden notariële akte door De Watergroep is een absolute voorwaarde voor de start van de aanleg van de drinkwaterleidingen. De Watergroep plaatst géén hydranten, spoelpunten of vakafsluiters op private eigendommen.

- Voor grotere projecten met aanleg van nieuwe wegenis moet er na het verkrijgen van de vergunning een coördinatievergadering worden opgestart met de zonemanager van De Watergroep om eventuele knelpunten vooraf te bespreken.
- Iedere wooneenheid dient over een afzonderlijke watermeter te beschikken. De plaats van de watermeter dient te beantwoorden aan de voorschriften van De Watergroep. De kosten van de nieuwe aftakkingen zijn ten laste van de aanvragers.
- Het advies van Wyre van 11/10/2024 dient strikt opgevolgd te worden:
 - Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om alle loten van dit project aansluitbaar te maken.
 - Er werd een offerte (zie bijlage) opgesteld. In deze offerte houden we rekening met het aanleggen van nutsleidingen in overleg met andere nutsmaatschappijen. Dit is kostenbesparend en beperkt de hinder. We stemmen de uitvoeringstermijnen dan ook af op de planning van de andere werken.
 - Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden met de latere abonnee verrekend.
- Het advies van Proximus van 22/10/2024 dient strikt opgevolgd te worden:
 - Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
 - Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
 - Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>
 - De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
 - Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via network.relations.A11@proximus.com.
 - Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via https://www.proximus.be/nl/id_f_cr_afbraak/particulieren/r-orphans/forms/afbraak.html
 - Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.
- Het advies van de dienst publieke ruimte van 26/11/2024 moet strikt nageleefd worden:
 - Zowel de wegenis als de riolering binnen deze gezamenlijke ontsluiting blijven dus privaat naar eigendom en beheer. In het kader van deze verkaveling wordt dus geen nieuw openbaar domein gecreëerd, wel zijn er aanpassingswerken en uitrustingswerken nodig aan bestaand openbaar domein. Deze werken zijn integraal in opdracht van en op kosten van de aanvrager uit te voeren.
 - Enerzijds omvat het werken in functie van de ontsluiting van/naar openbaar domein, anderzijds werken noodzakelijk voor het aansluiten van nutsvoorzieningen en riolering. Ten opzichte van het inplantingsplan van deze aanvraag, vragen wij alvast om ontwerpmatig volgende zaken bij te sturen:

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

- Ter hoogte van de hoofdontsluiting wordt met grasbetontegels een beperkte extra verharding voorzien in functie van een staanplaats voor afvalophaling en postbedeling. De ontsluiting houdt naar breedte rekening met de norm van 4,50 meter maar dit brengt met zich mee dat vóór de brievenbussen een beperkt reststrookje gras ligt. In functie van duurzaamheid dient dit reststrookje ook in grasbetondallen aangelegd.
- Lot 1 ontsluit niet via de gemeenschappelijke private weg, maar wel rechtstreeks naar de Proosdijstraat. Een strook van 2,5 meter breed ter rechterzijde van dit lot is belast met een recht van doorgang naar achterliggend landbouwperceel. In functie van een logische en duurzame ontsluiting van lot 1 naar de straat, is het aangewezen om op de rooilijn een verharde opritbreedte van 4,50 meter te voorzien i.p.v. 3 meter zoals in de aanvraag opgevat. Hierdoor vervalt het driehoekje grasbetontegels dat nu op plan voorzien wordt. In de omgevingsvergunningsaanvraag voor het bebouwen van dit lot, zal moeten aangetoond worden dat er kwalitatief ontsloten wordt binnen de 4,50 meter verharde breedte op de rooilijn.
- Wat het aansluiten op de openbare riolering betreft, zitten de nodige huisaansluitingen DWA en RWA op openbaar domein klaar. Hierop dient correct gescheiden te worden aangesloten. Waar dit nodig blijkt na uitvoering van de bouwwerken, dienen daarbij opnieuw toezichtspuutjes geplaatst met inscriptie 'DWA' en 'RWA', voorzien van gietijzeren deksels en een geprefabriceerd betonkader.
- Gezien wordt aangesloten op een collector, dient voorafgaandelijk aan de effectieve aansluiting contact te worden opgenomen met Aquafin, via het mailadres aansluitingen@aquafin.be.
- Volgende opvolging is voor de aanpassingswerken openbaar domein noodzakelijk:
 - Rekening houdend met de opmerkingen uit dit advies, moet een aangepast ontwerpdocument ter goedkeuring aan de dienst Publieke Ruimte voorgelegd worden, waar nodig na inhoudelijke afstemming met de dienst. Hiervoor kan rechtstreeks met de dienst contact opgenomen worden, via: publiekeruimte@oostkamp.be. Het ontwerpdocument moet bestaan uit een ontwerpplan, samenvattende meetstaat en een raming in functie van de borgstelling.
 - Er moet, voorafgaand aan de start van de werken en voorafgaand aan de aflevering van een verkoopbaarheidsattest, een financiële waarborg gesteld worden op basis van de goedgekeurde raming voor de uit te voeren infrastructuurwerken. Dit dient ofwel te verlopen via de Deposito- en Consignatiekas ofwel via een bankwaarborg gesteld door een kredietinstelling naar Belgisch recht. Deze borg wordt vrijgegeven in twee schijven, 50% na voorlopige oplevering en 50% na definitieve oplevering – mits de oplevering goedgekeurd werd door het College van Burgemeester en Schepenen en er aan alle eventuele opmerkingen voldaan werd.
- Verder dient voorafgaand aan de start van de werken:
 - een coördinatievergadering georganiseerd te worden met de aannemer, nutsbedrijven en gemeente. Op deze vergadering moeten de nodige afspraken gemaakt worden over een concrete werkplanning, die rekening houdt met de noodzakelijke nutswerken en waarbij het opnieuw opbreken van pas aangelegd openbaar domein maximaal vermeden wordt.
 - voorlegging van technische fiches van de verschillende materialen aan de gemeente te gebeuren, zodat deze voorafgaand aan uitvoering gevalideerd kunnen worden.

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

- Na voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken, moet er een digitaal as-buльдossier aangeleverd worden, bestaande uit:
 - As-buльдplannen (in DWG en PDF formaat)
 - Technische fiches en de overzichtslijst
 - Proefverslagen en de overzichtslijst van de proeven
 - De huis- en kolkaansluitingsfiches
 - Aquadatafiches
- Het advies van de dienst milieu van 06/11/2024 moet strikt nageleefd worden:
 - De omgevingsvergunningsaanvraag voor eventuele ingedeelde inrichtingen en activiteiten (zoals individuele warmtepompen met een elektrisch vermogen van meer dan 5 kW) dient samen met de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen ingediend te worden, zodat de impact op de omgeving mee beoordeeld kan worden met de beoordeling van de impact van de stedenbouwkundige handelingen.
 - Een uitgebreide bemalingsstudie moet ook, indien van toepassing, bij de aanvraag voor stedenbouwkundige handelingen gevoegd worden. Indien gezamenlijke indiening van de bemalingsnota samen met de stedenbouwkundige niet mogelijk is, moet het individuele bemalingsdossier voldoende uitgewerkt worden (bemalingsstudie) en goed afgetoetst worden met de gemeentelijke diensten (milieu@oostkamp.be) én Agentschap Natuur en Bos (aves.wvl.anb@vlaanderen.be) voor het indienen van de melding of omgevingsvergunningaanvraag. Indien er impact verwacht wordt op Habitatrictlijngebied en/of VEN-gebied, moet een passende beoordeling (SBZ) en/of verscherpte natuuroets (VEN) opgemaakt worden en afgetoetst worden met ANB voor het indienen van de melding of omgevingsvergunningsaanvraag. Er moet voldoende aandacht besteed worden in de bemalingsnota aan de impact van deze bemaling op te behouden bomen. De werken, en dus ook de bemaling (indien van toepassing), moeten bijgevolg door een erkend boomverzorger (ETW/ETT) opgevolgd worden.
 - De gepaste aanpak voor de verwijdering van eventueel asbesthoudend materiaal en absoluut vermijden dat de gebroken asbestdeeltjes met het andere sloopafval afgevoerd worden. Over de correcte manier, met voorzorgsmaatregelen voor de buurt én de aannemer/werknemers zelf moeten de instructies gevolgd worden die te vinden zijn op : <https://ovam.vlaanderen.be/omgaan-met-asbest> en <https://ovam.vlaanderen.be/asbest-en-sloop>
 - De OVAM heeft samen met Bouwunie en de Confederatie Bouw een Asbestcharter uitgewerkt, in eerste instantie voor dakaannemers. De aannemer die het charter ondertekent, engageert zich om asbest op een correcte, veilige en praktisch haalbare manier te verwijderen en af te voeren, en dus te werken volgens de code van goede praktijk die door de OVAM werd opgesteld. Deze aannemers zijn te vinden op Asbestcharter (vinduwaannemer.be) (downloadbare lijst) of Zoek betrouwbare aannemers & vakmannen | Build Your Home (bij het veld 'attest' waarbij asbestcharter voor dakaannemers aangeduid kan worden).
 - Niet vellen tussen 1 april en 30 juni wegens het Soortenbesluit, bij aanwezigheid van nesten of specifieke fauna (vogels, vleermuizen) is steeds terugkoppeling met ANB noodzakelijk (aves.wvl.anb@vlaanderen.be).
 - Het verkavelingsplan, inclusief de op het plan aangeduide bomen, wordt integraal opgenomen als uit te voeren vergunningsvoorwaarde.
 - Naast het behoud van de niet te vellen bomen, wordt een heraanplant van de 5 te vellen hoogstammige opgelegd. In de tuin van ieder lot dient daarom 1 inheemse hoogstammige loofboom (zoals lijsterbes, gele kornoelje, knotvorm schietwilg, hoogstammige fruitboom), aangeplant te worden door de aanvrager van de

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

verkavelingsvergunning, rekening houdend met de ruimte die beschikbaar is en de van toepassing zijnde wetgeving (plantafstanden burgerlijk wetboek, eventuele afstand tot de tweede categorie (momenteel ingebuisde) waterloop WO.9.3.2 aan zuidwestelijke zijde van het huidig perceel.

- Er wordt bij aanplant rekening gehouden met het 'de juiste boom op de juiste plaats'-principe. Er moet in het bijzonder rekening gehouden worden met de uiteindelijke grootte van de te planten boom, deze moet tot een mooi uitgegroeide volwassen exemplaar kunnen uitgroeien zonder dat snoei noodzakelijk wordt.
- De heraanplant moet gebeuren binnen het eerste plantseizoen (november-maart, bij voorkeur in het najaar) na het in gebruik nemen van de constructies.
- De nodige aandacht wordt besteed aan de nazorg na de aanplant en tijdens de levensduur van de nieuw aan te planten hoogstammige bomen (voldoende water geven in droogteperiodes, correct beheer,...). Essentieel hierbij is dat de kans op groei van de aanplant en het uitgroeien tot volwaardige volwassen bomen niet verhinderd worden.
- Alle hoogstammige bomen (2m of hoger) worden op ten minste twee meter afstand van de perceelsgrenzen ingeplant (cfr. Burgerlijk Wetboek, boek 3 'Goederen').
- Bomen, struiken en hagen lager dan 2m hoog worden op ten minste 0,5 meter van de buitenste perceelsgrens aangeplant (cfr. Burgerlijk Wetboek, boek 3 'Goederen').
- Er moet voldoende steun (o.b.v. steunpalen) voorzien worden voor de jonge aanplant, en het plantgoed moet beschermd worden tegen wildvraat.
- Afgestorven plantgoed wordt steeds systematisch het eerstvolgende plantseizoen vervangen.
- Zowel de nieuw aan te planten bomen als de hoogstammige bomen (in het bijzonder de centrale eik en de notelaar en appelboom aan de Proosdijstraat) die behouden blijven conform het groenplan, mogen niet geveld worden zonder omgevingsvergunning. Vellen van deze bomen zal bijgevolg steeds via een vergunningsaanvraag moeten gebeuren en zal alleen toegestaan worden als aangevoerd kan worden op basis van een VTA-analyse, opgemaakt door een erkend boomverzorger (ETW of ETT), dat velling nodig is omwille van veiligheidsredenen. Bij een dergelijke uitzonderlijke velling zal steeds een heraanplant van een hoogstammige boom op dezelfde plaats opgelegd worden. Dit is reeds zo vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften.
- De bestaande bomen op het perceel moeten regelmatig onderhouden worden en de eventuele maatregelen (kroonreductie, verankering, snoei...) kunnen alleen op advies van een erkend boomverzorger (ETW of ETT) gebeuren. Onderhoudsmaatregelen genieten steeds de voorkeur boven een eventuele velling.
- De bestaande bomen op het bestaand perceel, alsook de publieke bomen langs de Proosdijstraat en de bomen op de omliggende percelen, moeten afdoende beschermd worden tijdens de werken. Voorafgaand aan de start van de werken zullen er boombeschermingszones gemaakt worden. Zo wordt er worteldruk en stambeschadigingen vermeden. Ter hoogte van deze beschermingszone wordt een werfposter gehangen ter verduidelijking van het doel van deze zone. Binnen deze zones mogen onderstaande handelingen bijgevolg niet gebeuren:
 - Passage werfverkeer,
 - Opslag materiaal,
 - Ophoging of afgraving van grond,
 - Plaatsen van werfkeet,
 - Kortom geen handelingen die nefast zijn voor de conditie van de bomen, of die worteldruk veroorzaken.

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

- Het plaatsen van de afsluiting als beschermingszone zal in onderling overleg gebeuren met een European Tree Worker (ETW). Indien er alsnog binnen de boombeschermingszone gewerkt dient te worden, dan zal de boomstam en onderste gesteltakken beschermd worden d.m.v. houten latten rondom om schade aan de bast en de stam te vermijden. De werftoegang wordt zo gekozen, in overleg met de erkend boomverzorger, dat er geen schade aan wortels, stam of kruin van de bestaande bomen mogelijk is. Bij gebruik van de torenkraan dient deze dermate afgesteld te worden zodat er geen beschadigingen kunnen berokkend worden in de boomkruinen. Tijdens de uitvoering van de werken zal er op regelmatige basis een nazicht van de werf gebeuren door een E.T.W. zodat de maatregelen strikt gevolgd worden.
- Indien afsluitingen gebruikt worden, zijn enkel faunavriendelijke afsluitingen (grotere mazen onderaan, geen betonplaat onderaan) mogelijk zodat soorten zoals de Europese egel, padden en salamanders makkelijk tussen tuinen kunnen bewegen. Dit is reeds zo opgenomen in stedenbouwkundige de voorschriften.
- De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributie-netbeheerder Imewo voor elektriciteit en aardgas inzake privé, sociale of industriële verkavelingen strikt na te leven.
- In toepassing van artikel 59 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het omgevingsdecreet van 25 april 2014, wordt de beslissing ter plaatse aangeplakt binnen de 10 dagen na de datum van de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen. Van een vergunning mag gebruik worden gemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, op de hoogte werd gebracht van de instelling van een administratief beroep.
- Overeenkomstig de bepalingen van art. 4.2.16. §1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het de verkavelaar niet toegelaten een in onderhavige verkaveling begrepen perceel vrijwillig te koop te zetten of verkopen, voor meer dan 9 jaar te huur zetten of te verhuren dan nadat de houder van de vergunning de voorgeschreven werken en lasten heeft uitgevoerd, of de nodige financiële waarborgen voor de uitvoering ervan heeft verschaft. De vervulling van deze formaliteit wordt geconstateerd door een bewijs dat door het college van burgemeester en schepenen afgegeven wordt aan de verkavelaar.
- Bij een toekomstige openlegging van de waterloop moet er te allen tijde doorgang mogelijk zijn van grote landbouwvoertuigen naar het achterliggende landbouwbedrijf.

De vergunning wordt verleend met volgende lasten :

A) Aanpassingswerken openbaar domein

- Zowel de wegenis als de riolering binnen deze gezamenlijke ontsluiting blijven privaat naar eigendom en beheer. In het kader van deze verkaveling wordt geen nieuw openbaar domein gecreëerd, wel zijn er aanpassingswerken en uitrustingswerken nodig aan bestaand openbaar domein. Deze werken zijn integraal in opdracht van en op kosten van de aanvrager uit te voeren.
Enerzijds omvat het werken in functie van de ontsluiting van/naar openbaar domein, anderzijds werken noodzakelijk voor het aansluiten van nutsvoorzieningen en riolering
- Rekening houdend met de opmerkingen uit dit advies, moet een aangepast ontwerpdocument ter goedkeuring aan de dienst Publieke Ruimte voorgelegd worden, waar nodig na inhoudelijke afstemming met de dienst. Hiervoor kan rechtstreeks met de dienst contact opgenomen

Vergunde Stedenbouwkundige voorschriften

worden, via: publiekeruimte@oostkamp.be. Het ontwerp dossier moet bestaan uit een ontwerpplan, samenvattende meetstaat en een raming in functie van de borgstelling.

- Er moet, voorafgaand aan de start van de werken en voorafgaand aan de aflevering van een verkoopbaarheidsattest, een financiële waarborg gesteld worden op basis van de goedgekeurde raming voor de uit te voeren infrastructuurwerken. Dit dient ofwel te verlopen via de Deposito- en Consignatiekas ofwel via een bankwaarborg gesteld door een kredietinstelling naar Belgisch recht. Deze borg wordt vrijgegeven in twee schijven, 50% na voorlopige oplevering en 50% na definitieve oplevering – mits de oplevering goedgekeurd werd door het College van Burgemeester en Schepenen en er aan alle eventuele opmerkingen voldaan werd.

B) Waterhuishouding

- Wat het aansluiten op de openbare riolering betreft, zitten de nodige huisaansluitingen DWA en RWA op openbaar domein klaar. Hierop dient correct gescheiden te worden aangesloten. Waar dit nodig blijkt na uitvoering van de bouwwerken, dienen daarbij opnieuw toezichtspuutjes geplaatst met inscriptie 'DWA' en 'RWA', voorzien van gietijzeren deksels en een geprefabriceerd betonkader.
- Gezien wordt aangesloten op een collector, dient voorafgaandelijk aan de effectieve aansluiting contact te worden opgenomen met Aquafin, via het mailadres aansluitingen@aquafin.be.

C) Aanpassingen nutsleidingen

- Indien aanpassingen en/of uitbreidingen vereist zijn aan de distributienetten elektriciteit, telecom-infrastructuur, openbare verlichting, gas en waterleiding is dit ten laste van de aanvrager en moeten deze uitgevoerd worden volgens de voorwaarden van de vergunninghoudende maatschappijen.
- Indien meerdere nutsbedrijven aanpassings- of uitbreidingswerken moeten uitvoeren, dan moet dit in synergie gebeuren zodat het openbaar domein niet herhaaldelijk moet worden opgebroken. Het is in dat geval een verantwoordelijkheid van de aanvrager om synergie tussen de betrokken nutsbedrijven tot stand te brengen.



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR
EEN OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN GRONDEN

—
VERKAVELING LANGSHEEN DE PROOSDIJSTRAAT, TE OOSTKAMP

Aanvrager: DANNEELS DEVELOPMENT NV

Aangepast conform beslissing CBS 20/01/2025

ARTIKEL 0. ALGEMENE BEPALINGEN

0.1 BESTEMMING VERKAVELING

0.1.A. HOOFDBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het betreft een verkaveling bestaande uit <u>5 loten</u> voor het oprichten van grondgebonden <u>ééngezinswoningen</u>, waarbij de functie van zorgwonen toegelaten is. De gehele woonontwikkeling krijgt blijft <u>privatief</u>. Bijkomend wordt er <u>1 lot</u> voorzien voor gemeenschappelijk gebruik voor toegang tot de private loten 2, 3, 4 en 5. Het gaat om een terrein met weinig uitgesproken hoogteverschillen. Het bestaand reliëf blijft zo goed als mogelijk bewaard.	De verkaveling is hoofdzakelijk bestemd voor <u>WONEN</u>: - 5 loten voor <i>ééngezinswoningen</i>; <i>Samenvoeging</i> van percelen is toegelaten. <i>Splitsing</i> van percelen is niet toegelaten. • RELIËFWIJZIGINGEN Als <i>reliëfwijzigingen</i> zijn enkel toegestaan: - correcties om gelijk te komen met voorliggende peil van het <u>openbaar domein</u>. De natuurlijke glooiing van het maaiveld moet behouden blijven; - reliëfwijzigingen i.f.v. de vereisten binnen de <u>heersende gewestelijke hemelwaterverordening</u>; - in de <u>niet-bebouwde delen rond de woningen</u> voor aanleg van terrassen, paden en opritten voor het betreden van de woning.

0.1.B. NEVENBESTEMMING VERKAVELING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Nevenbestemmingen vreemd aan de woon-functie zelf zijn niet toegelaten.	Nevenbestemmingen zijn toegelaten voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving (zonder hinder of overlast te veroorzaken naar de omgeving, complementair aan de woonfunctie en met respect voor de privacy). Toelaatbare nevenfuncties zijn <i>kleinschalige (thuis)kantoorfunctie, vrije en intellectuele beroepen en dienstverlening</i>.

0.2 AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Geen aanvullingen.	De geldende stedenbouwkundige verordeningen zijn bijkomend van toepassing en blijven van kracht. Loten 1 en 5 zijn belast met een zone recht van doorgang naar het achterliggend, aanpalend perceel. Deze zone dient ten alle tijden toegankelijk te zijn vanuit het openbaar domein tot aan de achterperceelsgrens van lot 5. Zodoende mogen er geen constructies, groenaanplant en afsluitingen voorzien worden in deze zone. Loten 2, 3 en 4 zijn belast met een reservatiestrook van de ingebuisde waterloop. Er loopt een ingebuisde waterloop (in beheer van provincie West-Vlaanderen) onder de linkerperceelsgrens. Om de optie open te houden de gracht in de toekomst open te leggen, werd er een reservatiestrook vastgelegd waarin geen constructies, verhardingen of afsluitingen mogen voorzien worden. Deze reservatiestrook kan door de waterloopbeheerder aangesproken worden om de ingebuisde gracht enerzijds open te leggen, maar anderzijds ook een onderhoudstrook te voorzien om deze waterloop op een vloten manier te kunnen onderhouden. De waardevolle bomen op het terrein (voorzien op het verkavelingsplan nieuwe toestand) mogen niet gerooid worden. Deze moeten behouden en beschermd worden tijdens en na de bouwwerken. Vellen van deze bomen zal steeds via een vergunningsaanvraag moeten gebeuren en zal alleen toegestaan worden als acuut gevaar dreigt en/of als aangetoond kan worden op basis van een VTA-analyse dat velling nodig is omwille van veiligheidsredenen. Bij een dergelijke uitzonderlijke velling zal steeds een heraanplant van een hoogstammige boom op dezelfde plaats opgelegd worden.
	Loten 2, 3 en 4 zijn belast met een erfdienstbaarheid voor de overwelfde waterloop. Op elk lot moeten minimaal 2 autostandplaatsen voorzien worden. Dit kan onder de vorm van een inpandige garage, carport of openluchtplaats.



0.3 REGENWATERVOORZIENING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Lokale infiltratie van regenwater – binnen de grenzen van onderhavige verkaveling – moet worden verzekerd. Bij voorkeur dient hergebruik van regenwater te worden verzekerd.	Elke aanvraag dient te voldoen aan de van kracht zijnde gewestelijke hemelwaterverordening. - <i>Regenwaterputten en evt. septische putten</i> dienen waar mogelijk onder de verharding voorzien te worden. Dit om de infiltratiecapaciteit van de groenzone in het niet-bebouwd gedeelte maximaal te vrijwaren.



ARTIKEL 1. EENGEZINSWONINGEN (loten 1 t.e.m. 5)

1.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

1.1.A. HOOFDGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt geopteerd voor ééngezinswoningen onder de vorm van open bebouwing, met een harmonie in bebouwingstypologie. Nevenbestemmingen vreemd aan de woon-functie zelf zijn niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	HOOFDBESTEMMING Wonen. Enkel <u>ééngezinswoningen</u> onder de vorm van open bebouwing, waarbij de functie van zorgwonen is toegelaten. NEVENBESTEMMING Enkel functies complementair aan het wonen - zoals kleinschalige (thuis)kantoorfunctie, vrije/intellectuele beroepen en dienstverlening - zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1. De woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2. De nevenbestemming is niet hinderlijk voor de woonomgeving, respecteert de privacy en omvat geen expliciet verkeersgenererende activiteit (beperkt mobiliteitsprofiel); 3. De complementaire functie wordt beperkt tot max. 30% van de bewoonbare oppervlakte per entiteit.

1.1.B. BIJGEBOUW(EN)

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Voor het <u>oprichten van een bijgebouw - in de vorm van tuinberging</u> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 1.3. Voor het <u>oprichten van een bijgebouw - in de vorm van carport</u> - binnen de grenzen van het lot wordt verwezen naar artikel 1.3.	De woonkavels kunnen volgende <u>configuratie(s)</u> omvatten met betrekking tot het oprichten van bijgebouwen: 1. Tuinberging; 2. Private parkeerplaats/carport; Voor het plaatsen van een tuinberging, wordt er geen vaste plaats voorzien in de verkaveling. Mogelijke inplanting wordt in <u>artikel 1.3</u> verder in detail omschreven. Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen en fietsen. De woonfunctie is in de bergingen niet toegelaten. Voor het plaatsen van een private parkeerplaats/ carport worden er vaste zones voorzien op het verkavelingsplan. Dit type bijgebouw is uitsluitend bedoeld voor het stallen van voertuigen en fietsen. Permanente

	plaatsing van goederen is hier niet toegelaten. Alle loten hebben zelf de keuze voor het al dan niet plaatsen van een bijgebouw.
--	--

1.1.C. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Alle niet-bebouwde delen van de private woonkavels dienen te worden ingericht als tuin, al dan niet met een terras, paden en bijgebouwen. Binnen de verkaveling wordt er gestreefd naar een maximale rust en privacy. De tuinen dragen ertoe bij om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	De <u>niet-bebouwde gedeelten</u> van de woonkavels worden ingericht als private tuin, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen voortuinzone en tuinzone. - In de voortuinzone is geen enkele bebouwing toegelaten. De verhardingen in de voortuinzone worden tot een minimum beperkt (zie <u>artikel 14</u>). - In de tuinzone is er mogelijkheid voor aanleg van terras, paden en bijgebouwen. De niet-verharde delen worden aangelegd als tuin, mits rekening te houden met vastgelegde bepalingen (zie <u>artikels 1.3 en 1.4</u>).

1.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

1.2.A. BOUWVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Binnen onderhavige zone voor 'wonen' wordt gekozen voor open bebouwing. De in de nabije omgeving reeds bestaande typologische mix van voornamelijk open en deels halfopen bebouwing wordt zo bewaard en verder gezet.	Eengezinswoningen: open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

1.2.B. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen</u> zijn minimumwaarden.	De bouwzones waarbinnen de woningen dienen ingeplant te worden, worden weergegeven op het verkavelingsplan. <u>Plaatsing t.o.v. de rooilijn:</u> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan. <u>Plaatsing t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen:</u> Zie aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan.

1.2.C. BOUWDIEPTE

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De op het plan aangeduide <u>afstanden</u> <u>inzake bouwdieptes</u> zijn maxima.	De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers en verdieping is beperkt tot de <u>aangeduide bouwzone (zone hoofdgebouw)</u> op het verkavelingsplan. Voor loten 1 en 2 is de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 12m diep, gemeten vanaf de voorste voorgevel van de woning (voor lot 2 wordt de voorgevel gezien langsheen de interne wegenis van lot 6).

1.2.D. BOUWHOOGTE EN VLOERPEIL

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de bouwhoogte werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.	• BOUWENVELOPPE Voor loten 1 en 2: - <u>max. twee bouwlagen</u> + mogelijkheid van (max.) één bijkomende woonlaag onder het hellend dak; - <u>kroonlijsthoogte</u>: max. 7,00m (gemeten vanaf afgewerkt vloerpas niveau gelijkvloers); - <u>nokhoogte</u>: max. 13,00m (gemeten vanaf afgewerkt vloerpas niveau gelijkvloers). Voor loten 3, 4 en 5: - <u>max. één bouwlaag</u> + mogelijkheid van (max.) één bijkomende woonlaag onder het hellend dak; - <u>kroonlijsthoogte</u>: max. 3,50m (gemeten vanaf afgewerkt vloerpas niveau gelijkvloers); - <u>nokhoogte</u>: max. 9,50m (gemeten vanaf afgewerkt vloerpas niveau gelijkvloers). Binnen dit vooropgesteld gabarit (rekening houdend met de hellingsgraad van de daken) moeten de woningen tot stand komen. • VLOERPEIL Het vloerpeil mag niet lager zijn dan het peil van de aanpalende wegenis en niet hoger dan 0,40m boven dat peil.

1.2.E. DAKVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Bij het bepalen van de dakvorm werd rekening gehouden met de omliggende percelen en de nood aan privacy.	• DAKVORM

	- Dakvorm: vrij te kiezen (plat of hellend); ▪ Bij <u>hellende daken</u>: dakhelling hoofdgebouw bedraagt min. 30° en max. 50°; ▪ Bij <u>platte daken</u>: dakhelling hoofdgebouw bedraagt min. 0° en max. 10°. • DAKDOORBREKINGEN Dakvlakramen en dakkapellen /-uitbouwen zijn toegelaten in hellende daken op volgende voorwaarde: - de gezamenlijke breedte bedraagt niet meer dan resp. 1/2^{de} (dakvlakraam) en 1/3^{de} (dakkapel/-uitbouw) van de breedte van de betrokken gevel. Voor loten 3, 4 en 5 zijn dakvlakramen en dakkapellen /-uitbouwen enkel toegestaan indien deze georiënteerd zijn op de gemeenschappelijke toegang (lot 6). Voor loten 4 en 5 mogen deze ook georiënteerd zijn op het achterliggend agrarisch gebied.
--	--

1.2.F. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het 1) het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen, en 2) het feit dat de verkaveling tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<u>Gevelmaterialen:</u> Zichtbare delen van gevels alsmede metselwerk dat boven de daken uitsteekt, zullen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd worden. Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn toegelaten. <u>Daken:</u> Duurzame, kwalitatieve materialen die qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen, zijn toegelaten. <u>Aanbouwen:</u> Indien niet de volledige oppervlakte van de beschikbare bouwzone voor hoofdgebouwen wordt ingenomen, mogen er aanbouwen voorzien worden binnen de daarvoor voorziene bouwzone voor hoofdgebouwen. Deze bestaan uit duurzame materialen en moeten één architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.

1.3. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

1.3.A. INPLANTING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Een maximale oppervlakte aan bijgebouwen (en verhardingsgraad) wordt vastgelegd teneinde alle woonkavels in een kwalitatieve, groene tuinzone te voorzien. >	• TUINBERGING/ BIKEPORT <u>Inplanting</u> vrij in tuinzone, op min. 1,00m van de perceelgrenzen of op 0,00m wanneer koppeling met (analoog bij)gebouw/ carport - eventueel van naastgelegen perceel - mogelijk is. <u>Oppervlakte</u>: dit type bijgebouw(en) is toegelaten voor zover de toegelaten max. verhardingsgraad uit artikel '1.4.A. verhardingen' niet wordt overschreden. M.a.w. het realiseren van een tuinberging dient steeds bekeken te worden in relatie tot de andere reeds gerealiseerde verhardingen in het niet-bebouwde deel, én onderstaande bovengrens aan oppervlakte: - <u>Oppervlakte tuinberging</u>: max. 40,00m². • CARPORT <u>Inplanting</u>: - op te richten in de daarvoor aangeduide zone op het verkavelingsplan; - de carport wordt te allen tijde gekoppeld aan het hoofdgebouw; - op min. 1,00m van de perceelgrenzen of op 0,00m wanneer koppeling met (analoog bij)gebouw/ carport - eventueel van naastgelegen perceel - mogelijk is; - maximaal 1 (dubbele) carport per lot; - op min. 1,50m achter de voorgevel en komt niet verder dan de achtergevel van de woning; - carports mogen naast de zone voor carports ook opgericht worden in de bouwzone van het hoofdgebouw. <u>Oppervlakte</u>: max. 30m²

1.3.B. BOUWVOLUME

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoogte van de bijgebouwen worden beperkt zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	- max. één bouwlaag met plat of hellend dak; - <u>dakrandhoogte</u>: max. 3,20m (uniforme hoogte bij aaneengesloten bijgebouwen). - Bij hellend dak: maximale nokhoogte 6.00m • CARPORT • De carport is open aan 3 zijden; tenzij er gebouwd wordt tot tegen de perceelsgrens. Dan moet deze wand opgericht worden conform de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek (draagkrachtige wand = gemetste muur). • Het bijgebouw en de carport op hetzelfde lot mogen niet verbonden worden met elkaar en moeten los van elkaar opgericht worden. De afstand tussen het bijgebouw en de carport moet minimaal 1.00 m bedragen.

1.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
De hoofd- en bijgebouwen vormen bij voorkeur één architecturaal geheel. Bij voorkeur analoge vormgeving en materialen als het hoofdgebouw om het residentiële karakter te onderstrepen.	- <u>Hoofdgebouw en bijgebouw</u>: vormen samen één architecturaal geheel; - <u>Bijgebouwen in gekoppelde configuratie</u>: vormen samen één architecturaal geheel; - <u>Materialen</u>: duurzame en kwalitatieve materialen, in harmonie met de hoofdgebouwen.

1.4. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN | NIET-BEBOUWD GEDEELTE

1.4.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Een maximale oppervlakte aan verharding (en verhardingsgraad) wordt vastgelegd teneinde alle woonkavels in kwalitatieve, groene tuinzones te voorzien. Voor de kleinere loten binnen de verkaveling betekent dit dat de eigenaars de keuze zullen moeten maken tussen de verhouding extra verharding en/of bijgebouw(en). Met de voortuinzone wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel/voorbouwlijn en de rooilijn. <u>Aanvullend stedenbouwkundig voorschrift:</u> De private verharding dienstig voor ontsluiting moet dusdanig ingepast worden en gedi-mensioneerde worden dat een goede toegankelijkheid van het lot gewaarborgd wordt, rekening houdend met de beschikbare 4 meter van de centrale wegenis. Indien nodig, kan met een 'uitwaaiering' van de verharding gewerkt worden om de bochtstraal bij het in-/uitrijden te begeleiden. Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. Alle niet-bebouwde delen van de private loten dienen te worden ingericht als tuin. De verhardingen buiten de bebouwingszone (i.e. voor- en achter-/zijtuinzone) dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en de infiltreerbaarheid te verzekeren. Bij voorkeur gebruik van waterdoorlatende verharding.	<u>Verhardingsgraad niet-bebouwd gedeelte:</u> max. 1/3^{de} (i.e. verharding/ tuinberging/ bikeport..., excl. carport). Verhardingen zijn toegelaten in het niet-bebouwde gedeelte voor zover de toegelaten maximale verhardingsgraad niet wordt overschreden. M.a.w. de extra oppervlakte aan constructies (i.e. verharding/ tuinberging/... (excl. carport)) dient steeds bekeken te worden in relatie tot de maximaal gerealiseerde verharding in het niet-bebouwde deel. • INRICHTING VOORTUINZONE - <u>Geen enkele bebouwing</u> toegelaten in voortuinzone. Om esthetische redenen moet de voortuinzone maximaal groen ingericht worden; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. toegangspaden, paden palend aan de bebouwing en een (dubbele) oprit naar een vergunde parkeervoorziening; ▪ aanleg bij voorkeur in <u>waterdoorlatend</u> materiaal <u>ofwel</u> <u>infilteert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd; ▪ de (dubbele) oprit moet verplicht voorzien worden in waterdoorlatend materiaal. • INRICHTING NIET-BEBOUWD GEDEELTE (I.E. VOOR- EN ACHTER-/ZIJTUINZONE) - <u>Max. ingericht als tuinzone</u>, met inheemse grasperken en hoog- en laagstammige beplanting; - <u>Verharding</u> beperkt tot het <u>strikt noodzakelijke</u>: ▪ t.b.v. toegang tot de bebouwing in de

- In de tuinzone worden geen exoten aangeplant of geïntroduceerd.	zone, tuinpaden, terrassen, noodzakelijke opritten, bijgebouwen (zie artikel 1.3) en/of andere constructies die geen gebouw zijn; ▪ aanleg bij voorkeur in <u>waterdoorlatend</u> materiaal <u>ofwel</u> <u>infilteert</u> het hemelwater naast de verharding op eigen terrein. Water mag niet worden opgevangen en afgevoerd. - In het gehele niet-bebouwd deel is <u>kunstgras</u> en <u>permanente plaatsing/stapeling</u> van goederen, wrakken, containers, caravans, ... <u>verboden</u>.
---	--

1.4.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Ieder perceel dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen (uitgezonderd voortuin-zone) om voldoende privacy te garanderen. De afsluiting mag niet te hoog zijn. - Indien afsluitingen gebruikt worden, zijn enkel faunavriendelijke afsluitingen (grotere mazen onderaan, geen betonplaat onderaan) mogelijk zodat minder mobiele soorten (bv. Europese egel, padden en salamanders) makkelijk tussen tuinen kunnen migreren. - Er worden geen exoten aangeplant of geïntroduceerd in de tuinen. De in de voorschriften opgelegde voorwaarden inzake materialisatie van de erfscheidingen dienen om de beeldkwaliteit en het faunavriendelijke karakter van de woonontwikkeling te bewaren.	• AFSLUITING VOORTUINZONE <u>Dit voorschrift geldt enkel voor loten 1 en 2:</u> de plaatsing van eventuele erfscheidingen met openbaar domein enerzijds en tussen aanpalende percelen anderzijds is te realiseren als: - <u>levende inheemse haag/klimgroen, evt. met paal en faunavriendelijke draad:</u> max. 1,00m hoog. • AFSLUITING PERCEELSGRENZEN OVERIGE Op de perceelsgrenzen grenzend aan het openbaar domein en de overige kavelgrenzen is een erfscheiding uit te voeren als: - <u>levende inheemse haag/klimgroen, evt. met paal en faunavriendelijke draad:</u> max. 2,00m hoog. <u>Dit voorschrift geldt enkel voor loten 1 en 5:</u> de erfafsluiting mag het recht van doorgang, belast op deze percelen, niet hypothekeken. De erfafsluiting dient zodoende te worden geplaatst op de uiterste grens van de recht van doorgang zoals aangeduid op het verkavelingsplan. <u>Dit voorschrift geldt enkel voor loten 2, 3 en 4:</u> de erfafsluiting mag de reservatiestook van de ingebuisde waterloop, belast op deze percelen, in de toekomst niet hypothekeken. Indien de Provincie West-Vlaanderen deze ingebuisde waterloop wenst open te leggen,

	dan dient de erfafsluiting zodoende te worden geplaatst op de uiterste grens van deze reservatiestrook zoals aangeduid op het verkavelingsplan. Tot die tijd mogen er erfafsluitingen voorzien worden (dwars) tot aan de achterste perceelsgrens, alsook op de achterste perceelsgrens. Deze erfafsluitingen hebben dan een tijdelijk karakter, gezien men niet weet of en wanneer deze ingebuisde waterloop zal open gelegd worden. <i>Bestaande afsluitingen</i> met andere percelen dan deze vervat in huidige verkaveling kunnen behouden blijven.
--	--

Artikel 2. ZONE GEMEENSCHAPPELIJK WOONERF – Mede-eigendom (lot 6)

2.1. BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het gemotoriseerd verkeer krijgt toegang tot de verkaveling via een <u>privaat collectief woonerf</u>, uitgevend op de Proosdijstraat. De nieuw in te richten ontsluiting betreft een <u>doodlopende straat</u> voor alledaags gemotoriseerd verkeer. De <u>gewone post</u> (x keer per week) wordt bedeed met de fiets/bromfiets/postbus tot aan het gemeenschappelijk brievenbussenpunt aan de inrit van de verkaveling. Indien er <u>pakjes</u> geleverd worden, kan het voertuig doorrijden tot aan de voordeur of zich tijdelijk parkeren ter hoogte van de inrit en te voet de woningen bereiken.	De zone voor 'gemeenschappelijk woonerf' is voorzien om toegang tot de private woonkavels te verlenen aan de eigenaars in mede-eigendom. De zone is bestemd voor de aanleg van privaat collectieve wegenis en daarbij horende vrije ruimten zoals groenzone voor wateropvang. Het betreft m.a.w. een gemeenschappelijk centrale woonstraat, in te richten als privaat collectieve verblijfs- en ontmoetingsruimte voor de in de verkaveling voorziene woonentiteiten.

2.2. INRICHTINGS- EN BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

2.2.A. VERHARDINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling zoveel als mogelijk te bewaren. De verhardingen dienen dan ook tot het strikte minimum beperkt te worden en/of de infiltratiebaarheid te verzekeren. Max. gebruik van waterpasserende verharding.	De gemeenschappelijke zone dient kwalitatief ingericht te zijn, afgestemd op zijn verblijfskarakter én volgens een totaalconcept. Inzetten op een maximaal groen karakter van de woonerf staat voorop waarbij volgende kenmerken van verharding moeten gevolgd worden: - <u>Verhardingen</u> maximaal in waterpasserend materiaal aan te leggen of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van de gemeenschappelijke groenzone. Ingegroende verhardingen worden aangemoedigd; - Duurzame, eigentijdse en bij voorkeur waterpasserende <u>materialen</u>, in harmonie met de omgeving.

2.2.B. AFSLUITINGEN

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Het is de bedoeling de woonstraat privaat te houden. Zodoende dient onderhavige zone te allen tijde toegankelijk zijn voor alle bewoners en bezoekers van de woonontwikkeling.	De zone dient steeds <i>vrij toegankelijk</i> te zijn vanaf het openbaar domein. Afsluitingen zijn niet toegelaten.

2.2.C. REGENWATERVOORZIENING

TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT
Lokale infiltratie van regenwater moet worden verzekerd.	Elke aanvraag dient te voldoen aan de van kracht zijnde gewestelijke hemelwaterverordening. Binnen de groenzone zijn eventuele <i>reliëfwijzigingen</i> toegelaten om <i>collectieve infiltratiebekkens</i> te kunnen aanleggen.

