

Verkaveling Spermalie II te Damme - Sijsele

Stedenbouwkundige Voorschriften

Definitief

Gemeentebestuur Damme
Visserstraat 2A
8340 Moerkerke

Grontmij Vlaanderen
Brugge, 6 juli 2006

Verantwoording

Titel : Verkaveling Spermalie II te Damme - Sijsele
Projectnummer : 203.289
Referentienummer : 203289_ont_VS01_VK_KVA.doc
Revisie : 01
Datum : 6 juli 2006

Auteur(s) : Karel Vannackere
E-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be

Inhoudsopgave

0	Algemeen	4
1	Bouwzone.....	5
1.1	Bestemming.....	5
1.1.1	Hoofdbestemming:.....	5
1.1.2	Nevenbestemming:.....	5
1.2	Inplanting hoofdgebouw	5
1.3	Bouwhoogte en dakvorm van de woning.....	6
1.4	Materialen, kleuren en vormgeving	7
2	Tuinzone.....	8
2.1	Inrichting.....	8
2.2	Bijgebouwen	8
2.2.1	Bestemming:	8
2.2.2	Oppervlakte:.....	8
2.2.3	Bouwhoogte:	8
2.2.4	Materialen:	8
2.2.5	Inplanting:	8
2.3	Afsluitingen.....	8
3	Voortuinstrook	9
3.1	Inrichting.....	9
3.2	Erfdienstbaarheid	9
4	Openbare wegenis	9
4.1	Inrichting.....	9
5	Wandelpaden.....	9
5.1	Inrichting.....	9
6	Openbaar groen	9
6.1	Inrichting.....	9

0 Algemeen

Samenvoeging van de loten is niet toegelaten.

1 Bouwzone

1.1 Bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming:

Eéngezinswoningen

- Loten aangeduid met kenletter G: gesloten bebouwing
- Loten aangeduid met kenletter H: halfopen bebouwing.
- Loten aangeduid met kenletter HL: halfopen bebouwing met lage tussenschakel.
- Loten aangeduid met kenletter O: open bebouwing.
- Loten aangeduid met kenletter OP: open bebouwing tot op één perceelsgrens.
- Loten aangeduid met kenletter OZ: open bebouwing met zuidgerichte tuin langs de straatzijde.

Minimum twee autostelplaatsen op elk lot.

1.1.2 Nevenbestemming:

Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten. Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

- enkel toegelaten op de gelijkvloerse bouwlaag en beperkt tot maximum 40 % van de gelijkvloerse vloeroppervlakte van het hoofdgebouw,
- er moet in geval van nevenbestemming voldoende in groen ingeklede parkeergelegenheid zijn op het privatieve terrein.

1.2 Inplanting hoofdgebouw

- De mogelijke bouwzones zijn aangeduid op het verkavelingsplan:

- loten G, H, HL, O, OP: de ingetekende bouwzone kan volledig bebouwd worden,
- loten OZ: de bebouwbare oppervlakte wordt beperkt tot 120 m².

- Voorbouwlijn

- loten G, H, HL, O, OP: verplicht,
- loten OZ: vrij in de bouwzone,
- alle loten: de bouwlijn ter hoogte van garage en/of carport ligt altijd minimum op 5 m van de rooilijn, dus ook in geval van een hoekperceel.

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen

- loten G, H en HL: er dient verplicht op de gemeenschappelijke zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd,
- loten OP: er dient verplicht tot tegen de perceelsgrens te worden gebouwd waar de bouwzone deze raakt en dit met een afgewerkte gevelwand op eigen perceel met een verplichte hoogte van 3 m.

1.3 Bouwhoogte en dakvorm van de woning

- Alle loten: het peil van bovenkant inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbare domein op de rooilijn en ter hoogte van de inkomdorpel gemeten.

- Loten G, H:

- verplicht twee bouwlagen, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst 6 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
 - . nokhoogte: maximum 6 meter boven de kroonlijst.
- de dakvorm zal harmonisch ingepast worden ten opzichte van de omringende gebouwen.

- Loten O, OZ:

- maximum twee bouwlagen, dakvorm vrij,
- kroonlijst maximum 6 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
 - . nokhoogte: maximum 6 meter boven de kroonlijst.

- Loten OP:

Hoofdvolume:

- maximum twee bouwlagen, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst maximum 6 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
 - . nokhoogte: maximum 6 meter boven de kroonlijst.

Nevenvolume tussen hoofdvolume en perceelsgrens:

- maximum één bouwlaag, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst maximum 3 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
- de hoogte van de gevel tegen de perceelsgrens is beperkt tot 3 m.

- Loten HL:

Hoofdvolume woning:

- maximum twee bouwlagen, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst maximum 6 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
 - . nokhoogte: maximum 6 meter boven de kroonlijst.

Nevenvolume van de woning (tussen hoofdvolume en perceelsgrens):

- bestemming gelijkvloers: autobergplaats,
- maximum één bouwlaag, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst in voor- en achtergevel verplicht 3 m boven bovenkant inkomdorpel,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°.

- Alle loten:

Dakuitbouwen in hellende daken

Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,5 m hoog en op minimum afstand van 1 m van de uiterste hoeken van de gevel en van de gemeenschappelijk bebouwde perceelsgrens.

De totale breedte van de dakuitbouwen wordt beperkt tot de helft van de gevellengte.

Dakvorm voor de uitbouwen: vrij.

1.4 Materialen, kleuren en vormgeving

- Alle loten:

De materialen zijn kwalitatief en esthetisch te verwerken.

Niet functionele ornamenten of sierelementen zijn niet toegelaten. Eventuele luiken dienen effectief te kunnen sluiten.

Gevels:

- vrije keuze voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

Hellende daken:

- pannen in gebakken aarde, natuurleien of kunstleien, zink of koper,
- felle kleuren en hoogglans zijn uitgesloten,
- voor verandaconstructies zijn beglazing of transparante platen toegelaten;
- dakvlakramen, fotovoltaïsche panelen en zonneboilers zijn toegelaten.

Dakuitbouwen:

- gevel- en dakmateriaal vrij.

- Loten G, H, en HL: niet afgewerkte geveldelen op of tegen de perceelsgrens dienen afgewerkt om in het zicht te blijven.

- Loten OP: de gevelwand die tot tegen de perceelsgrens wordt gebouwd dient uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de voorgevel en afgewerkt om in het zicht te blijven.

2 Tuinzone

2.1 Inrichting

Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bouwvrije voortuinstrook en buiten de bebouwde perceelsdelen.

- Maximaal 40 % van deze tuinzone mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie.
- Alle verhardingen dienen minstens op 0,5 m van de zij- en achterperceelsgrenzen te blijven.
- Zwembaden: enkel beneden het maaiveld en vijvers zijn toegelaten:
 - minimum afstand tot de perceelsgrenzen: 2 m,
 - minimum afstand tot woning: 3 m.

2.2 Bijgebouwen

2.2.1 Bestemming:

- autostalplaats of berging

2.2.2 Oppervlakte:

- alle loten, uitgezonderd de loten O nrs 3, 4 en 10 en lot H 36:
 - maximum 21 m²,
- loten O nrs 3, 4 en 10 en lot H 36:
 - maximum 30 m²

2.2.3 Bouwhoogte:

- maximum één bouwlaag, dakvorm vrij,
- bovenkant kroonlijst maximum 2,5 m,
- bij hellend dak:
 - . dakhelling tussen 25° en 50°,
 - . nokhoogte: maximum 5 meter.

2.2.4 Materialen:

- vrij. De materialen zijn kwalitatief en esthetisch te verwerken.

2.2.5 Inplanting:

- alle loten:
 - niet in de bouwvrije voortuinstrook,
 - afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen: minimum 2 m of 0 m indien het bijgebouw kan gekoppeld worden met een bijgebouw op een aanpalend perceel,
 - een houten tuinhuis van maximaal 12 m² kan tot op 1 m van de zij- en achterperceelsgrenzen ingeplant worden, of gekoppeld op de perceelsgrens; het maakt wel deel uit van de maximum 21 m².
 - afstand tot de woning: minimum 3 m.

2.3 Afsluitingen

Op de rooilijn, zij- en achterperceelsgrenzen:

- alle loten:
 - Levende streekeigen hagen, al dan niet versterkt met palen en draad, met een maximale hoogte van 1,8 m. Ook afrasteringen gemaakt van gekloofde en gepunte latten kastanjehout, maximum hoogte 1,8 m zijn toegelaten.
 - Voor wat betreft de loten gelegen op de hoek bij kruising van wegen dienen bovendien de bepalingen van het geldende politiereglement nageleefd.
- bijkomend voor de loten G, H en HL:
 - De scheidingsmuur tussen 2 gekoppelde woningen mag tot maximum 3 m achter de maximum toegelaten bouwdiepte en over een hoogte van maximum 2 m worden doorgetrokken.

3 Voortuinstrook

3.1 Inrichting

De voortuinstrook is een bouwvrije strook en moet ingericht en beplant worden als tuin. Enkel volgende constructies zijn toegelaten:

- brievenbussen
- voortuinafsluitingen (zie bij afsluitingen), bescheiden hekken en poorten, geen gemetselde pilasters toegestaan,
- verhardingen enkel voor garage-inrit en toegangen tot de voordeur.

3.2 Erfdienstbaarheid

Binnen de grafisch aangeduide erfdiensbaarheidstroken geldt een erfdiensbaarheid voor de nutsleidingen. De stroken dienen steeds toegankelijk te zijn en mogen enkel voorzien worden van gemakkelijk verwijderbare beplanting en of gemakkelijk opbrekbare verharding. De nutsmaatschappijen moeten steeds de mogelijkheid hebben de strook vlot te bereiken.

4 Openbare wegenis

4.1 Inrichting

De openbare wegenis wordt ingericht in functie van een optimale verblijfskwaliteit.

5 Wandelpaden

5.1 Inrichting

Wandelpaden worden aangelegd in functie van het bieden van comfort aan de wandelaar en de fietser.

6 Openbaar groen

6.1 Inrichting

Het openbaar groen wordt ingericht in functie van de waterhuishouding van het gebied en in functie van de wijkrecreatie.