

**Verkavelingsaanvraag: Consoorten/ Moerman (285)****Florastraat, 1 ste afd, Sie B, nrs 532 r – 583 c2 – 585 m – 583 k2 -583 h2 – 579 s
– 578 l2 – 585 n - 587l – 587 m – ex/ 567a – ex/578 k2 – 585 p****38 loten****Vlierstraat – Varentschoot****Ref. nr. 5/44012/642/1****Stedenbouwkundige voorschriften**

Art. 1: Het plan en de stedenbouwkundige voorschriften vormen één geheel en vullen elkaar aan. De bouwers zullen zich schikken naar alle onderrichtingen van de betrokken openbare besturen. Lot 1 is het bestaand woonhuis met meegaande gebouwen. Lot 2 blijft tuinbouwgrond.

Art. 2: Strook voor open bebouwing**a. Bestemming**

De loten 3 t.e.m. 24 zijn enkel geschikt voor het bouwen van alleenstaande woningen van het type villa, bungalow of landelijke woning. Twee percelen, mogen samengevoegd worden tot de oprichting van de open bebouwing.

b. De zijdelingse vrijstroken zijn minimum 4 m.**c. Inplanting**

De gebouwen dienen opgetrokken op de voorbouwlijn. De maximum diepte der gebouwen is beperkt tot 18 m. Nochtans dient de achtergevel steeds minimum 8 m van de achterste perceelsgrens verwijderd te zijn.

d. De gevels zullen uitgevoerd worden in baksteenmetselwerk of betonsteen of sierpleisterwerk en alle helschreeuwende materialen zijn niet toegelaten.**e. Afritten naar ondergrondse garages en trappen zijn overal verboden.****f. De hoogte der gebouwen (peil trottoir tot kroonlijst) is maximum 6 m. Het peil van de inkomdorpel ligt maximum 35 cm boven het aspeil van de belendende wegenis.****g. De dakhelling van de zadeldaken ligt tussen 23° en 50°. Franse daken zijn niet toegelaten.
Alleen het gebruik van volwaardige dakmaterialen als bedekking is toegelaten.**

Art. 3: Strook voor gesloten bebouwing met 2 bouwlagen

a. Bestemming : eengezinswoningen

De loten 25 t.e.m. 29, 30 t.e.m. 34 en 35 t.e.m. 37 zijn geschikt voor groepsbouw.

- b. Per groep is gezamenlijk optrekken verplichtend en uit te voeren als één architecturaal geheel met gemene muren op de erfscheiding.
- c. De gebouwen dienen opgetrokken op de voorbouwlijn met verplichtend één bovenverdieping. De bouwdiepte is beperkt tot 15 m op het gelijkvloers en 12 m op de verdieping. De zijdelingse vrijstroken zijn minimum 4 m.
- d. De gevels zullen uitgevoerd worden in baksteenmetselwerk of betonsteen of sierpleisterwerk.
- e. De hoogte der gebouwen (dorpel tot kroonlijst) is beperkt tussen 5 en 6 m. Per bouwblok: gelijke kroonlijst hoogte en dakhelling. De eerstbouwende is toonaangevend.
Het peil van de inkomdorpel ligt maximum 35 cm boven het aspeil van de belendende weg.
- f. De dakbedekking van de verplichte zadeldaken is begrepen tussen 23° en 50°.
Alleen het gebruik van pannen en leien als bedekking is toegelaten.

Art. 4: Bouwzone voor meergezinswoning

a. Bestemming

Het lot 38 is voorzien voor het oprichten van één meergezinswoning.
Er zijn toegelaten: gelijkvloers – verdieping – dakverdieping.

- b. De gebouwen dienen opgetrokken met minimum 5 m zijdelingse vrijstroken.
De minimum achteruitbouw ten opzichte van de rooilijn van de Florastraat is 6 m.
- c. De hoofdgebouwen hebben een hoogte (dorpel tot kroonlijst) van minimum 6 m en maximum 8 m. Het peil van de inkom – dorpel ligt maximum 35 cm boven het aspeil van de Florastraat.
- d. Het hoofdgebouw is af te dekken met een zadeldak met een helling van $\pm 40^\circ$ en de dakbedekking is vrij.

Art. 5: Strook voor bijgebouwen

Op de loten met een perceelsdiepte kleiner dan 32 m mogen geen afzonderlijke garages en bijgebouwen opgetrokken worden. De garages moeten in de hoofdbouw ingebouwd worden.

a. Voor de loten van artikel 2 (open bebouwing)

De afzonderlijke garages en bijgebouwen zijn toegelaten met een maximum oppervlakte van 40m² indien ze opgericht worden op 2 m van alle perceelsgrenzen, afgedekt met een plat dak, maximum hoogte van 3 m, deksteen inbegrepen en uitgevoerd in dezelfde materialen als de hoofdbouw. De plaatsing kan op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde garage met de geuur betreft (gezamenlijk ontwerp of akkoord is vereist). Het akkoord houdt verplichting in tot bouwen.

b. Voor de loten van artikel 3 (gesloten bebouwing)

Garages zijn niet toegelaten in de hoofdbouw. De afzonderlijke garages en bijgebouwen zijn aangegeven op het plan. Deze gebouwen dienen opgetrokken in dezelfde materialen als de hoofdbouw. De kroonlijsthoogte is maximum 3 m. De garages vormen per groep één geheel en dienen gezamenlijk opgetrokken in één en dezelfde bouwtrant en met dezelfde materialen. De kroonlijsthoogte, dakbedekking, dakhelling, nokhoogte, zullen per groep dezelfde zijn.

c. Voor lot 38

De afzonderlijke garages kunnen opgetrokken worden op de aangegeven zones. De garages zijn verplichtend op te richten met plat dak. Deze garages is op te richten in dezelfde materialen als de hoofdbouw.

d. Andere bijgebouwen dan voorzien in a, b en c zijn verboden !

Art. 6: Strook voor voortuinen

De voortuinstroken zijn op het plan aangegeven en hebben beplantingen met maximum 1 m hoogte. De afsluitingen in deze zone zijn levende groenbeplantingen van maximum 1 m hoogte.

Art. 7: Strook voor koeren en hoven

De afsluitingen in deze zone zijn toegelaten met haagbeplanting of draad in geplastificeerd vlechtwerk met bodemplaat (maximum 0,50 m) in beton. De hoogte van deze afsluitingen is te beperken tot 2 m.

Bij de gekoppelde woningen zijn scheidingsmuren (maximum 2 m hoogte) en maximum 3 m diepte toegelaten aan de achterzijde en in het verlengde van de gemene muur.

- een bouwvergunning voor de loten 12 t.e.m. 15 kan slechts afgeleverd worden nadat deel ABCD van de weg nr. 125 definitief is verlegd.

Advies van de gemeenteraad van 24.04.1995:

Omtrent deze verkavelingsaanvraag wordt een gunstig advies verleend mits volgende voorwaarden stipt te volgen:

- Art.1. De loten 1 en 2 worden volledig uit de verkaveling gesloten. De gedeelten van de loten 3, 4 en 5, 11 en 12 gelegen buiten de woonuitbreidingskom worden eveneens uit de verkaveling gesloten.
- Art.3. e. er zal een verschil in kroonlijsthoogte en dakhelling nagestreefd worden om de eentonigheid te breken.
g. per vergunde woning zal minstens 1 overdekte parkeerplaats onmiddellijk gebouwd worden. De bestaande bebouwing dient gesloopt (dit geldt per afzonderlijke kavel) vooraleer de bouwvergunning kan worden verleend.
- Art.4. a. lot 58 dient vervangen door lot 38
b. het hoofdgebouw wordt opgetrokken op minimum 8 meter van de rooilijn. De zijdelingse bouwvrije strook zal minimum 6 meter bedragen.
e. per aangebrachte woongelegenheden zal minimum 1 overdekte parkeerplaats voorzien worden.
f. enkel op dat gelijkvloerse niveau zijn winkelruimten en/of kantoor mogelijk.
- Art.5. Strook voor bijgebouwen
1. Voor de loten kleiner dan 32 m diepte worden enkel toegelaten:
Houten tuinhuisjes met maximum 12m² grondoppervlakte en een hoogte van 3 meter
2. Voor de loten met perceelsdiepte groter dan 32 m:
Afzonderlijke garages en bergplaatsen met zadeldak (nokhoogte 3m) zijn eveneens toegelaten indien ze niet gekoppeld worden met de geuur. Alle buitengevels dienen afgewerkt in dezelfde materialen.
c. lot nr. 38
garages voorzien naast het hoofdgebouw liggen in de bouwvrije strook van 5 m en zijn bijgevolg niet toegelaten.

Vergunning door college van burgemeester en schepenen op 27/11/1995

Het advies van de gemeenteraad wordt in de voorschriften opgenomen.

Bij de gekoppelde woningen zijn scheidingsmuren (maximum 2 m hoogte) en maximum 3 m diepte toegelaten aan de achterzijde en in het verlengde van de gemene muur.

Een bouwvergunning voor de loten 12 t/m 15 kan slechts afgeleverd worden nadat deel ABCD van de weg nr. 125 definitief is verlegd.