

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij elke woning wordt een zo ruim mogelijke tuin voorzien. Verkeersgenererende activiteiten zijn ongewenst. De woningen worden opgericht als eengezinswoningen.	Eengezinswoningen onder de vorm van halfopen en open bebouwing worden toegelaten. De gebouwen dienen opgericht te worden binnen de aangeduide zone. Voor kopgebouwen geldt het respecteren van de zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter. Ten opzichte van de achterste perceelgrens moet er gemiddeld minstens 8 meter tuin voorzien worden.

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.  Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt op 'wonen'.	Naast de woonfunctie zijn volgende functies toegelaten voor zover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden: <ul style="list-style-type: none"><li>- Vrije beroepen.</li><li>- Kleinhandel.</li><li>- Gebouwen of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, dienstverlening jeugdlokalen, kinderopvang, rustoord, serviceflats, gebouwen en terreinen voor recreatie- en sportinfrastructuur.</li><li>- Beperkte werkplaatsen (max. 60 m<sup>2</sup>) voor ambachtelijke bedrijvigheid kunnen toegelaten worden als ze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden.</li></ul>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afzonderlijke bijgebouwen zijn toegelaten met dien verstande dat de tuinzone een optimale bezetting heeft als open ruimte.	Binnen de tuinzone zijn gebouwen niet toegelaten met uitzondering van bijgebouwen.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling worden de onbebouwde zones ingericht als tuin, parkings en verhardingen naar de hoofdbouw zijn toegelaten.	<p>Private tuinen</p> <p>Wateroppervlakten (zwembad en vijvers) mogen gezamenlijk een totale oppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup>. Zij dienen op 1 meter van de perceelsgrens voorzien te worden.</p> <p>De onbebouwde ruimte dient verplicht ingericht te worden als tuin. De onbebouwde ruimte tussen de rooilijn en de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw wordt aanzien als voortuin. De inrichting van de voortuin dient een kwalitatieve bijdrage te leveren aan het straatbeeld.</p>

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen om de beschikbare ruimte optimaal te benutten. Dit kan door twee woningen te koppelen.	<p>Halfopen bebouwing met één blinde gevel op de perceelsgrens, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Samenvoegen van twee aanpalende halfopen bebouwingen tot één open bebouwing is toegelaten. Bij samenvoeging gelden de voorschriften voor open bebouwing.</p>

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woningen worden gekoppeld ingeplant zodanig dat een maximale benutting van de percelen ontstaat.	<p>De voorbouwlijn is variabel binnen de bouwzone. De aangeduide voortuinstrook, op het verkavelingsplan, is een minimale maat.</p> <p>Bij halfopen woningen dienen de woningen esthetisch op elkaar aan te sluiten (dakvorm, kroonlijsthoogte, voorbouwlijn).</p>

## 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Daar de gebouwen gekoppeld gebouwd worden, zullen kroonlijsthoogte, vloerпас e.d. optimaal op mekaar afgestemd worden.	De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15 meter. De bouwdiepte op de eerste verdieping mag maximaal 12 meter bedragen. De woningen moeten voorzien worden op of achter de aangeduide voorbouwlijn. De maximale toegelaten bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen. De ruimte binnen het dakvolume mag ingericht worden als bewoonbare ruimte. De maximale hoogte per bouwlaag bedraagt max. 3,20 meter. Vloerpeil: max. 0,35 meter boven de pas van de as van de weg. Dakkapellen zijn enkel toegelaten bij een kroonlijsthoogte < 4m. De totale breedte bedraagt max. 1/2e van de gevelbreedte. De max. hoogte bedraagt 6m t.o.v. de pas van de onderste dorpel. De afstand tot de zijgevels is min. 1m.

## 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van de woningen zal door een maximum aan architecturale vrijheid bijdragen aan het residentiële karakter van de verkaveling.	Bouwmaterialen: Dienen esthetisch verantwoord te zijn, met aard en kleur in harmonie met de omgeving. Dakvorm: - Zadeldak waarvan de nok evenwijdig loopt met de voorbouwlijn. - Platte daken zijn mogelijk vanaf 10 meter achter de voorbouwlijn.

## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen worden zodanig ingeplant dat ze een bijdrage leveren tot het residentiële karakter van de verkaveling.	- Afzonderlijke bijgebouwen (fysiek gescheiden van het hoofdgebouw) in de tuinzone mogen gezamenlijk maximaal 20% van de totale oppervlakte tuinzone bedragen met een maximum van 60 m <sup>2</sup> . Als tuinzone wordt beschouwd de onbebouwde delen van het perceel achter de woning met uitzondering van de bouwvrije zijdelingse perceelsstroken en met uitzondering van de bouwvrije voortuinstrook. - Bouwen tot op de perceelsgrens is toegelaten. - De maximaal toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt max. 3,20 meter.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 3,20 meter zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3,20 meter.

## 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De vrijstaande bijgebouwen worden zodanig geconcepieerd dat ze een bijdrage leveren tot het residentieel karakter van de verkaveling.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Alle nieuwe woningen worden uitgerust met een volledig gescheiden rioolstelsel, bijgevolg wordt het DWA-stelsel een 2 DWA-stelsel.	Het regenwater van de gebouwen en verhardingen wordt afgekoppeld op privé-domein.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De achtertuinen dienen maximaal met groen aangelegd te worden.	Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen. De zone is bestemd voor openbare wegenis met de daarbij horende openbare ruimten met als voornaamste functie de ontsluiting van het plangebied. Alle werken, handelingen en constructies die nodig zijn bij de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegenis en de infrastructuur zijn toegelaten. Voor zover deze hoofdbestemming niet aangetast wordt, is het beperkt gebruik van deze zone voor recreatief medegebruik mogelijk. Beperkte constructies in functie van dit recreatief medegebruik zijn toegelaten. Alle werken, handelingen en constructies die nodig zijn bij de aanleg, het functioneren of aanpassing van de wegenis en de infrastructuur zijn toegestaan.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	De hoofd- en bijgebouwen moeten een architecturaal geheel vormen. Inrichting: De inrichting van de openbare groene ruimten dient te gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte beplanting.

### 3.4. AFSLUITINGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	Op de perceelsgrenzen kunnen tuinmuren toegestaan worden van maximaal 2 meter hoogte, op voorwaarde dat ze een architecturaal geheel vormen met de woningen en bijgebouwen. Op de achterste perceelgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (hagen, draadafsluitingen). Afmetingen: Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

---

## MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

---

### A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 9 kavels voor halfopen en open bebouwing als uitbreiding van de bestaande verkaveling "Bareelstraat".

### B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied

### C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

### D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

De verkaveling is een uitbreiding van de verkaveling "Bareelstraat" en zal ook ontsloten worden via de Bareelstraat.

De realisatie is een inbreidingsgericht project wat nauw zal aansluiten met de bestaande verkaveling en een invulling is van de resterende zone woongebied.

Onderhavig gebied ligt in het uiterste noorden van de gemeente Waasmunster en ligt op 4 km van het centrum van Waasmunster en op 6 km van het centrum van Sint-Niklaas.

Zowel de E-17 als de gewestweg Gent-Antwerpen zijn vlot bereikbaar.

### E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf is momenteel bebouwd met een opslaplaats met geïntegreerde woning, een tuinhuis en een garage.

Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties. Naast enkele knotwilgen, bestaat de vegetatie uit struiken en kruidachtige soorten typisch voor braakliggende terreinen.

### F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling wordt ingericht rond een centraal gelegen T-ontsluitingsweg met een hieraan verbonden woonerf.

Er worden 9 woningen voorzien.

#### ORIËNTATIE

Bij de inplanting van de woningen werd rekening gehouden met de oriëntatie zodanig dat de meerderheid van de achtertuinen maximale bezonning krijgen.

#### FUNCTIONIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningsplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.

### GEKOZEN GEBOUWENTYPOLOGIE

Er wordt gekozen voor een halfopen en een open bebouwingstype.  
De bouwdiepte bedraagt maximaal 15 m.

### SCHAKELING VAN DE GEBOUWEN

De halfopen bebouwingen worden op de perceelsgrens ingeplant.

### GRAAD VAN PRIVACY

Elke woning wordt voorzien van een maximale tuinzone, binnen deze tuinzone zijn bijgebouwen toegelaten mits toepassing van strikte voorwaarden.

Vanaf de achterste perceelsgrens is er voor elk perceel, gemiddeld, minstens, 8 meter tuin voorzien zodat er een maximale dieptewerking ontstaat ten voordele van de privacy.

### RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De gecreëerde zone voor openbare wegenis zal plaats bieden voor voetgangers, gemotoriseerd verkeer en fietsers.

De woningen op percelen 1 t/m 3 worden 5 m, en de woningen op percelen 4 t/m 9 worden 4 m, achteruit geplaatst t.o.v. het openbaar domein, zodat de overgang van privé naar openbaar domein in alle veiligheid en overzichtelijkheid kan geschieden.

### INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

De nieuw aan te leggen wegenis bestaat uit asfaltbeton voor de rijweg, beton voor de ter plaatse te storten kantstrook en trottoirband en grijze betonstraatstenen voor de voetpaden.

In het woonerf bestaat de verharding voor rijweg en voetpaden uit gekleurde betonstraatstenen (combinatie van 3 herfstkleuren). De voetpaden zijn van het rijweggedeelte gescheiden door een ter plaatse te storten betonnen kantstrook. De parkeerplaatsen zijn verhard met zwarte betonstraatstenen, voorzien van een "P"-symbooltegel en afgelijnd met een strekkenrij witte betonstraatstenen.

In een 1<sup>ste</sup> fase worden de riolering met infiltratiebekken, rijweg, kantstrook + trottoirband en de parkeerstroken aangelegd.

In de 2<sup>de</sup> fase worden de voetpaden en de beplantingswerken uitgevoerd.

De volledige wegzate zal na uitvoering kosteloos aan de gemeente overgedragen worden.

### PARKEERVOORZIENINGEN

De hoofdontsluiting voorziet parkeren op de rijweg.

In het woonerf zijn 3 afgebakende parkeerplaatsen voorzien.

### WATER

Alle nieuwe woningen zullen uitgerust worden met een volledig gescheiden rioolstelsel, bijgevolg wordt het DWA-stelsel een 2 DWA-stelsel.

Er worden geen verharde oppervlakten aangesloten op de 2 DWA-leidingen.

Op elk perceel wordt een aansluitputje voor afvalwaters (DWA) en regenwaters (RWA) geplaatst. De gescheiden DWA-leidingen worden aangesloten op de bestaande DWA-leiding van de Bareelstraat. De regenwaters worden gescheiden opgevangen in een infiltratiebekken dat via een overstortconstructie aangesloten is op de bestaande RWA-leiding van de Bareelstraat.

### NIVEAUVerschillen

Er zijn geen niveauverschillen.

### GROENVOORZIENINGEN

De zone rondom het infiltratiebekken en de taluds ervan worden bezaaid met gras. De bodem van het infiltratiebekken wordt voorzien van riet (*Phragmites australis*) en waterplanten (*Typha latifolia*).

### VERKEERSAFWIKKELING

Er is geen doorgaand verkeer mogelijk, enkel bestemmingsverkeer is toegelaten.

### DICHTHEID

Totale oppervlakte = 0,47 ha

9 kavels in de verkaveling = ca. 19 woningen/ha

### **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

Voorlopig is een uitbreiding van de verkaveling uitgesloten, tenzij dat de bestemming van het naastliggend agrarisch gebied in de toekomst wijzigt.