

PROVINCIE :
WEST-VLAANDEREN

GEMEENTE :
JABBEKE (Varsenare)
4de Afdeling

KAD. SEC : **C**

Voor de verkavelaars (verkorte naamswaergave)
Mátexi: Durabrik: Danneels:

Hof van Straeten

Gronden gelegen aan de Legeweg
Verkaveling 1

Dossier verkavelingsaanvraag: - Verkavelingsplan = omgevingsplan ontworpen toestand
- Overzichtsplan

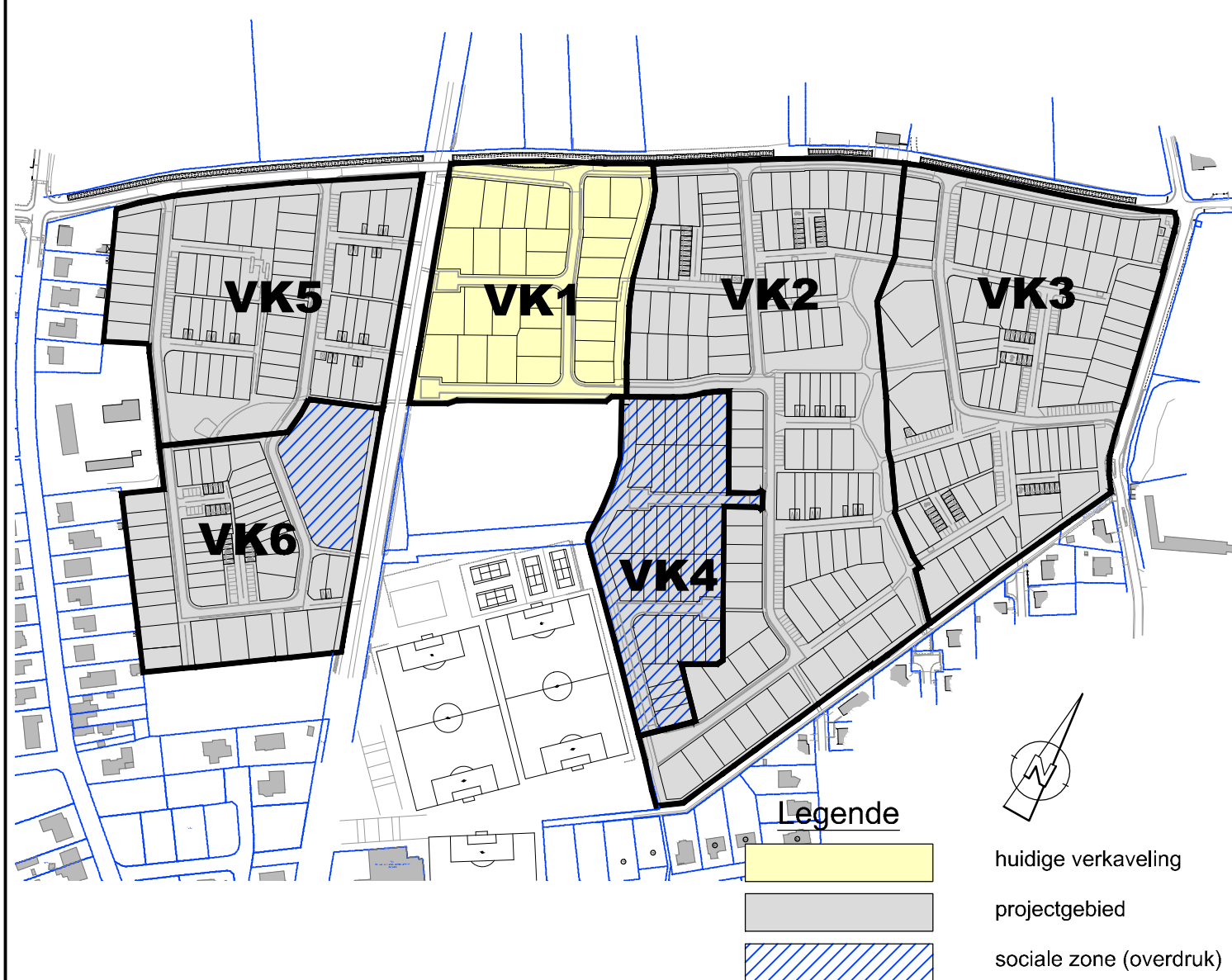
SCHAAL : **Zie plan**

DATUM: **22/01/2016**

dossiernummer	gezien en goedgekeurd in de zitting van	plannummer
2006/2381/211		2/4
basis: 2006/2381/2013a/31	de Burgemeester	de Secretaris

Overzichtsplan

Schaal : 1/4000



Verkavelingsplan = omgevingsplan ontworpen toestand

Schaal : 1/500



Lot Nr	Kad. Deelnummer	Oppervlakte
1	178A	6a 96ca
2	178A	4a 22ca
3	178A	4a 04ca
4	178A	3a 83ca
5	178A	3a 64ca
6	178A	4a 42ca
7	178A	5a 08ca
8	178A	5a 85ca
9	178A	5a 10ca
10	178A	5a 10ca
11	178A	3a 95ca
12	178A	3a 67ca
13	178A	4a 17ca
14	178A	3a 83ca
15	178A	3a 58ca
16	178A	3a 44ca
17	178A	3a 34ca
18	178A	3a 28ca
19	177B, 178A	3a 27ca
20	177B	3a 33ca
21	178A	6a 14ca
22	178A	5a 52ca
23	178A	5a 47ca
24	178A	3a 33ca
25	178A	3a 42ca
26	177B, 178A	5a 02ca
27	177B	4a 76ca
28	177B, 178A	5a 82ca
29	177B, 178A	5a 82ca
30	174,177B, 178A	6a 49ca
Totale oppervlakte loten:		1ha 35a 89ca

Alle maten en oppervlaktes werden grafisch bepaald.
De definitieve maten van de percelen zullen bepaald worden na opmeting door de landmeter van de verkaveling.



HOF VAN STRAETEN

JABBEKE (Varsenare)

HOF VAN STRAETEN

GECOÖRDINEERDE
STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

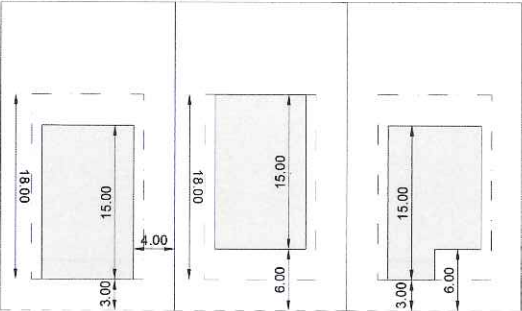
(voorwaarden uit vergunning
geïntegreerd)

VERKAVELING 1

3. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. ALGEMENE BEPALINGEN	
<u>TOELICHTING</u>	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>
	1.1. Bestemming verkaveling
<p>Het betreft een project ten westen en ten oosten van de dreef Hof van Straeten met in totaal 344 loten met 398 woonunits. Bijkomend worden een aantal aparte garage/carportloten voorzien die via het lotnummer steeds gelinkt zijn met een woninglot evenals enkele gemeenschappelijke fietsbergingen.</p> <p>In totaal zijn 77 woonunits bestemd voor sociale woningbouw:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40 loten voor eengezinswoningen (loten S1 tem S40) - 1 lot met 37 appartementen (lot 304) <p>160 entiteiten zijn bestemd voor bescheiden woningen in het kader van artikel 4.6 uit het vigerende GRUP :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 77 sociale units hierboven vermeld - 6 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 1 (loten 17 tem 20, 24 en 25) - 31 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 2 (loten 35 tem 47, 91 tem 103, 119 tem 123) - 20 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 3 (loten 141, 142 en 185 tem 202) - 26 loten voor eengezinswoningen in Verkaveling 5 (loten 214 tem 221 , 226 tem 231 en 253 tem 264) <p>Voorliggende aanvraag Hof van Straeten Verkaveling 1 omvat een gedeelte van 30 loten waarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 loten bestemd zijn voor bescheiden woningbouw (6 loten voor halfopen bebouwing) in het kader van het Grond- en Pandendecreet. - bijkomend zijn 24 loten bestemd voor private ééngesinswoningen (14 loten voor open bebouwing en 10 loten voor halfopen bebouwing) 	<p>Bestemd voor open en halfopen eengezinswoningen, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Per woongegelegenheid is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongegelegenheid minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht.</p> <p>De samenvoeging of splitsing van percelen is niet toegelaten.</p>

2.VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING HOOFDGEBOUW	
<u>TOELICHTING</u>	<u>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</u>
	2.1. Bestemming hoofdgebouw
	2.1.1. Hoofdbestemming
<p>Er wordt geopteerd voor een mix van loten voor eengezinswoningen met een diversiteit aan bebouwingstypologieën</p> <p>Elke perceel dient te voorzien in voldoende parkeervoorziening op eigen terrein :</p> <p>Er wordt gestreefd naar :</p> <ul style="list-style-type: none"> - minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woning - 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte nevenbestemming 	<p>Hoofdzakelijk bestemd voor wonen in open, gesloten en halfopen bebouwingstypologieën, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Per woongelegenheden is minimum één autobergplaats of één openluchtstelplaats verplicht, tevens zijn per woongelegenheden minimum 2 fietsstelplaatsen verplicht..</p>
	2.1.2. Nevenbestemming
<p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt uitdrukkelijk op wonen.</p> <p>Ieder geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bijvoorbeeld : Een nevenbestemming als "onthaalmoe" kan, een kindercrèche kan niet wegens het verkeersgenererende karakter.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie wordt beperkt tot maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte <p>De nevenbestemming is enkel toegelaten indien ze niet hinderend is voor de woonomgeving en indien ze niet verkeersgenererend is.</p> <p>Er is 1 bijkomende parkeerplaats verplicht op het eigen terrein per 50m² vloeroppervlakte nevenbestemming.</p>

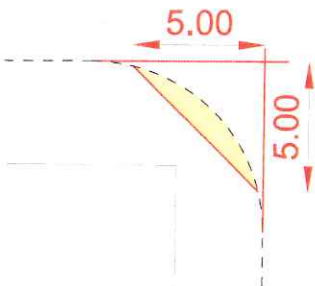
	<p>2.2. Inplanting hoofdgebouw</p>
<p>De op het plan aangeduide afstanden tot de rooilijn en overige perceelsgrenzen zijn minimumwaarden.</p> <p>Als regel voor de intekening van de uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan wordt rekening gehouden met een bouwkader van maximaal 18m diepte. Indien op een lot het bouwkader van 18m diepte tot op minder dan 8m van de achterkavel-grens komt, dan wordt de diepte van het bouwkader beperkt tot op 8m vanaf deze achterkavelgrens.</p>	<p>Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw wordt integraal ingeplant binnen de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p><u>2.2.1. Minimale afstand tot de rooilijn (wegenis of groenzone):</u> Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan. In elk geval dienen garages steeds op minimum 5 meter achter de rooilijn te worden gebouwd zodat de auto ervoor kan geparkeerd worden. Teneinde de tuindieptes te maximaliseren, wordt de maximale afstand tussen de voorgevel en de rooilijn beperkt tot 6m.</p> <p><u>2.2.2. Plaatsing t.ov. de zijkavelgrenzen:</u> Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,00m bij koppeling op de perceelsgrens - Afstand tot de vrije zijkavelgrens ; <ul style="list-style-type: none"> - In geval van 1 bouwlaag (+ eventueel dak): minimaal 3m - In geval van 2 bouwlagen (+ eventueel dak): minimaal 4m <p><u>2.2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen:</u> Zie aangeduide uiterste bouwlijn op het verkavelingsplan.</p>
	<p>2.3. Bouwdiepte</p>
<p>Op het verkavelingsplan zijn sommige bouwkaders ruimer dan de toegelaten bouwdiepte van 15m (zie ook "plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens"). Dit laat een zekere variatie toe in de inplanting van de woningen. De bouwdiepte (= de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel) dient echter steeds te worden beperkt tot 15m.</p> 	<p>De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot de aangeduide bouwzone op het verkavelingsplan met een maximum van 15m.</p> <p>De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot maximum 12,00m (inclusief eventueel balkons en uitbouwen).</p> <p>De bouwdiepte wordt gemeten vanaf de voorgevel van de gelijkvloerse verdieping.</p>

	<p>2.4. Bouwhoogte en vloerpeil</p>
	<p>Maximaal 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00m en een nokhoogte van maximum 12,00m.</p> <p>Het vloerpeil mag niet lager zijn dan het peil van het bestaande en toekomstig openbaar domein én niet hoger dan 0,40m boven dat peil.</p>
	<p>2.5. Dakvorm</p>
<p>De dakvolumes van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>	<p>De dakvorm is vrij. Bij hellende daken: dakhelling tussen 30° en 45°</p> <p>Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot maximum 1/2 van de gevelbreedte.</p> <p>Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/2 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.</p>
	<p>2.6. Materialen</p>
<p>De materialen van elke aaneengesloten groep woningen moeten op elkaar worden afgestemd, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen.</p>	<p>De keuze van de bouwmaterialen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.</p>

	<p>2.7. Verschijningsvorm</p>
<p>Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoet komt aan de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering, wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel.</p>	<p>Elke groep woningen moet op zich één architecturaal geheel vormen, zonder echter in architecturale eentonigheid of éénheidsworst te vervallen. Elke groep of cluster krijgt hierbij zijn eigen expressie, maar moet ook rekening houden met de aangrenzende bouwcluster of stedenbouwkundige ruimte en dient voor een harmonische overgang te zorgen.</p> <p>Bijkomend moet ook per aaneengesloten groep woningen de dakvorm, hellingsgraad van het dak en vormgeving op elkaar zijn afgestemd. Hierbij wordt ééntonigheid en uniformiteit vermeden en wordt voldoende aandacht besteed aan gevelritmiek, variatie in de materialen en het benadrukken van de eigen identiteit van de individuele woning.</p> <p>Per aaneengesloten groep woningen dient de eerste aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen ervan in één keer te gebeuren. (voorschrift enkel geldig indien de percelen nog niet bebouwd zijn, bij eventuele herbouw geldt deze regel niet)</p>

3. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING BIJGEBOUW	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	3.1. bestemming bijgebouw
De voorschriften voor bijgebouwen zijn enkel van toepassing voor constructies die afzonderlijk en niet verbonden gebouwd worden van het hoofdgebouw buiten de voorziene bouwzone aangeduid op het verkavelingsplan. In onderhavige zone kunnen dan constructies en bijgebouwen horende tot de woonfunctie zoals carports, bergingen en tuinhuisjes worden voorzien.	In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen. Het bijgebouw wordt bestemd als (auto)berging of tuinhuis horende bij de woonfunctie.
	3.2. Inplanting en dimensies bijgebouw
Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)	Bijgebouwen kunnen opgericht worden onder volgende voorwaarden : - <u>maximale oppervlakte (exclusief de carport):</u> <ul style="list-style-type: none"> . voor loten tot 200m² : maximale oppervlakte bijgebouw 10m² . voor loten vanaf 200m² tot 350m² : maximale oppervlakte bijgebouw 20m² . voor loten vanaf 350m² : maximale oppervlakte bijgebouw 30m²
Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)	- inplanting op minimum 1m van de kavelgrenzen of op de kavelgrenzen indien in onderlinge toestemming met de eigenaars van het aangrenzend perceel
Aangepast conform voorwaarde verkavelingsvergunning. (beslissing SC 05/09/2016)	- inplanting achter de achtergevel van de woning
	- vrije dakvorm, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande bijgebouw richtinggevend
	- in geval van hellende daken zullen de dakhellingen maximaal 35° bedragen
	- <u>maximale hoogte bijgebouwen (platte of hellende daken) : 3,50m.</u>
	In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:
	- Het oprichten van een carport is op de hoekpercelen niet toegestaan in de bouwvrije strook van 3 à 5 meter ten aanzien van de openbare weg.
	- in te planten op minimaal 2m achter de voorgevel
	- kroonlijsthoogte : maximaal 3m , plat dak verplicht
	- minimaal 2 zijden open

4. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWDE GEDEELTE	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	4.1. Bestemming
Het is de bedoeling het woonproject een groen karakter te geven. Naast de openbare groenzones dienen daarom alle niet bebouwde delen van de private loten te worden ingericht als tuin.	Alle niet bebouwde delen van het lot moeten ingericht worden als tuin.
	4.2. Reliëfwijzigingen
Het gaat om een uitgesproken vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Als reliëfwijzigingen zijn enkel de kleine correcties om gelijk te komen met het peil van het voorliggende openbaar domein toegestaan.
	4.3. Verhardingen
Doel is om de verhardingen tot een minimum te beperken. Met de voortuinstrook wordt het niet-bebouwde deel van het lot bedoeld tussen de voorgevel en de rooilijn.	Verhardingen in de voortuinstrook moeten beperkt blijven tot het absoluut noodzakelijke voor toegang tot de woning en garage. Achter de achtergevel van de woning dient de verharding ifv terras, tuinpad en dergelijke beperkt te worden tot maximum 45m ² . Alle verhardingen dienen bovendien te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen (of materialen toegepast met brede voeg) of dienen af te wateren naar de niet verharde delen van de tuin.

	<p>4.4. Afsluitingen</p>
<p>Ieder eigendom dient afgesloten te worden op de perceelsgrenzen om voldoende privacy te garanderen.</p> <p style="text-align: right;">Cfr. Art. 41 gemeentelijk reglement</p>  <p>Een draadafsluiting die met klimop of een andere klimplant wordt begroeid wordt als een levende haag beschouwd en kan dus, net als een levende haag, slechts op een halve meter van de perceelsgrens, tenzij mits akkoord van beide eigenaars.</p>	<p>A) <u>Langs de straatzijde en in de voortuinstrook</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing van erfscheidingen is niet verplicht • de afscheiding tussen het openbaar domein enerzijds en de aanpalende percelen anderzijds kan gerealiseerd worden in de volgende materialen: <ul style="list-style-type: none"> ○ metselwerk ○ levende haag (al dan niet ondersteund door paal en draad) • de hoogte van deze afscheiding mag maximum 0,50 meter bedragen voor afsluitingen in metselwerk. • voor afsluitingen in levende haag mag de hoogte 1,50 meter bedragen. • specifiek voor de loten met de achtertuin en/of zijtuin langs de straatzijde is een erfscheiding wel verplicht. In dit geval zijn enkel levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad) toegelaten met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden. • beplanting ter hoogte van de rooilijn in bochten en kruispunten mag, in de driehoek gevormd door de rooilijn en een schuine lijn op 5 meter van het snijpunt der rooilijnen, maximaal 0,70 meter hoog zijn (gemeten vanaf het hoogste punt van de verharding). • Deze bepaling geldt ook voor "voor het zicht gesloten" afsluitingen. <p>B) Op de <u>kavelgrenzen palend aan de groenzone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • enkel levende beukenhagen met een hoogte van 2,00m (zie grafische aanduiding "aan te planten haag" op het verkavelingsplan). <p>C) <u>Ter hoogte van de rooilijnen</u> (inclusief deze palend aan wandel- en fietspaden)</p> <ul style="list-style-type: none"> • groene erfscheidingen (haag, draad begroeid met klimop, ...) dienen steeds op 0,50m van de rooilijn geplaatst te worden. <p>D) Op de <u>overige kavelgrenzen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • de plaatsing van erfscheidingen is overal verplicht • de max. hoogte is 2,00m • Als erfscheidingen zijn toegelaten : <ul style="list-style-type: none"> ○ Inheemse levende hagen (al dan niet ondersteund door paal en draad). ○ Draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. • Alle afsluitingen in beton en houtplaten zijn verboden. • Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot max. 3,00m achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00m.

	4.5. Regenwater en afvalwater
Herbruik van regenwater moet worden verzekerd.	<p>Voor elk lot is de opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir van minimum 5.000L verplicht. Op dit regenwaterreservoir dienen minimaal 2 verbruikers aangesloten te worden.</p> <p>Voor elk lot is het plaatsen van een septisch put verplicht.</p>
	4.6. Diversen
<p>De regels voor opvang en buffering van het hemelwater conform de gewestelijke verordening blijven uiteraard integraal van toepassing.</p> <p>De verkaveling is gelegen in een groene omgeving (bomenrijen langs grachten, de dreef Hof van Straeten) en er worden in de verkaveling groenaanplantingen (waaronder bomen) voorzien langs de wegen en in de groenzones. Door de keuze te maken in voorliggende verkaveling te wonen, aanvaardt de koper deze groene omgeving met haar talrijke voordelen en houdt hij/zij er rekening mee dat bomen schaduw geven, stuifmeel en vruchten kunnen produceren en in de herfst hun bladeren verliezen.</p>	<p><u>Permanente</u> plaatsing van goederen, wrakken, containers, caravans,... is verboden</p> <p><u>Afvloei oppervlaktewater</u>: natuurlijke afvloeiing, vervolgens via de aan te leggen greppels en riolering via het buffersysteem naar de Polderwaterloop.</p> <p><u>Toegang tot de wandelpaden</u>: het is verboden om vanaf de private percelen rechtstreeks toegang te nemen tot de dreef Hof Van Straeten.</p> <p><u>Groen op openbaar domein</u> : bewoners van de verkaveling kunnen geen aanspraak maken op hinder (stuifmeel, bladval, schaduw, ...) die zou veroorzaakt worden door de groenvoorzieningen op het openbaar domein.</p>

5. OPENBARE WEGENIS en DAARBIJ HORENDE VRIJE RUITEN	
TOELICHTING	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
	5.1. Bestemmingsvoorschriften
Voor de detailinrichting wordt verwezen naar het technisch dossier wegenis.	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, groenzones, parkeerhavens en voetpaden.</p> <p>De openbare groene ruimte dient in elk geval een uitgesproken groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting. Binnen de groene ruimtes kunnen inrichtingen en constructies voorzien worden in functie van de bestemming als buurtpark en beleefbare kindgerichte speelruimte (speeltoestellen, kleinschalige sport- en speelveldjes, zitbanken, zandbak, ...).</p> <p>Overheids- en nutsgebouwen kunnen overal binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht mits integratie in de omgeving. Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.</p>

Voor de ontwerper,
(Handtekening en datum)

03/01/2017

Voor de verkavelaars,
(Handtekening)

NV Matexi

NV Durabrik Bouwbedrijven

NV Immobiliënmaatschappij Joost Danneels