

GEMEENTE

KLUISBERGEN
1ste Afd. Ruien

PLAN GRONDAFSTAND

Waregem, 12 juli 2023
De beëdigde Landmeter-expert

D'Hondt Jo
Churchilllaan 72 te Waregem

Schaal : 1/500

Opgemaakt door
Landmeter-expert D'Hondt Jo
Churchilllaan 72, 7890 Waregem
Tel. : 056/607890
GSM : 0478/949843
email : info@topowar.be
LAN 071301

Datum :
12 juli 2023

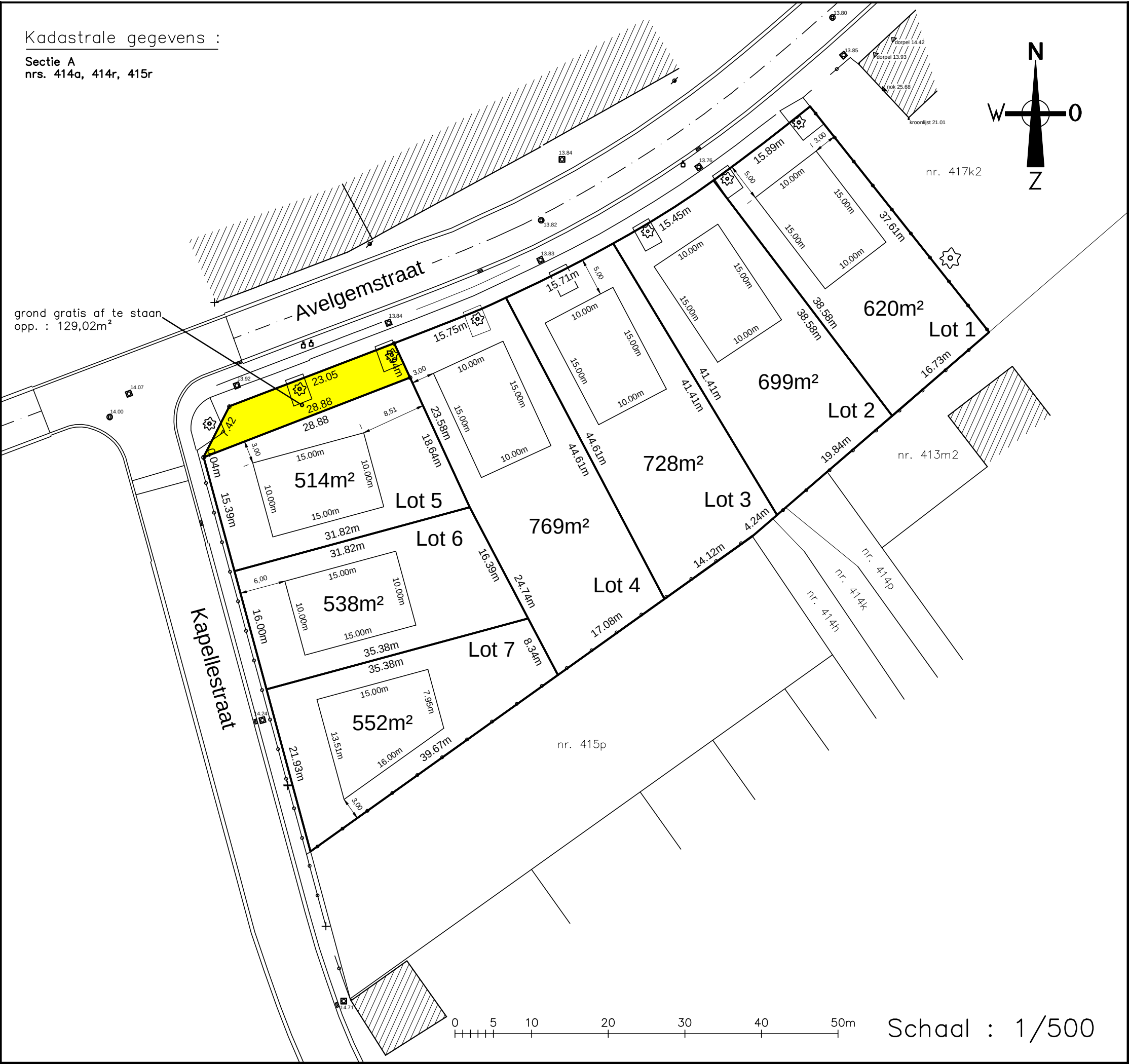
Dossier nr. 0521

plan grondafstand

Kadastrale gegevens :

Section A
nrs. 414a, 414r, 415r

grond gratis af te staan
opp. : 129,02m²



Schaal : 1/500

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN EIGENDOM

Verkavelingsaanvraag voor een verkaveling van zeven loten. De woningen zullen van het open type zijn.

2. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

2.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de onmiddellijke omgeving bevinden zich vooral ééngezinswoningen. Daarom wordt er in deze verkaveling eveneens gekozen voor ééngezinswoning.	Er wordt enkel ééngezinswoning toegelaten

2.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingenvreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 40 vierkante meter.

2.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In het hoofdvolume en haar aangebouwde nevenvolumes zijn dezelfde functies mogelijk. Vrijstaande volumes zijn ter ondersteuning van het wonen. Indien een andere functie vrijstaande bijgebouwen vereist, is deze niet langer complementair met de hoofdfunctie, zijnde wonen.	Bijgebouwen zijn vrijstaand. Aangebouwde nevenvolumes aan het hoofdgebouw vallen onder de bepalingen van art. 2.1 en 3.1. Vrijstaande bijgebouwen kunnen enkel worden bestemd ondersteunend aan de woonfunctie (carport, (tuin)berging, poolhouse,...).

3. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

3.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt er voor open bebouwing gekozen.	Open bebouwing : de diepte van de bouwzone bedraagt maximaal 15m.

3.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting van de woning dient te geschieden zodanig dat er nog voldoende voortuinstrook beschikbaar is om het hoogteverschil met de bestaande wegenis op te vangen.	De inplanting vooraan ligt in dezelfde lijn van de aanliggende woningen op minimaal 5m van de perceelsgrens voor de Avelgemstraat, minimaal 6m voor Kapellestraat, zijdelings op minimum 3m van de perceelsgrens.
Zijdelings blijft men minimum 3m van de perceelsgrens.	De bouwlijn situeert zich zoals aangeduid op het verkavelingsplan.

3.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Er worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten.
	Er is een bouwdiepte toegelaten tot 15m
	Kroonlijsthoogte toegelaten van 2,40m tot 6m tot een bouwdiepte van 15m.
	Het vloerpeil is maximaal 0.3m hoger dan het niveau van de as van de weg

3.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gevelmaterialen : vrij te kiezen
	Dakvorm : vrij te kiezen Platte daken of hellende daken tussen 35° en 50° met een maximale nokhoogte van 10m.
	De gebruikte bouwmaterialen moeten duurzaam van aard zijn. Plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

3.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

3.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplanting van het bijgebouw is op minimum 1m van de perceelsgrens. Tenzij er onderling overeengekomen wordt dat het bijgebouw tot op de grens wordt geplaatst zodat men het kan koppelen aan elkaar.

3.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De hoogte van de bijgebouwen is maximaal 3m. De afstand tussen bijgebouw en hoofdgebouw is minimaal 5m. De maximale oppervlakte is 40m ²

3.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bouwmaterialen vrij te kiezen. De gebruikte bouwmaterialen moeten duurzaam van aard zijn.

3.3. VOORSCHRIFTEN CARPORTS ZIJTUINSTROOK

3.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Carports in de achtertuin vallen onder de bepalingen van art. 3.2.	Carports kunnen opgericht worden in de zijtuinstrook startend op 3m van de voorgevellijn. De carports worden opgericht tot: ofwel op min. 0,50m van de perceelsgrens of/tegen de perceelsgrens mits akkoord aanpalende. Indien er gekozen word voor een inpandige garage kan er geen carport meer geplaatst worden.

3.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de carport wordt beperkt tot maximaal 3m, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van carport is maximaal 3m. Oppervlakte is beperkt tot 28m ² mits de maximale terreinbezetting niet wordt overschreden.

3.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bedoeling is het open karakter van de bouwvrije zijtuinstrook te bewaren. Het afsluiten van de carport vooraan en of achteraan zorgt voor een inbreuk op de openheid van de bouwvrije strook.	Gevelmaterialen : Duurzame materialen, de voor- en achterzijde dient een open karakter te hebben. Het is niet toegelaten afgesloten bergingen in de carport te integreren. Dakvorm : Vrij te kiezen binnen het maximale bouwvolume.

3.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gewestelijke verordening hemelwater moet nageleefd worden.

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wezenlijk zijn.	Reliëfwijzigingen behoudens de gebruikelijke nivelleringen worden niet toegestaan.

4.2. VERHARDINGEN EN NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling om het groene karakter van de omgeving te bewaren. In deze zin dient de verharde oppervlakte beperkt te worden. Niet-overdekte constructies hebben een max. hoogte van 1,5m. Zwembaden, siervijvers, terrassen, verhardingen, jacuzzi's, ... worden hieronder gerekend.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot een toegangsweg die maximaal loopt tot de voordeur van de woning. Deze mag maximaal 1m breed zijn. De verharding naar de garage of carport mag maximaal 3m breed zijn. De bestaande plantvakken en bomen dienen behouden te blijven. Zijtuinen blijven onverhard met uitzondering indien carport aanwezig

4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen in functie van de privacy zijn toegelaten. Draadafsluitingen met klimop worden aanzien als een levende haag en dienen net als volwaardige hagen conform het veldwetboek op 0,50m van de perceelsgrens of de rooilijn worden voorzien behalve mits akkoord van aanpalende eigenaar.	Toegangspoorten worden tevens als afsluiting aanzien. Deze kunnen enkel uitgeven op de openbare weg. Aard : Afsluitingen op of tot op 0,50m van de perceelsgrens zijn toegelaten onder de vorm van : • Draadafsluiting al of niet met betonnen onderplaat max. 5cm hoogte. • Levende hagen • Toegangspoorten Niet toegelaten : plastic vlechtwerk, betonpanelen, doeken aan draadafsluiting.

LEGENDE

LEGENDE PUNTEN

-  Loofboom
-  inspectieput rond
-  inspectieput vierkant
-  paal verlichting
-  waterslikker
-  straatkap waterleiding
-  13.99
peil maaiveld
-  dorpel 13.93
peil dorpel deur
-  nok 25.68
peil nok

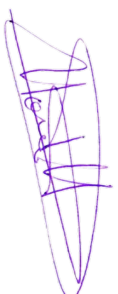
LEGENDE LIJNEN

-  afsluiting gladde draad
-  gebouw
-  rand verharding

GEMEENTE KLUISBERGEN
1ste Afd. Ruien

LIGGINGSPLAN – KADASTERPLAN
RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN
PLAN WATERTOETS
PENBAAR VERVOER – BPA

Waregem, 12 juli 2023
De beëdigde Landmeter-expert



D'Hondt Jo
Churchillaan 72 te Waregem

School : 1/500	
Dossier nr. 0521	Opdremackd door Landmeter-expert D'hondt Jo Churchillilaan 72. 8790 Waregem Tel. : 056/607890 GSM : 0478/948483 email : info@opowar.be LAN 071301

Datum :
12 juli 2023

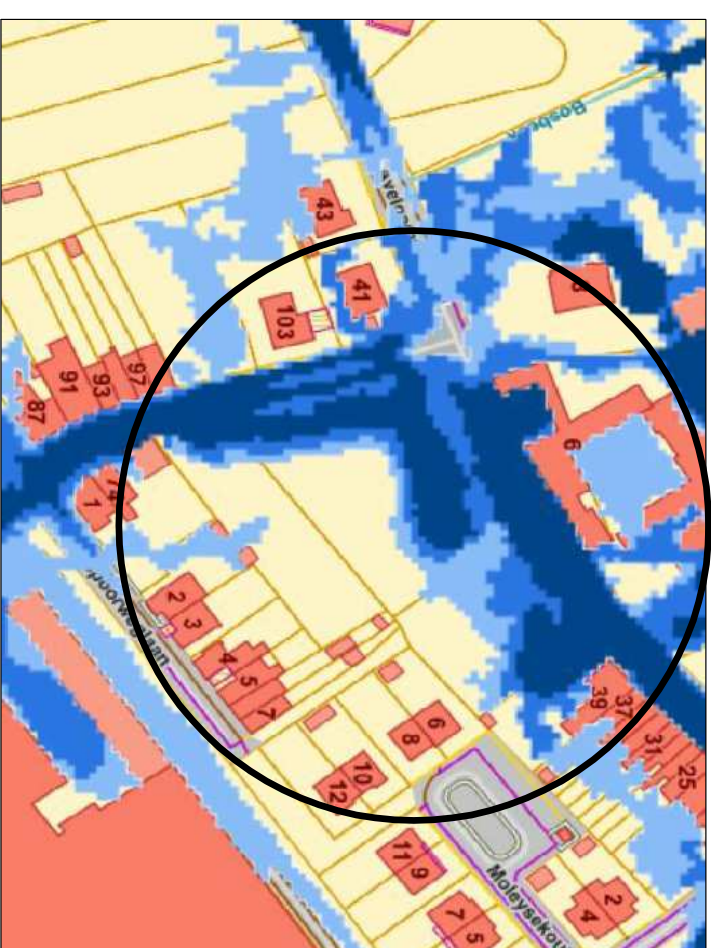
LAN 071301

VA_liggingsplan_B.dwg

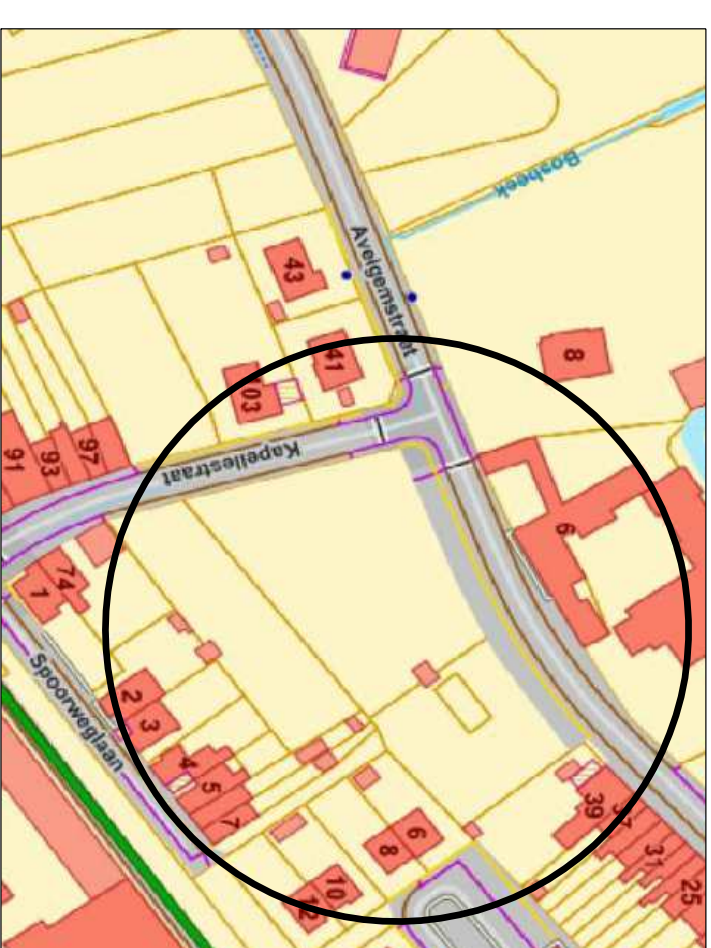
LIGGINGSPLAN



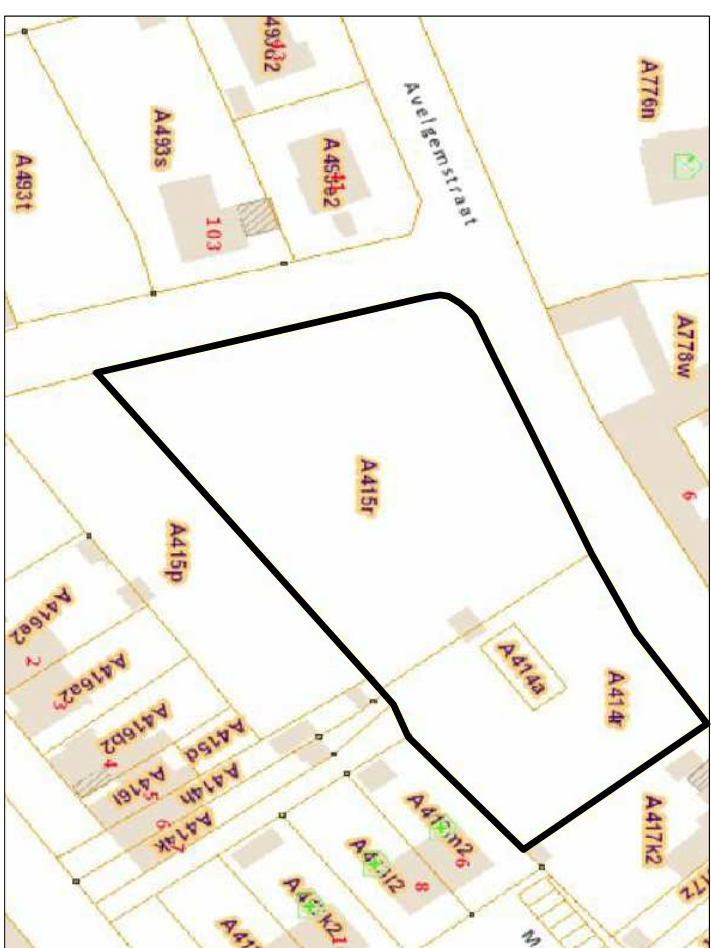
RISICOZONES VOOR OVERSTROMINGEN



OPENBAAR VERVOER – FIETSNETWERK



KADASTERPLAN



PLAN WATERTOETS



BPA 'ROSALINDE'



VA_liggingsplan_B.dwg

GEMEENTE

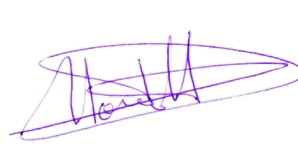
KLUISBERGEN

1ste Afd. Ruien

TERREINPROFIEL

Waregem, 12 juli 2023

De beëdigde Landmeter-expert



D'Hondt Jo

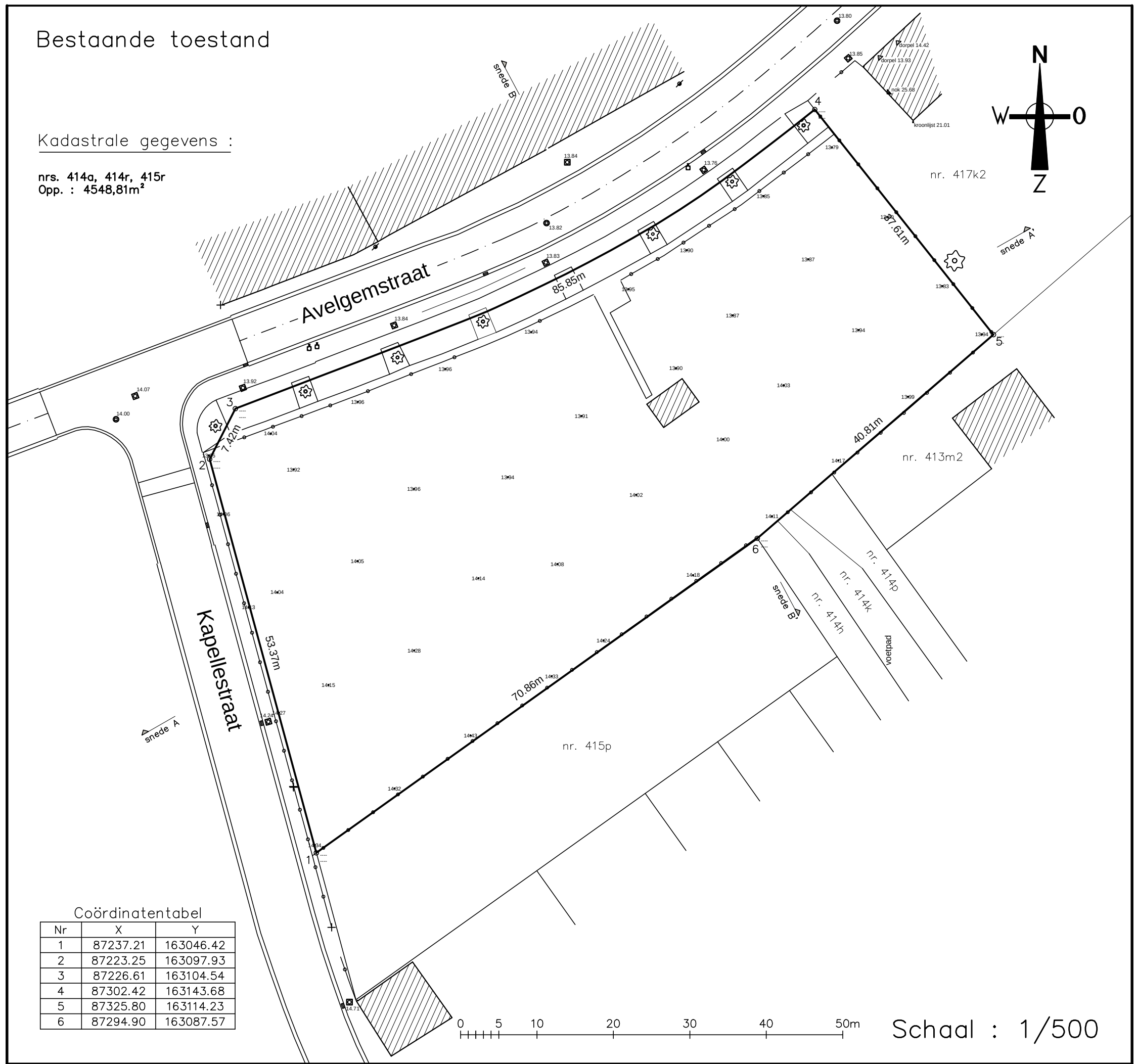
Churchillaan 72 te Waregem

Schaal : 1/500

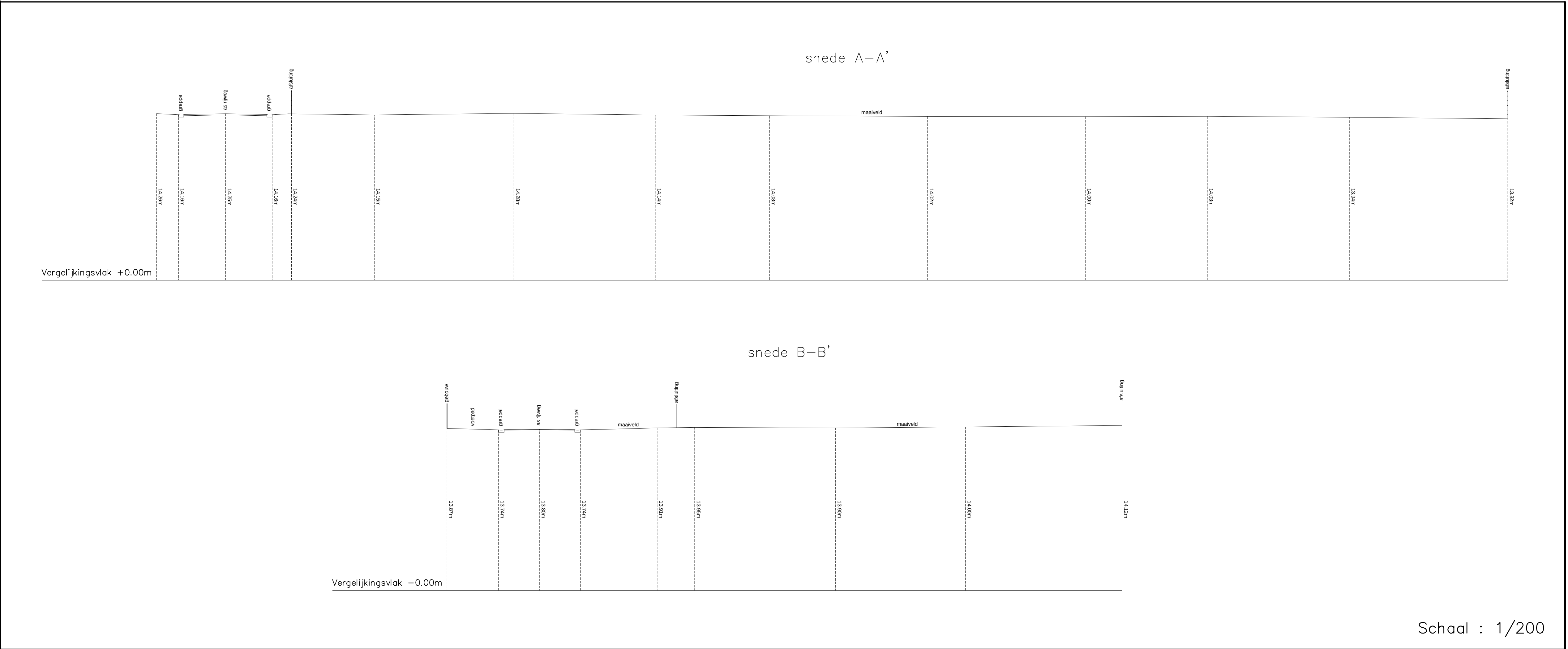
Opgemaakt door
Landmeter-expert D'Hondt Jo
Churchillaan 72, 7890 Waregem
Tel. : 056/607890
GSM : 0478/949843
email : info@topowar.be
LAN 071301

Datum :
12 juli 2023

Dossier nr. 0521



VA_Terreinprofiel_B



GEMEENTE

KLUISBERGEN

1ste Afd. Ruien

VERKAVELINGSPLAN

Waregem, 12 juli 2023
De beëdigde Landmeter-expert

D'Hondt Jo
Churchilllaan 72 te Waregem

Schaal : 1/500

Dossier nr. 0521

Opgemaakt door
Landmeter-expert D'Hondt Jo
Churchillaan 72, 7890 Waregem
Tel. : 056/607890
GSM : 0478/949843
email : info@topowar.be
LAN 071301

Datum :
12 juli 2023

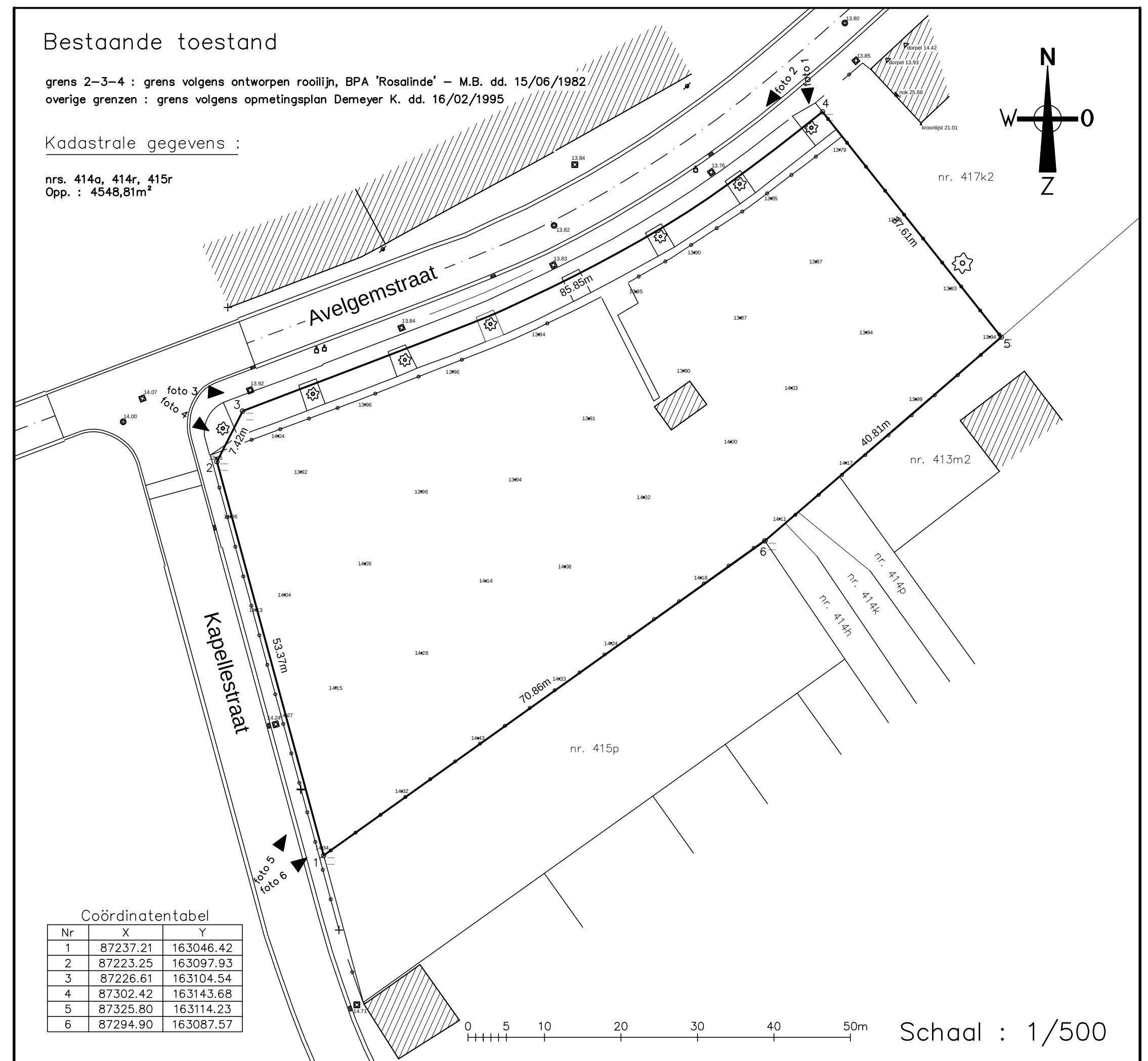
VA_VP_B

Bestaande toestand

grens 2-3-4 : grens volgens ontworpen rooilijn, BPA 'Rosalinde' – M.B. dd. 15/06/1982
overige grenzen : grens volgens opmetingsplan Demeyer K. dd. 16/02/1995

Kadastrale gegevens :

nrs. 414a, 414r, 415r
Opp. : 4548,81m²



Nr	X	Y
1	87237.21	163046.42
2	87223.25	163097.93
3	87226.61	163104.54
4	87302.42	163143.68
5	87325.80	163114.23
6	87294.90	163087.57

Schaal : 1/500

GEMEENTE

KLUISBERGEN
1ste Afd. Ruin

VERKAVELINGSPLAN

Waregem, 12 juli 2023
De beëdigde Landmeter-expert



D'Hondt Jo
Churchilllaan 72 te Waregem

Schaal : 1/500	Opgemaakt door Landmeter-expert D'Hondt Jo Churchilllaan 72, 7890 Waregem Tel. : 056/607890 GSM : 0478/949843 email : info@topowar.be LAN 071301	Datum : 12 juli 2023
Dossier nr. 0521		

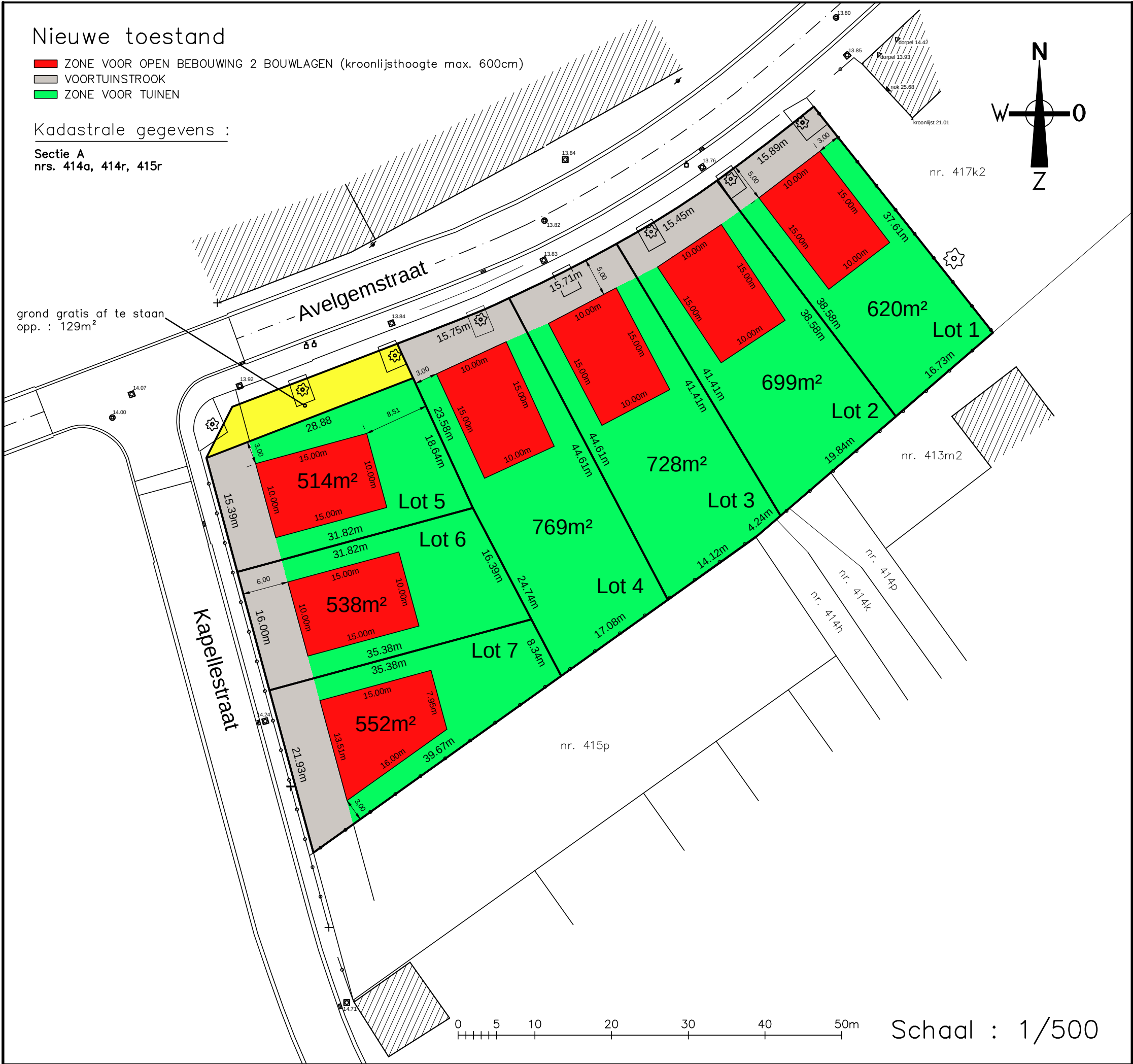
VA_VP_N

Nieuwe toestand

- ZONE VOOR OPEN BEBOUWING 2 BOUWLAGEN (kroonlijsthoogte max. 600cm)
- VOORTUINSTROOK
- ZONE VOOR TUINEN

Kadastrale gegevens :

Sectie A
nrs. 414a, 414r, 415r



GEMEENTE

KLUISBERGEN

1ste Afd. Ruien

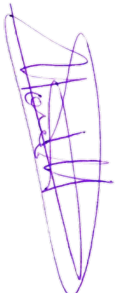
PLAN LOTEN

In het jaar 2024, op 9 april, ben ik ondergetekende D'Hondt Jo, Landmeter-expert, beëdigd bij de Rechtbank van Eerste Aanleg te Oudenaarde, en ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters-expert onder het nummer LAN 071301, overgegaan tot de opmaak van een plan loten voor een verkaveling gelegen te Kluisbergen, 1ste Afd. Ruien.

- Lot 1 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 414R
ZESHONDERDNEGENTIEN m² 93dm²
- Lot 2 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 414R, 415R en nr. 414A
ZESHONDERDNEGENENEGENTIG m² 136dm²
- Lot 3 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nrs 414R, 415R
ZEVENHONDERDACHTENTWINTIG m² 22dm²
- Lot 4 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 415R
ZEVENHONDERDZEVENENZESTIG m² 41dm²
- Lot 5 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 415R
VIJFHONDERDDERTIEN m² 15dm²
- Lot 6 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 415R
VIJFHONDERDNEGENENDERDERTIG m² 02dm²
- Lot 7 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 415R
VIJFHONDERDTHOEFENVIJFTIG m² 92dm²
- Lot 8 : gekadaastreerd onder sectie A, deel nr. 415R
HONDERDNEGENENTWINTIG m² 02dm²

Alles volgens maten en aanduidingen op nevenstaand plan.

Waregem, 11 april 2024
De beëdigde Landmeter-expert



D'Hondt Jo
Churchilllaan 72 te Waregem

	Opgemaakt door	Datum :
Schaal : 1/500	Landmeter-expert D'Hondt Jo Churchilllaan 72, 7890 Waregem Tel. : 056/607890 GSM : 0478/949843 email : info@topowor.be LAN 071301	11 april 2024
Dossier nr. 0521		

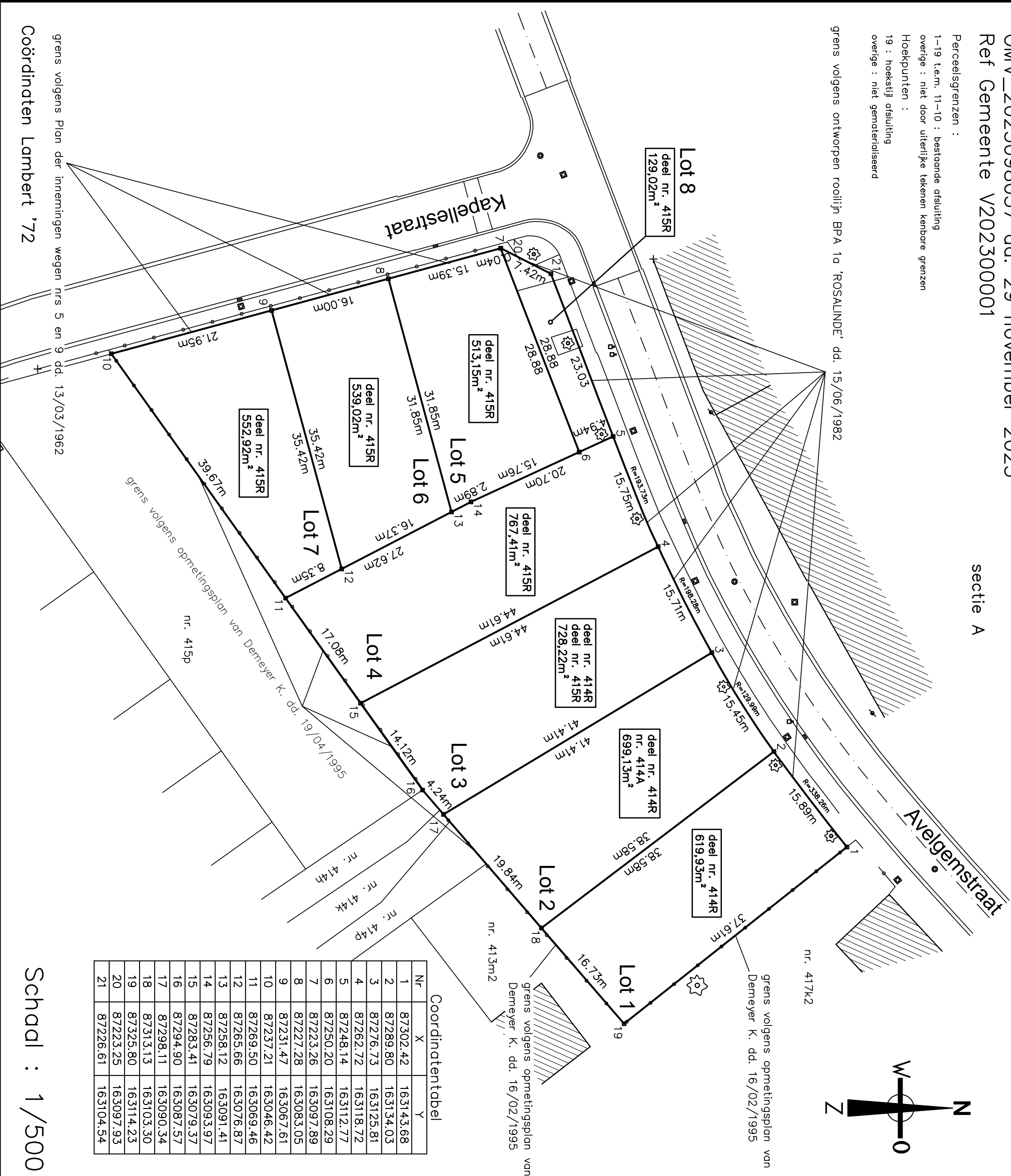
0521_09-04-2024_plan loten

OMV_2023098057 dd. 29 november 2023
Ref Gemeente V202300001

sectie A

Perceelsgrenzen :
1-19 t.e.m. 11-10 : bestaande afsluiting
overige : niet door uiterlijke tekenen kenbare grenzen
Hoekpunten :
19 : hoekstij afsluiting
overige : niet gematerialiseerd

grens volgens onttworpen rooilijn BPA 1o 'ROSALINDE' dd. 15/06/1982



Schaal : 1/500