

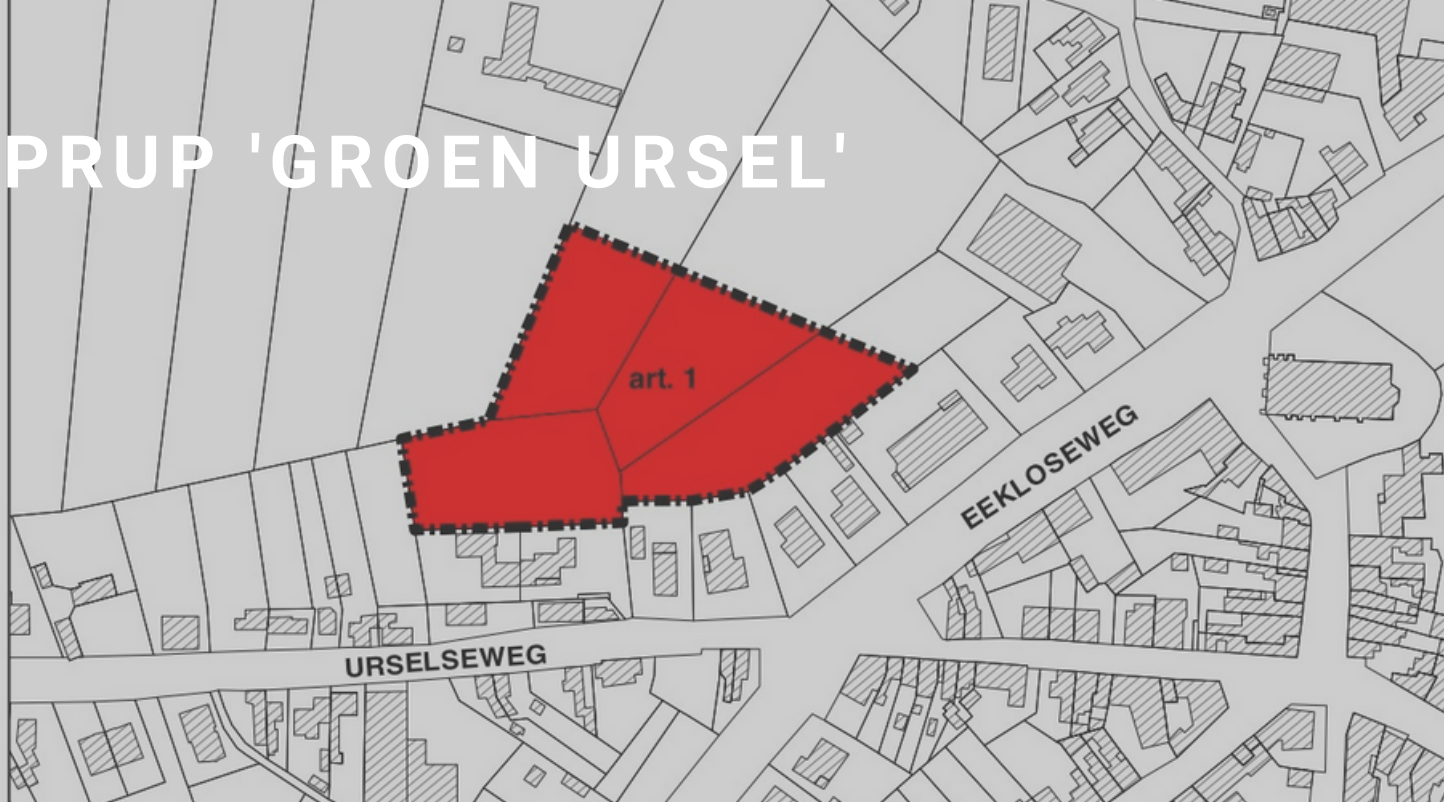


2025

WOONPROJECT SATERSTRAAT AALTER



PRUP 'GROEN URSEL'



Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Groen Ursel' is een gekoppeld ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast het omvormen van een zone voor verblijfsrecreatie naar een groene bestemming, wordt ter compensatie hiervan woonuitbreidingsgebied aangesneden.

Het gaat om drie plangebieden:

- **Plangebied 1:** een gedeeltelijke aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aansluitend aan de kern van Knesselare.
- **Plangebied 2:** een gedeeltelijke aansnijding van het woonuitbreidingsgebied aansluitend aan de kern van Ursel.
- **Plangebied 3:** een zone voor verblijfsrecreatie die bestaat uit een 90-tal weekendverblijven waarvan er 62 permanent bewoond zijn. Een 70-tal loten zijn op vandaag onbebouwd. Voor de 62 permanente bewoningen wordt binnen de gemeente nieuwe herhuisvestingsmogelijkheden voorzien binnen twee woonuitbreidingsgebieden (plangebieden 1 en 2).

Binnen beide plangebieden wordt een gedifferentieerd woonaanbod gerealiseerd, van sociale koop- en huurwoningen en andere kavels.

Plangebied 2 is een zone bestemd voor wonen in de Saterstraat. Volgende bestemmingen zijn toegestaan:

- wonen
- tuinen en bijhorende normale tuinuitrustingen
- gemeenschappelijk openbaar groen
- parkings

Het volledige PRUP is te raadplegen op de [website van de provincie Oost-Vlaanderen](#) (05-2021).

VERKAVELING



Archeologisch onderzoek

Het archeologisch onderzoek werd in het najaar van 2017 uitgevoerd. Bureau Monument-Vandekerckhove toetste alle beschikbare gronden, door boringen en proefsleuven, aan restanten van de oertijd tot de nieuwe tijd.

In het voorjaar van 2021 vond een archeologische opgraving plaats van +/- 3.000 m², aansluitend op de bestaande verkaveling in de Saterstraat. De resultaten van deze verkaveling zijn gebundeld in een archeologisch rapport.

Vergunningstraject

Op 19 oktober 2020 ontvingen wij van de gemeente Aalter de definitieve omgevingsvergunning. Deze omvat:

- de vergunning voor de aanleg van alle infrastructuur;
- de verkavelingsvergunning.

Aannemer
DE ROECK
-
TEUGELS

Eco
VERKAVELING

Ecoverkaveling

Duurzaamheid is de rode draad in onze werking. In samenspraak met de gemeente Aalter is beslist om de nieuwe verkaveling in de Saterstraat te realiseren als een *ecoverkaveling*. Dit betekent dat er geen gas aanwezig is. De woningen moeten een energieprestatiepeil halen van maximum E20 of moeten in hun volledige verwarmingsbehoefte voorzien door middel van hernieuwbare energiebronnen.

Percelen

Individuele loten

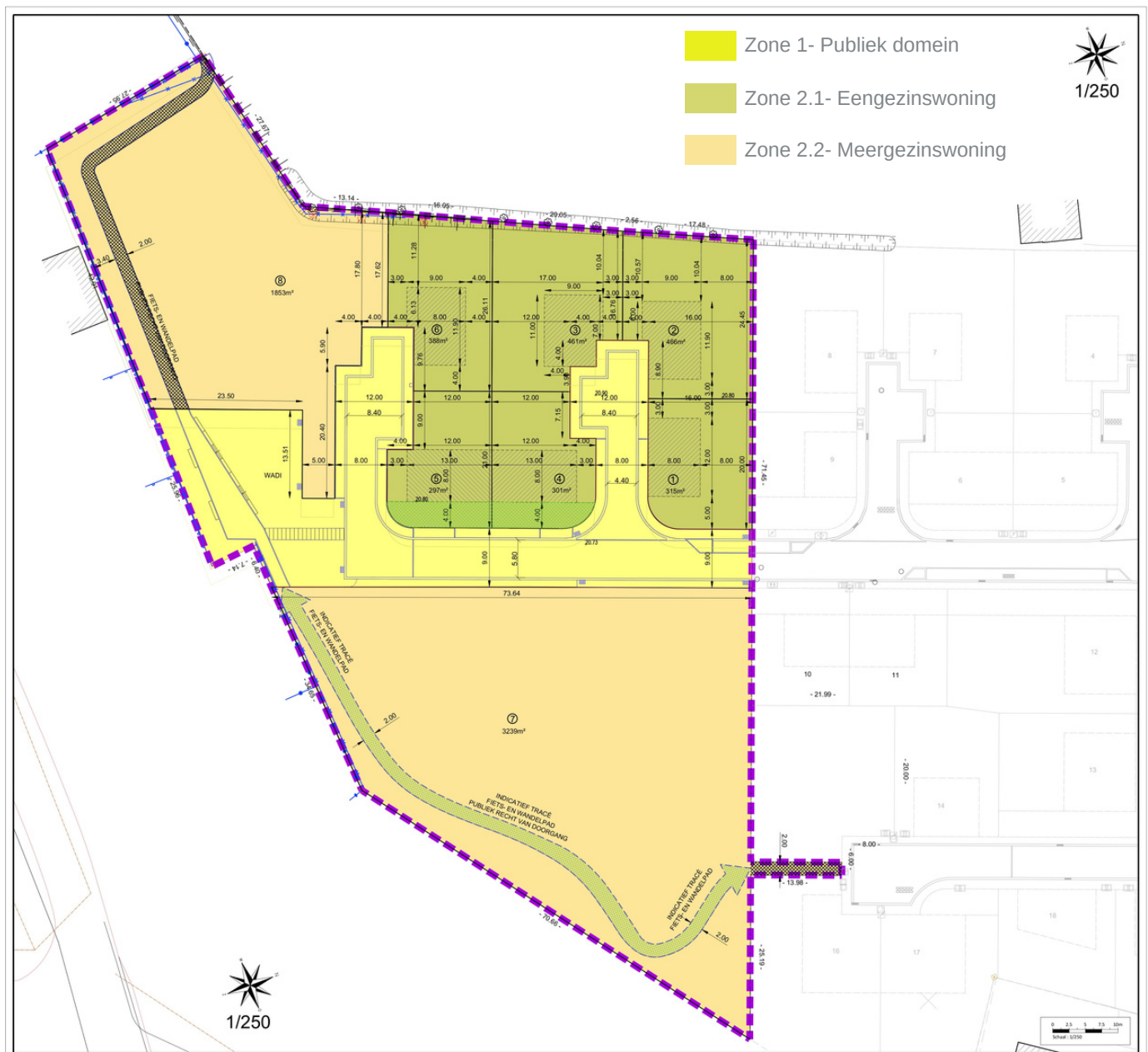
- Lot 1 315 m²
- Lot 2 466 m²
- Lot 3 **VERKOCHT**
- Lot 6 388 m²

Dimensa

- Lot 4 301 m²
- Lot 5 297 m²
- Lot 8 1.853 m² (6 woningen)

Innovatief woonproject

- Lot 7 3.239 m² (8 woningen)





SAMENVATTING VERKOOPSVORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN

- Eén bouwlot per koper.
- Het lot is bestemd voor de enige en eigen woning. Bezit de koper een andere eigendom (woning of grond), dan moet deze binnen het jaar na het verlijden van de akte worden verkocht.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

- De verkaveling is bestemd voor een gedifferentieerd aanbod van woningtypologieën. De woningen moeten voldoen aan de normen van een sociaal en bescheiden woonaanbod. Vrije beroepen en diensten zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende eisen is voldaan:
 - De woningfunctie blijft behouden als hoofdfunctie.
 - De complementaire functie beslaat maximum 25 % van de totale vloeroppervlakte.
 - De eventuele bijkomende parkeerdruk moet op eigen perceel worden opgevangen.
- Tuinconstructies zoals vijvers, tuinmuren e.d. en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres en (auto)bergplaatsen zijn toegelaten.
- De som van de oppervlakten van alle bijgebouwen is maximum 10 % van de totale perceelsoppervlakte min de zone waarin de woning wordt gebouwd.
- Er is een publiek recht van doorgang over de loten 7 en 8 volgens het verkavelingsplan.

Bebouwing

- De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning moet in een motiveringsnota aantonen dat aan de criteria voor duurzaam bouwen is voldaan.
- De inplanting van het hoofdgebouw moet gebeuren op de voorbouwlijn en binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwzone. Voor open bebouwing moet de bouwvrije strook t.o.v. het aanpalende lot minstens 3 meter breed zijn.
- Bij de ontwikkeling van het innovatief woonproject wordt rekening gehouden met de gevelgabaritten van de naburige percelen.
- De kleuren dienen in harmonie te zijn en geïntegreerd in de omgeving.

- De toegelaten kroonlijsthoogte is maximum 6 m, gemeten t.o.v. het aanzetpeil van de inkomdorpel.
- De toegelaten nokhoogte is maximum 5 m boven de bovenkant van de kroonlijst. Er mag slechts één bouwlaag in het dak worden voorzien.
- Bergplaatsen worden opgenomen binnen de op het bestemmingsplan aangeduide bouwzone. Een koppeling in de zone voor tuinen tussen de bebouwing op de grens van de twee aanpalende loten is mogelijk.
- Tuinhuizen, serres en bergplaatsen moeten op een minimale afstand van 2 m van de perceelsgrenzen staan. Bij eventuele goedkeuring van de aanpalende eigenaar mogen de bijgebouwen op de perceelgrens worden opgericht.
- Maximale kroonlijsthoogte van de bijgebouwen is 3,2 m. De maximale nokhoogte is 5 m.
- Hoofd- en bijgebouwen vormen één architecturaal geheel, op te richten in dezelfde materialen als het hoofdgebouw. Tuinbergingen met een nokhoogte van maximum 2,5 m en een oppervlakte van maximum 12 m² mogen worden opgericht in hout.

Omgeving

- Er worden geen reliëfwijzigingen toegelaten. Er wordt gewerkt naar de bestaande maaiveldniveaus en niveaus van de nieuw aangelegde infrastructuur van de verkaveling.
- Per lot voor eengezinswoningen is 1 toegang tot het perceel toegestaan met een maximale breedte van 5 m. Voor meergezinswoningen zijn maximaal 2 toegangen met een maximale breedte van 5 m toegestaan. Om meervoudig gebruik van de weginfrastructuur toe te laten, wordt haaks parkeren op de rijbaan toegestaan. Hierbij mogen clusters van maximaal 6 parkeerplaatsen zonder groenzone aaneensluitend worden ingericht.
- Alle verhardingen gebeuren met waterdoorlatende materialen, materialen toegepast met een brede voeg of afstromend naar een aangrenzende groenzone.
- Per woning wordt minstens één autostelplaats op privaat terrein gerealiseerd.
- Een groenbuffer wordt aangelegd tussen de loten 7 en 8 ter hoogte van de grens met de percelen langs de Urselseweg. De buffer bestaat uit inheems bosgoed of fruitbomen. Deze worden op minimum 2 m van de perceelsgrens aangeplant. De buffer heeft een minimale breedte van 3 m.
- In aansluiting met de zone voor cultuurhistorische hoeve wordt de bestaande scheidingsgracht met knotwilgen behouden en in stand gehouden (t.h.v. de loten 2, 3, 6 en 8).

Nutsvoorzieningen

- Voor elk perceel is er minstens 1 aansluiting op RWA en DWA. De projecten houden rekening met de voorziene aansluitpunten en dieptes.
- In nieuwe verkavelingen zijn nieuw aangevraagde gasaansluitingen vanaf 2021 onmogelijk. In de verkaveling is er bijgevolg geen gasaansluiting.

Vergunning

In functie van een vlot vergunningstraject en bouwproces is de koper verplicht het vergunningsdossier vóór indiening ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeente Aalter.

DE VOLLEDIGE VERKOOPSVORWAARDEN?

Stuur een mailtje naar wendy.vanlaere@veneco.be.

VERKOOP



PRIJS

Individuele loten

- | | | |
|---------|--------------------|-------------------------|
| • Lot 1 | 315 m ² | 348 euro/m ² |
| • Lot 2 | 466 m ² | 310 euro/m ² |
| • Lot 3 | 461 m ² | VERKOCHT |
| • Lot 6 | 388 m ² | 326 euro/m ² |

De verkoopprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumptieprijsindex, met referentieindex februari 2022.

Bijkomende kosten

- Notariskosten
- Kosten basisakte
- Opmetingskosten

Opgelet, dit is een inschatting. De totale aankoopprijs is gekend bij het verlijden van de akte.

HOE STELT U ZICH KANDIDAAT VOOR EEN INDIVIDUEEL LOT?

Stuur een mailtje naar wendy.vanlaere@veneco.be om u kandidaat te stellen voor een individueel lot in de verkaveling.

Een toelichting of bespreking van het project is mogelijk op afspraak.

In volgorde van het binnenkomen van de kandidaatstelling bekijkt Veneco welk lot aan welke kandidaat wordt toegekend. Zijn er meer kandidaten dan loten, dan wordt de volgorde van kandidaatstelling gerespecteerd.

LAATSTE LOT FASE 1

In de 1ste fase is er nog een lot te koop met een oppervlakte van 496 m² aan 325 euro/m². Meer info met de specifieke algemene en stedenbouwkundige voorwaarden zijn op te vragen via wendy.vanlaere@veneco.be.