

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN
VERKAVELING ELLEBOOGSTRAAT, HELKIJN



oktober 2013, **bijlage 3**

Colofon

Dit document is een publicatie van: Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers:

Maarten Gheysen
Bram Lattré

1. Rijwoningen

1.1. Bestemming

TOELICHTING

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ...

Kantoren en diensten: vrij beroep, kapsalon, verzekeringsmakelaar, apotheek, onthaalmoeder, kinderdagverblijf...

Parkeerplaats: garage, carport of parkeerplaats in open lucht (bv. oprit).
De garages worden voorzien aan de achterzijde van de kavel, ontsloten door een garageweg. Kavels 11 en 12 grenzen niet aan de garageweg.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d. m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen...

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De loten zijn bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties. Binnen de loten zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De beperkte nevenfuncties mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen.

Binnen de loten zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten.
De nevenfuncties worden per perceel beperkt tot maximum 100m² van de bebouwbare oppervlakte. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekkende werking worden toegelaten.
De nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.

Samenvoegen van kavels is niet toegelaten.

Parkeren

Per woongelegenheden dient minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien te worden.
Kavels 1 t.e.m. 10 en kavel 13: een garage in het hoofdvolume is niet toegestaan.
Kavels 11 en 12: een garage in het hoofdvolume is toegelaten.

Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie

Binnen deze zone worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van windturbines is niet toegelaten.

1.2. Voorschriften woonvolume

1.2.1. Typologie

TOELICHTING

Gestapelde woningen zijn eengezinswoningen die boven en naast elkaar worden gestapeld en geschakeld tot een woningbouwproject. Gestapelde woningen verschillen van appartementsbouw doordat elke woning voorzien is van een individuele private toegang vanaf het openbaar domein.

Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende woningtypes zijn toegelaten:
ééngesinswoningen in aaneengesloten bebouwing

Meersgezinswoningen en gestapelde woningen zijn niet toegelaten. Geïntegreerde zorgwoningen (zie VCRO) zijn wel toegelaten.

1.2.2. Intplanting

TOELICHTING

De gevellijn kan zich bijvoorbeeld terugtrekken t.a.v. deze lijn voor de inkom of een beperkte private buitenruimte. De volledige voorgevel laten terugspringen is niet toegelaten.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De woningen moeten ingeplant worden binnen de aanduidingen op het verkavelingsplan.⁴

Het volume mag kleiner zijn dan de contouren op het plan.

De totale bebouwde oppervlakte mag maximum 60% van de totale perceelsoppervlakte beslaan, met een maximum van 200 m².

De woningen sluiten harmonieus op elkaar aan en worden als één concept ontwikkeld.

Gabariet

De voorgevel wordt verplicht ingeplant op de rooilijn (met uitzondering van kavel 1). Er kan worden ingesprongen ten aanzien van deze lijn.

Uitbreidingen ten aanzien van deze lijn zijn niet toegestaan, ook niet voor wat betreft de terrassen. De zijgevels worden verplicht ingeplant op de perceelsgrenzen.

De achterbouwlijn is vrij te kiezen.

Perceel nr. 1 heeft een vrije zijstrook van minimum 3 meter.

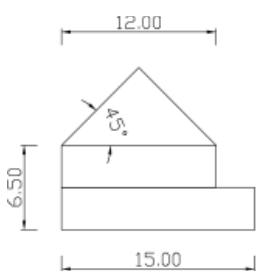
1.2.3. Gabariet

TOELICHTING

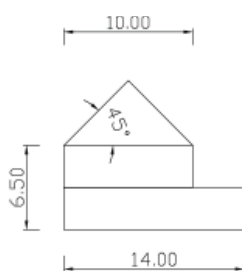
Bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie moet een half-ondergrondse bouwlaag minimum 1,50m onder het maaiveldniveau worden gebouwd.

Kavels 1 t.e.m. 9



Kavels 10 t.e.m. 13



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Aantal bouwlagen:

Het hoofdvolume telt 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het hellend dakvolume.

De gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3,5 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.

Dakvorm:

De dakvorm is hellend. De dakhelling bedraagt 45°.

Bouwdiepte:

Kavels 1 t.e.m. 9: De maximum bouwdiepte van de onderste bouwlaag bedraagt 15 m ten opzichte van de voorbouwlijn.

De bouwdiepte van de verdieping bedraagt maximum 12 meter.

Kavels 10 t.e.m. 13: De maximum bouwdiepte van de onderste bouwlaag bedraagt 14 m ten opzichte van de voorbouwlijn.

De bouwdiepte van de verdieping bedraagt maximum 10 meter.

Vloerpeil:

Het vloerpeil bevindt zich maximum 0,3 meter boven de as van de weg.

Uitbouw:

Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten die maximaal 0,75 meter uitkraagt boven het openbaar domein. Gemeten vanaf het voetpad moet de vrije hoogte onder de uitbouwen minimum 2,7 meter bedragen.

Bepaalde dakuitbouwen en dakkapellen zijn toegelaten.

De totale breedte van de dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de gevelbreedte.

De hoogte van de verticale wand is maximum 1,5 meter.

De rijwoningen sluiten harmonisch aan. Het is daarom van belang dat de gabarieten elkaar volgen. Door het hoogteverschil van het terrein kan niet overal naadloos worden aangesloten. In deze gevallen moeten minimum 5 volle lagen zichtmetselwerk zichtbaar zijn tussen de dakafwerking en het loketlood.

Aansluiting

Indien het aansluitend perceel eerder bebouwd is dan het eigen perceel zullen de kroonlijst, nok en dakvorm ofwel naadloos aansluiten op de bestaande bebouwing ofwel verspringen met minimum 5 rijen zichtmetselwerk tussen de dakafwerking en het loketlood.

Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd blijft.

Voor dakterrassen buiten het volume van de hoofdbouw zijn volgende bepalingen van toepassing:

- Het dakterras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 4 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.
- De dakterrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00m van de kavelgrens.

Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras of een gebouwd volume bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden.

- In de zone van 2,00m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden. De schermen mogen maximum 1,90m hoog zijn. Deze schermen moeten uitgevoerd worden in dezelfde materialen als het hoofdgebouw ofwel in hout met egaal uitzicht ofwel in glas.
-

1.2.4. Verschijningsvorm

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Alle gevels gericht naar het openbaar domein of een zone met openbaar karakter moeten worden uitgevoerd in zichtmetselwerk. Openingen zijn toegelaten.

Alle zichtbare topgevels worden in zichtmetselwerk afgewerkt.

De zijgevels op de zijkavelgrenzen dienen als wachtgevels (zonder openingen) opgetrokken te worden. Deze wachtgevels worden opgebouwd in dragend metselwerk van (zware) volle metselstenen.

Wachtgevels

De zijgevels op de zijkavelgrenzen (grenzend aan private aangelanden) dienen als wachtgevels opgetrokken te worden.

Deze wachtgevels worden opgebouwd als 2 los van elkaar staande muren in volle metselstenen.

Iedere aanpaler bouwt elk zijn eigen wachtgevel zodat de mandelige muur uiteindelijk zal bestaan uit twee los van elkaar staande muren, voorzien

Aansluiting

Nieuwe wachtgevels kunnen enkel tot stand komen als op het aangrenzende perceel nog mogelijkheden tot aanbouwen bestaat.

Indien de achterbouwlijn van de rijwoningen niet op elkaar aansluit dan moet een afgewerkte situatie ontstaan. Hierom wordt de laatst bouwende eigenaar verplicht een de afwerking van de wachtmuur te realiseren.

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dienen de bestaande wachtgevels op een kwaliteitsvolle manier te worden afgewerkt.

Op alle platte daken is een groendak verplicht.

Voorwaarden specifiek voor kavel 1:

De zijgevel gericht naar de vrije tuinstrook mag openingen bevatten.

De zijgevel gericht naar de garagestraat dient voorzien te zijn van minimale raam- en/of deuropeningen.

Voorwaarden specifiek voor kavel 9 en 10:

Het hoofdgebouw en de aanbouw, gericht naar het openbaar domein, dienen één architecturaal geheel te vormen en worden in dezelfde materialen uitgevoerd.

De zijgevels op de rooilijn (gericht naar de garageweg) dienen afgewerkt te worden in zichtmetselwerk en dienen voorzien te zijn van openingen (ramen en/of deuren).

Deze openingen hebben samen een minimum oppervlakte van 2,5% van de oppervlakte van de gevel waarin ze geplaatst worden. De openingen dienen verdeeld te worden over ten minste twee bouwlagen.

De zijgevel gericht naar de straat dient voorzien te zijn van minimale raam- en/of deuropeningen.

Voorwaarden specifiek voor kavel 13:

Het hoofdgebouw en de aanbouw, evenals de afsluiting van de tuin, gericht naar het openbaar domein, dienen één architecturaal geheel te vormen en worden in dezelfde materialen uitgevoerd.

De zijgevel op de rooilijn (gericht naar het openbaar domein) dient afgewerkt te worden in zichtmetselwerk en dient voorzien te zijn van openingen (ramen en/of deuren).

Deze openingen hebben samen een minimum oppervlakte van 2,5% van de oppervlakte van de gevel waarin ze geplaatst worden. De openingen dienen verdeeld te worden over ten minste twee bouwlagen.

De afsluiting van de tuin, gericht naar het openbaar domein wordt verplicht uitgevoerd als een steense muur in baksteenmetselwerk.

1.3. Voorschriften garage/carport

1.3.1 Inplanting

TOELICHTING

De inplanting van de garage of carport wordt grafisch weergegeven op het verkavelingsplan.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Achteraan het perceel is een garage of carport toegelaten.
De zone aangegeven in het verkavelingsplan is een maximum bouwzone.

De garage wordt ingeplant op de verplichte bouwlijn met uitzondering van de kavels 11 en 12 waar een garage in het hoofdvolume is toegelaten.

Overige bijgebouwen (tuinhuis, serre,...)

De overige bijgebouwen worden opgetrokken volgens de geldende decretale bepalingen.

1.3.2. Gabariet

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De garage of carport telt 1 bouwlaag met een maximum bruto bouwhoogte van 3,5 meter.
Indien voorkomend sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op dat van de burens.

1.3.3. Verschijningsvorm

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De garage/carport wordt uitgevoerd in metselwerk of hout.
Een groendak is verplicht.

1.4. Voorschriften niet-bebouwde delen

1.4.1. Verhardingen

TOELICHTING

Om het residentiële karakter van de verkaveling te bewaren en omwille van de duurzaamheid van de waterhuishouding worden de verhardingen beperkt in oppervlakte.

De verhardingen dienen bovendien waterdoorlatend te zijn. Enkel voor terrassen aansluitend met de woning worden waterdichte vlakken toegelaten mits ze afwateren naar de tuin.

Waterdoorlatende materialen kunnen o.a. bestaan uit waterdoorlatende klinkers, geperforeerde klinkers opgevuld met grind, open structurelementen (bv. grind- of grasperktegels) opgevuld met grind, klinkers geplaatst met grote voegen die opgevuld worden met grind, .. dolomiet, .. enz.

Wegens het gevaar voor spoorvorming wordt in zone F (opritten) geen losse granulaten toegelaten (bvb. dolomiet, grind,...).

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

De verhardingen in de niet bebouwde delen worden beperkt tot maximum 50% van de oppervlakte van de niet bebouwde delen.

Alle verhardingen dienen te gebeuren met kleinschalige waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor de verhardingen van de terrassen die aansluiten met het hoofdgebouw, mits ze afwateren naar de tuin.

In zone tussen de garageweg en de garage/carport worden verhardingen van losse granulaten niet toegestaan.

1.4.2. Inrichting

TOELICHTING

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. In de tuinzone is het plaatsen van wrakken en/of containers verboden.

1.4.3. Afsluitingen

TOELICHTING

Voorwaarden specifiek voor kavel 13:
Het hoofdgebouw en het bijgebouw, evenals de afsluiting van de tuin, gericht naar het openbaar domein, dienen één architecturaal geheel te vormen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Alle afsluitingen zijn groen van karakter.

Voorwaarden specifiek voor kavel 13:
De afsluiting van de tuin, gericht naar het openbaar domein wordt verplicht uitgevoerd als een steense muur in baksteenmetselwerk.

Op de perceelsgrenzen zijn afsluitingen toegestaan van maximum 2 meter. Afsluitingen in betonplaten of houtpanelen zijn verboden.

