00716

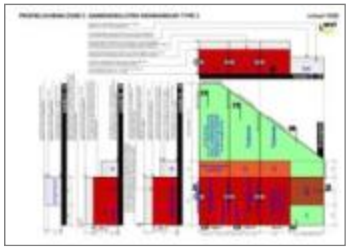
Tweede niveau

Derde niveau

Vierde niveau

Vijfde niveau

baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be



Infovergadering
wvi-verkaveling Klein Harelbeke

stadhuis Izegem
24 maart 2010

wvi
west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

Situering van de verkaveling

Verkavelingsplan Klein Harelbeke

Idee van de verkaveling

- Vrije wvi-verkaveling
- Kwalitatieve inrichting publiek domein
- Stedelijke verdichting door rijwoningen
- Parkeren langs hoofdstraat, verkeersluwe erfpleintjes en voldoende autostelplaatsen in nabijheid
- Aandacht voor privacy en oriëntatie
- Aandacht voor architectuur:

  ‘eenheid in verscheidenheid en verscheidenheid in eenheid’

Ordening van de twee meest gekende architectuurstijlen in het Vlaamse verkavelingslandschap

moderne architectuur

(neo-)traditionele architectuur

Rijksweg N36
School
Meeneerstraat

Ordening qua volumetri en vormgeving

Hedendaagse en moderne architectuur

- Grote vrijheid in vormgeving uitsnijdingen en uitkragingen verschillende types dakvolume
- Verplichte kroonlijstdetaillering middels platdakrandprofiel in aluminium
- Grote vrijheid in vormen en verhoudingen voor ramen
- Grote vrijheid in gevelcomposities met meestal hang naar asymmetrie
- Moderne tectonische interpretaties van klassieke ornamentiek en/of innovatieve detailleringen (ramen in vlak parament, buitenzonweringen, luifels,…)

(Neo-)traditionele architectuur

- Hellende daken met traditionele dakpannen, dakkapellen, uitbouwen
- Verplichte kroonlijstdetaillering middels klassieke hanggoot of bakgoot voorbij gevelparament
- Verticaal rechthoekige of vierkante raamopeningen
- Klassieke gevelcompositie (plint-midden-kroonlijst) met onderlinge symmetrische samenhang
- Ruimte voor traditionele ornamentiek in paramentmetselwerk (muizentand, rollagen, bogen, kleinhouten, luiken…)

Ordening qua materiaalgebruik

Hedendaagse en moderne architectuur

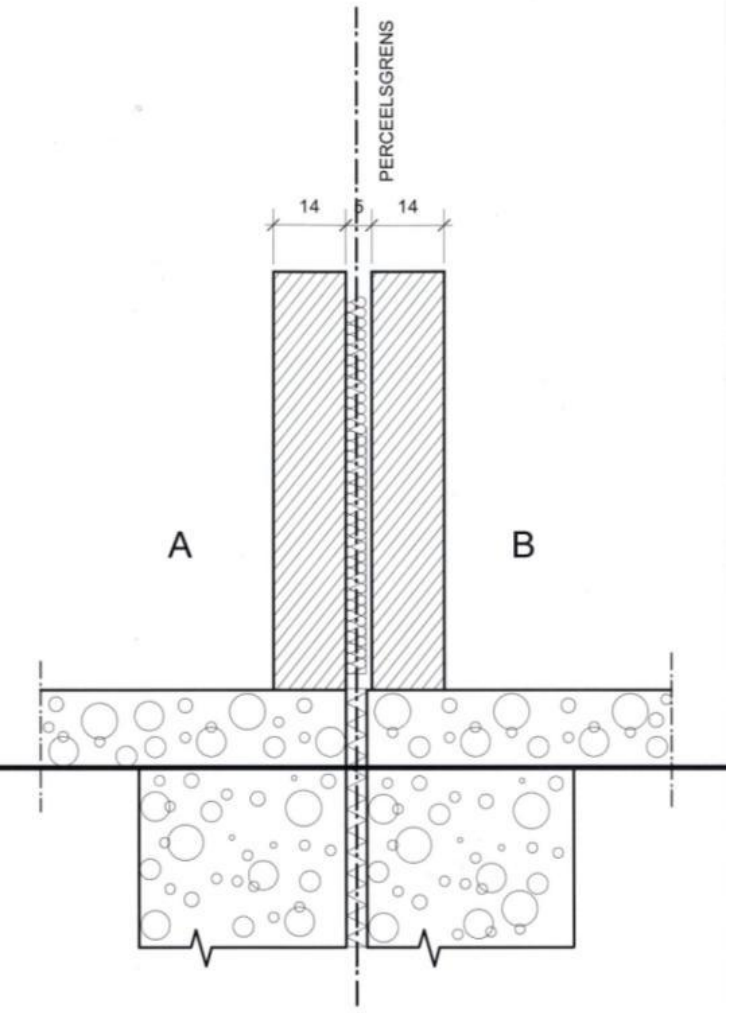
- Grote vrijheid in gevelmaterialen zonder rustieke uitvoeringen
- Kleurpalet voor gevels: wit over grijs tot zwart en donkere aardekleuren
- Indien metaal(-imitatie) in gevel: natuurlijke metaalkleur aanhouden
- Buitenschrijnwerk uit hout, PVC, ALU of staal, kleur harmonisch met rest van de gevelmaterialen, geen felle kleuren
- Dakbedekking: enkel platdak mag typische platdakmaterialen hebben
- Bij dakvolume: alzijdig zelfde materiaal als dakvlak

(Neo-)traditionele architectuur

- Parament overwegend traditioneel metselwerk met handvorm bakstenen binnen kleurpalet: zandkleur - aardetonen - gebakken klei rood
- Ondergeschikte paramentmaterialen: natuursteen, hout, pleisterwerk en imitaties hiervan
- Dakbedekking met traditionele dakpannen met golving met donkere kleur: van donker bruin over donker grijs tot antraciet zwart
- Buitenschrijnwerk uit hout of houtimitatiematerialen (PVC) maar geen ALU of staal
- Regenafvoeren en goten in zink of koper, geen PVC

O
Z
W
N
School St-Jozef
22c
23a
27p
21c
19e
20g
34g
37k
36e
36k
36l
sporthal
bestaande uitweg
bestaande uitweg
kantoorgebouw
garage
garage
woning
woning
woning
woning
woning
opslagplaats
winkelruimte
berging
parkeerplaatsen
overdekte stapelplaats
37m tuincentrum winkelruimte
appartementen
gracht
Kortestraat
Kortestraat
Gewestweg N 36
Rijksweg N36
geplande fietstunnel
MEENSESTRAAT
1 ca. 386m²
2 ca. 281m²
3 ca. 281m²
4 ca. 281m²
5 ca. 393m²
6 ca. 463m²
7 ca. 445m²
8 ca. 313m²
9 ca. 349m²
10 ca. 446m²
11 ca. 419m²
12 ca. 320m²
13 ca. 506m²
14 ca. 295m²
15 ca. 457m²
16 ca. 435m²
17 ca. 345m²
18 ca. 524m²
19 ca. 416m²
20 ca. 300m²
21 ca. 300m²
22 ca. 300m²
23 ca. 300m²
24 ca. 384m²
25 ca. 325m²
26 ca. 325m²
27 ca. 326m²
28 ca. 394m²
29 ca. 451m²
30 ca. 264m²
31 ca. 231m²
32 ca. 355m²

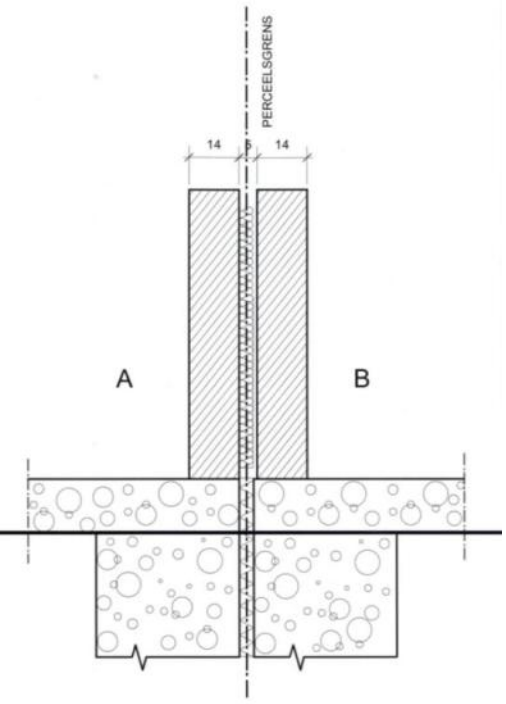
Rijwoningen = scheidsmuren



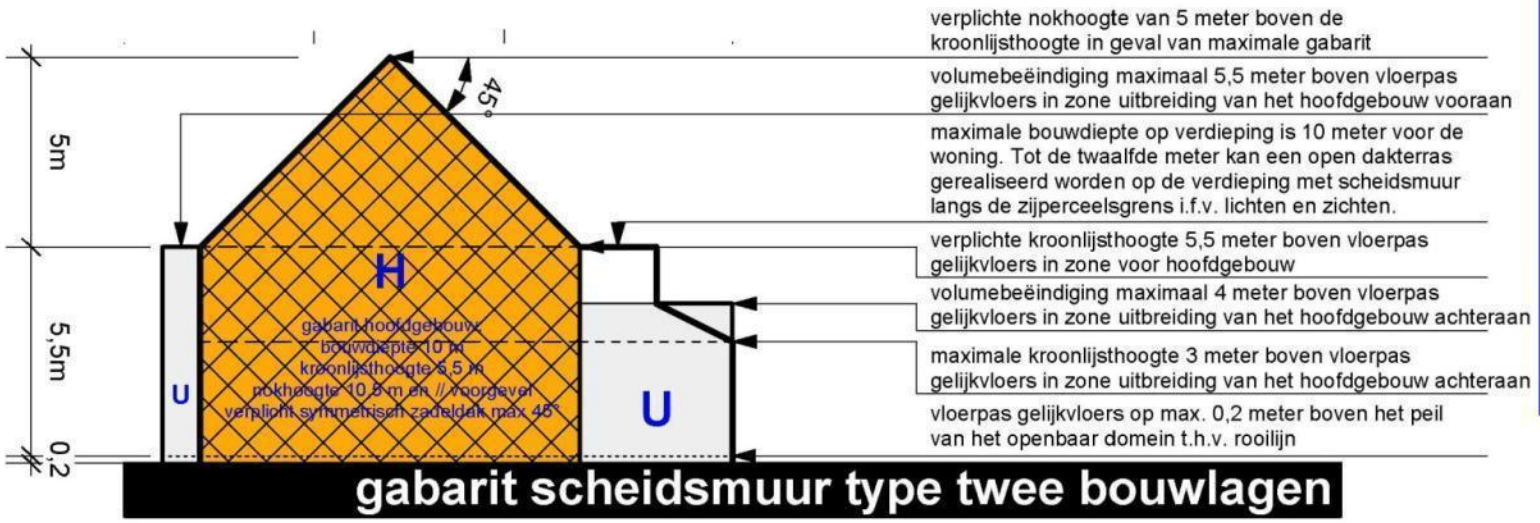
Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)

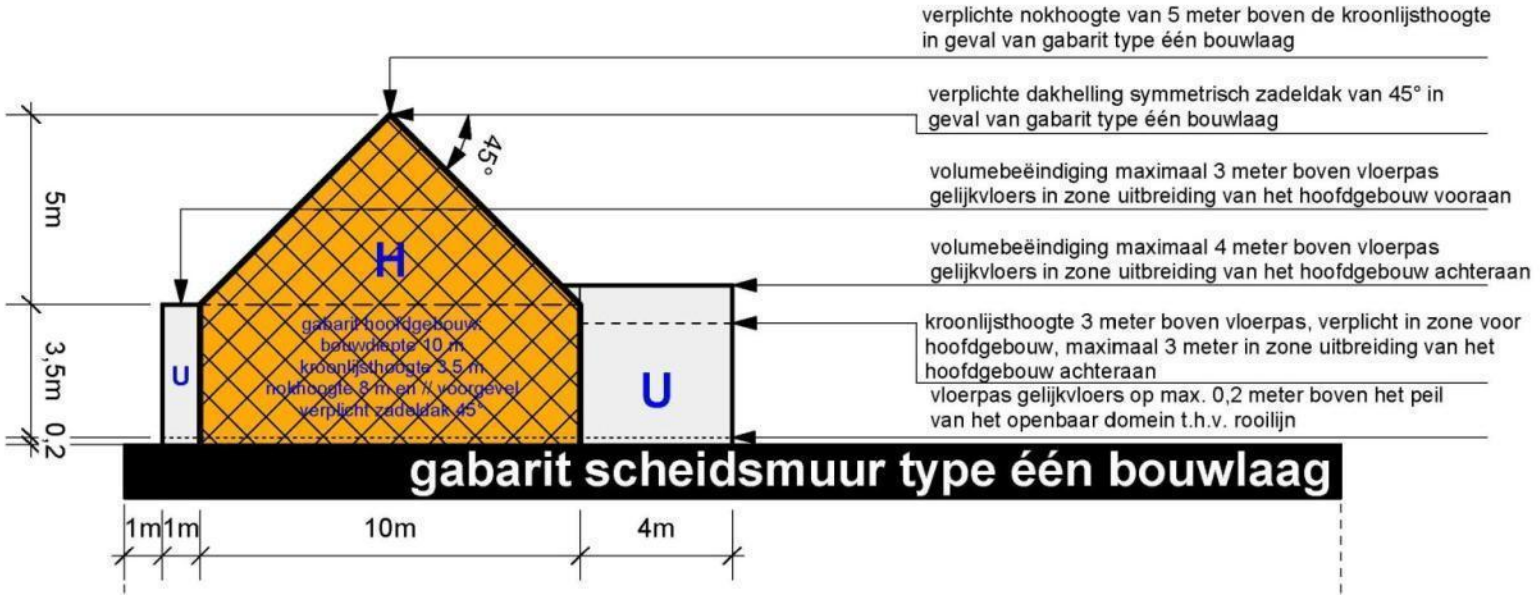
- Werken met een Ideale scheidsmuur i.p.v. gemene scheidsmuur => voorkomen van muurovernames en gemeenheid van eigendom van muren
- A en B bouwen elk hun deel van de ideale scheidsmuur
- Tussen beide een vide opgevuld met minerale wol isolatie (beste akoestiek)
- Geen ankers of andere vaste verbindingen tussen beide muurdelen (contactgeluiden voorkomen)
- Verkavelingsvoorschriften bepalen gabarit scheidsmuur per woningtype

Rijwoningen = scheidsmuren
woningen type 4

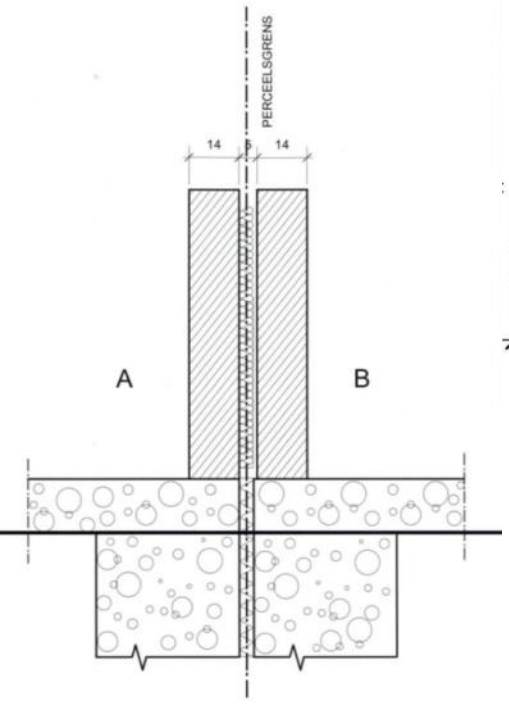


Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)

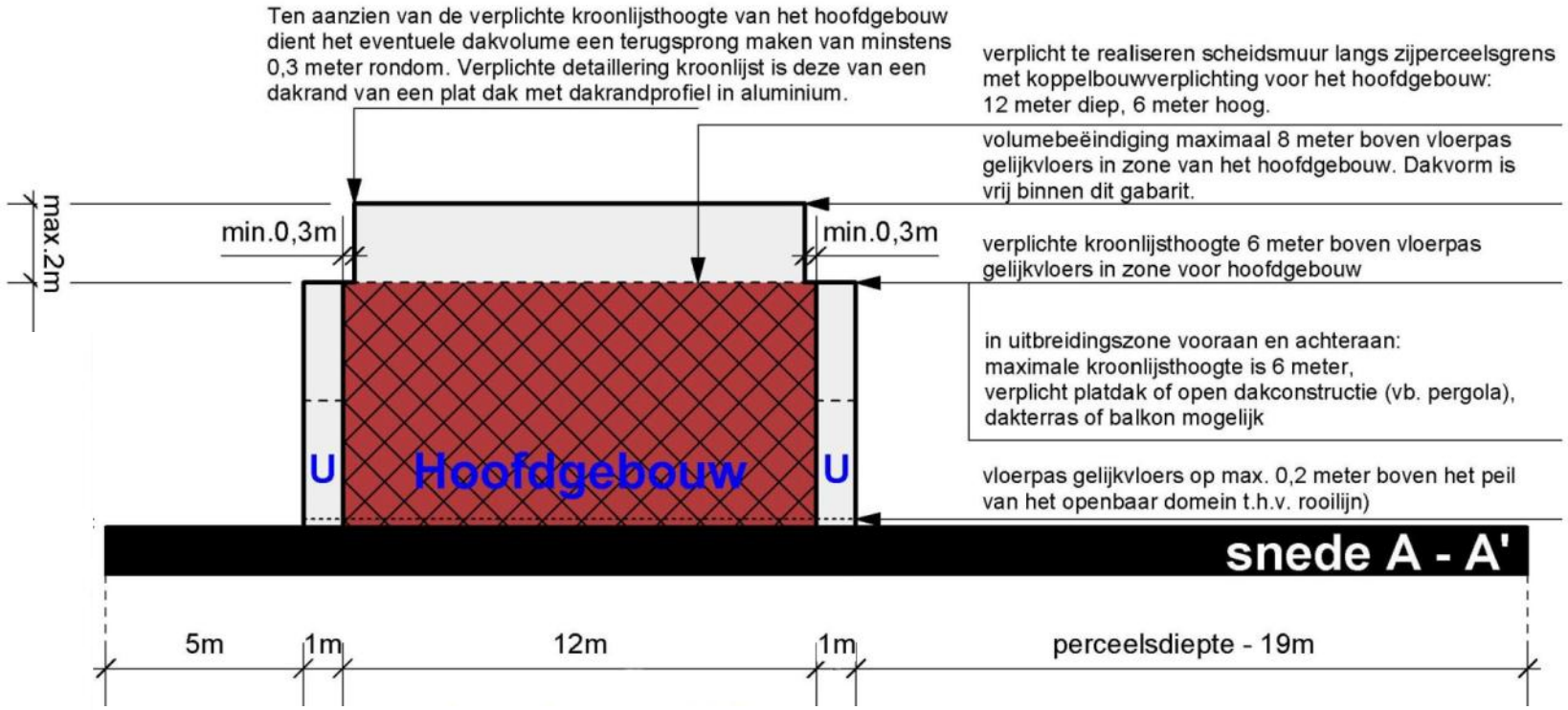




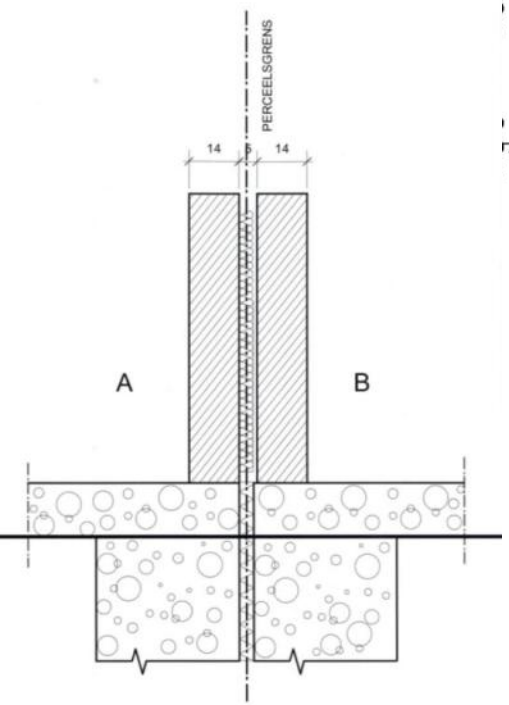
Rijwoningen = scheidsmuren
woningen type 1



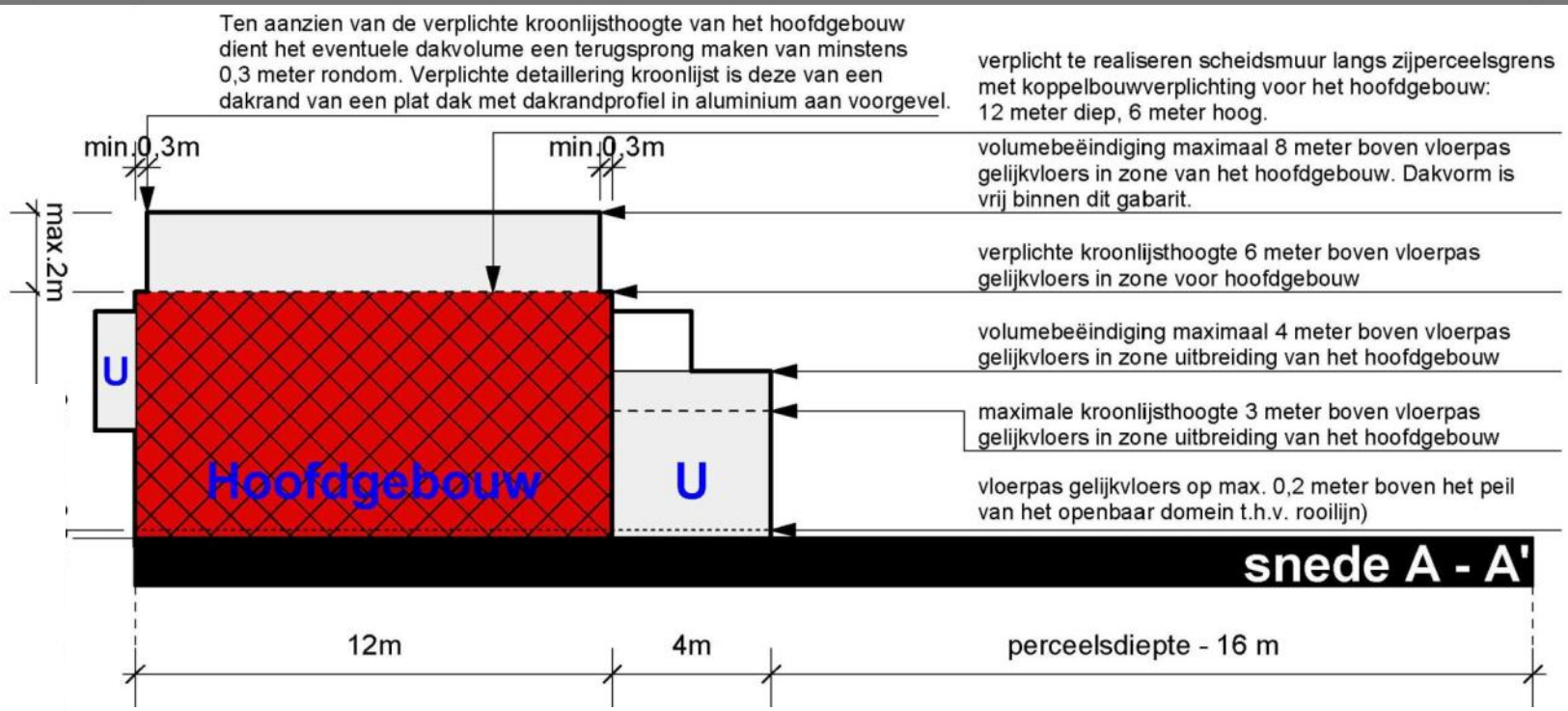
Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)



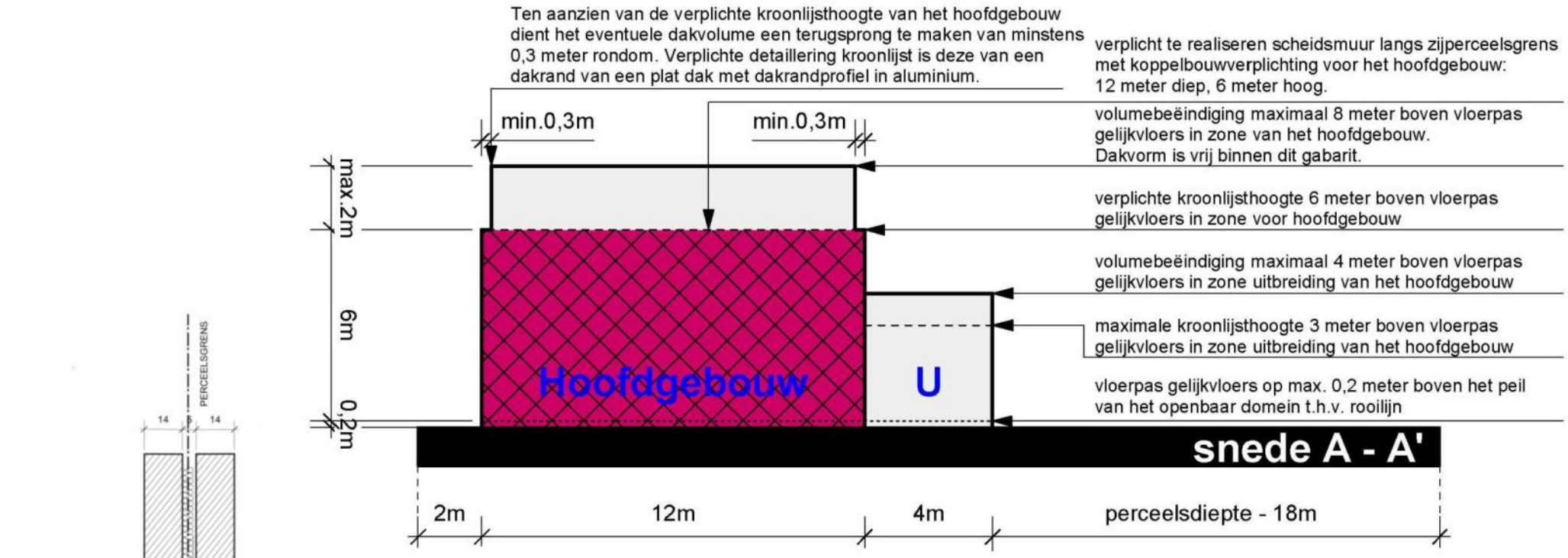
Rijwoningen = scheidsmuren
woningen type 2

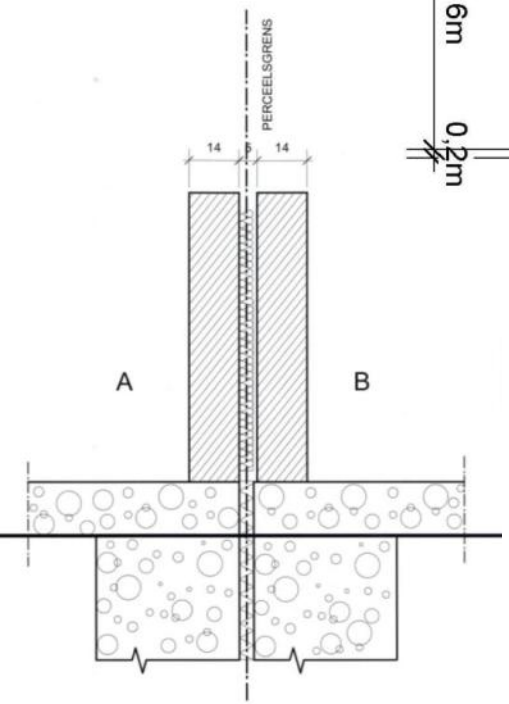


Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)



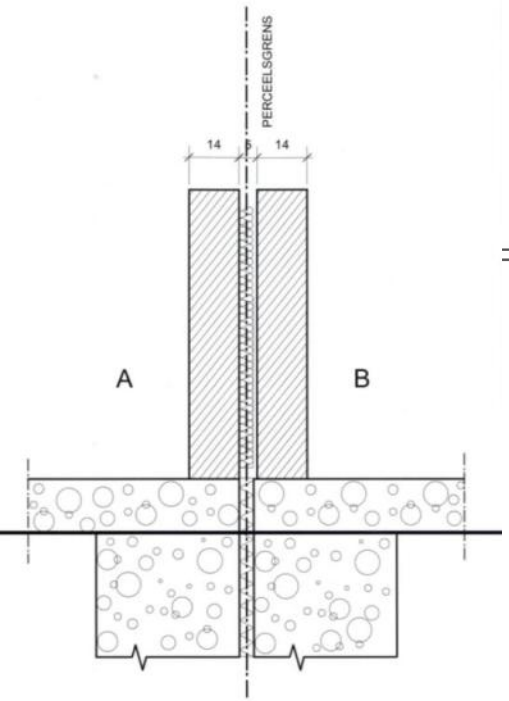
Rijwoningen = scheidsmuren
woningen type 3



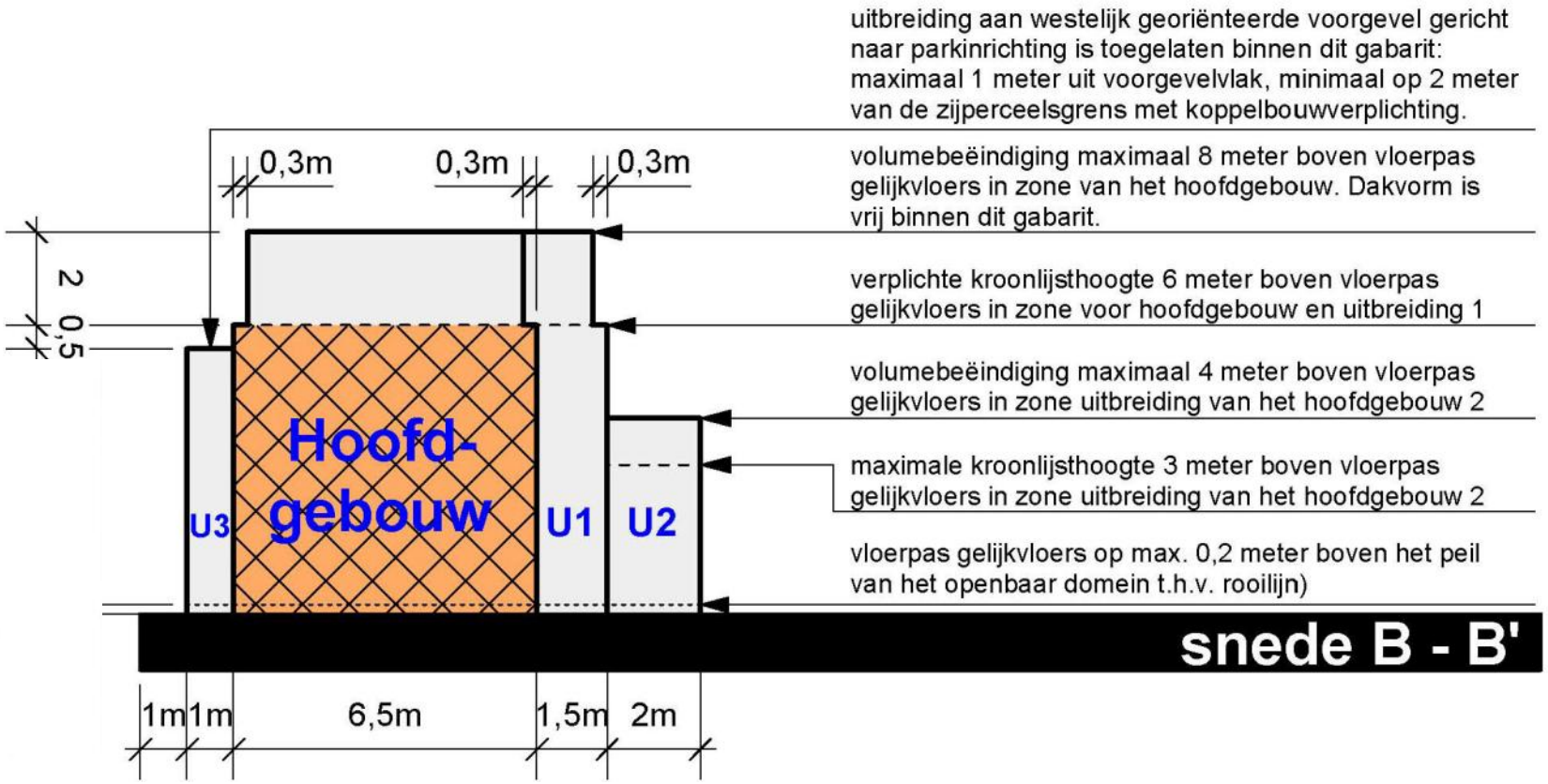


Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)

Rijwoningen = scheidsmuren
woningen type 5



Volwaardige ideale scheidingsmuur met minerale wol
(gemeenschappelijke kosten)



uitbreiding aan westelijk georiënteerde voorgevel gericht naar parkinrichting is toegelaten binnen dit gabarit: maximaal 1 meter uit voorgevelvlak, minimaal op 2 meter van de zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting.

volumebeëindiging maximaal 8 meter boven vloerpas gelijkvloers in zone van het hoofdgebouw. Dakvorm is vrij binnen dit gabarit.

verplichte kroonlijsthoogte 6 meter boven vloerpas gelijkvloers in zone voor hoofdgebouw en uitbreiding 1

volumebeëindiging maximaal 4 meter boven vloerpas gelijkvloers in zone uitbreiding van het hoofdgebouw 2

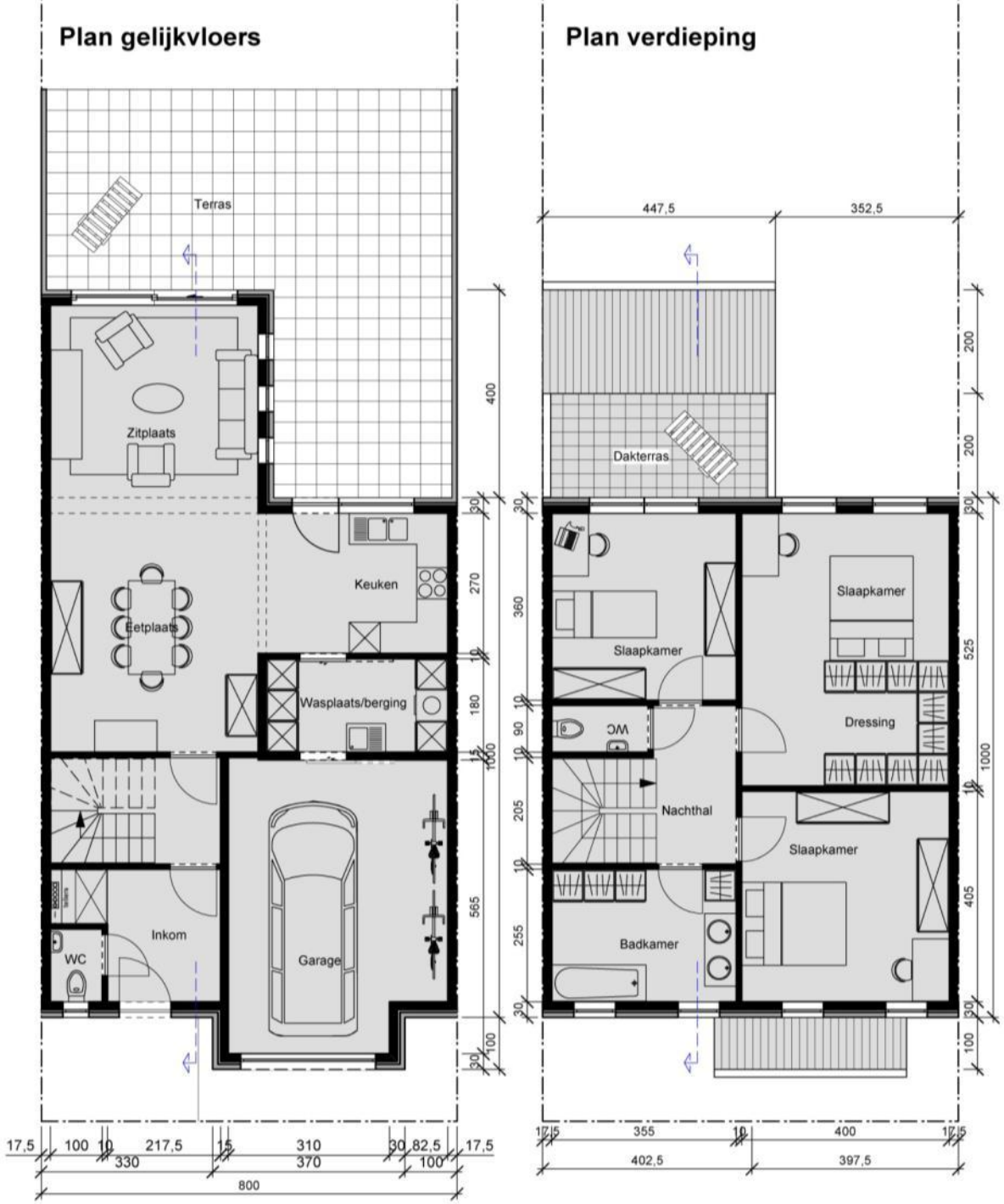
maximale kroonlijsthoogte 3 meter boven vloerpas gelijkvloers in zone uitbreiding van het hoofdgebouw 2

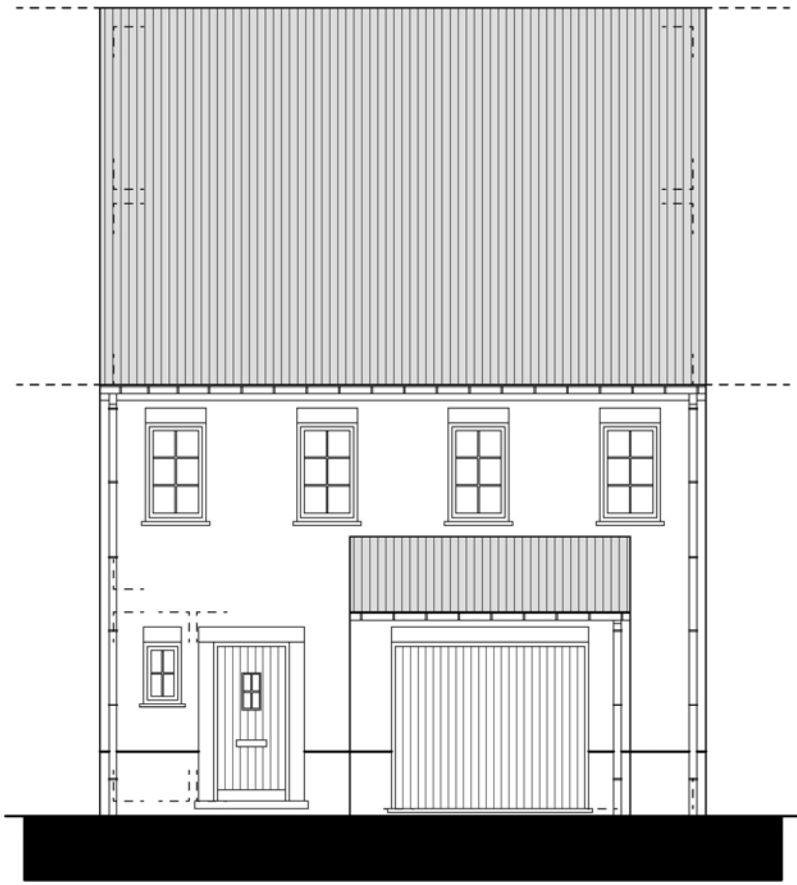
vloerpas gelijkvloers op max. 0,2 meter boven het peil van het openbaar domein t.h.v. rooilijn)

Enkele voorbeelden van woningen

Voorbeeld Type 4

lot 4

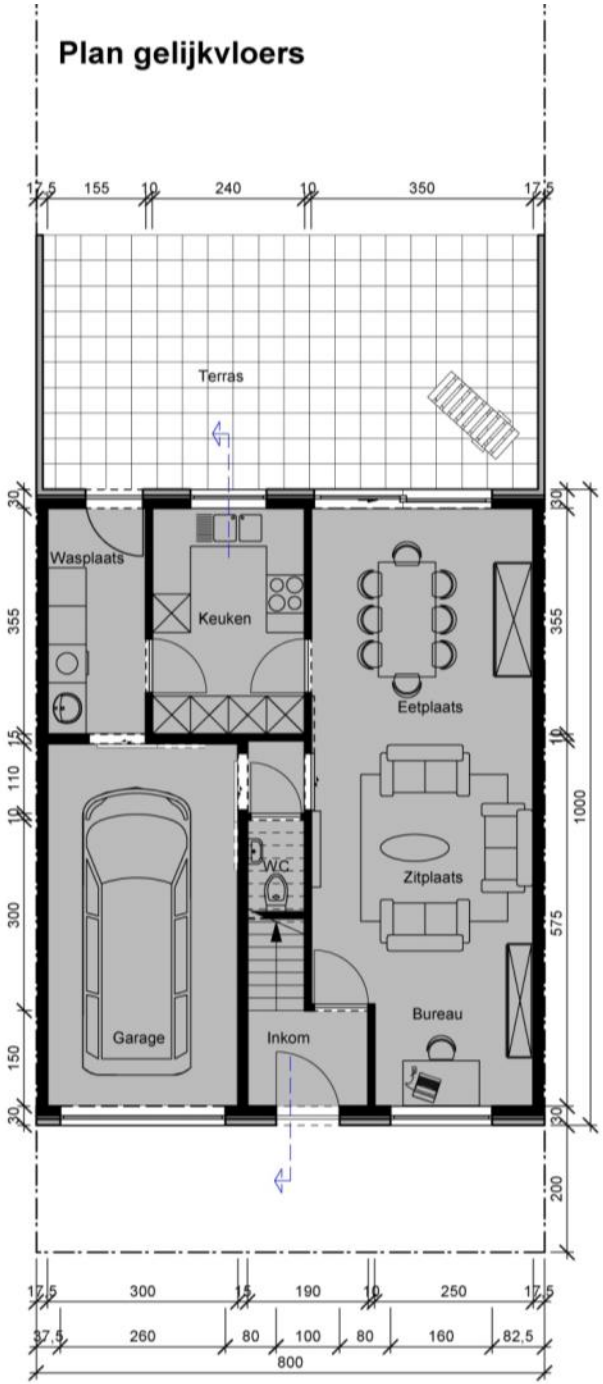




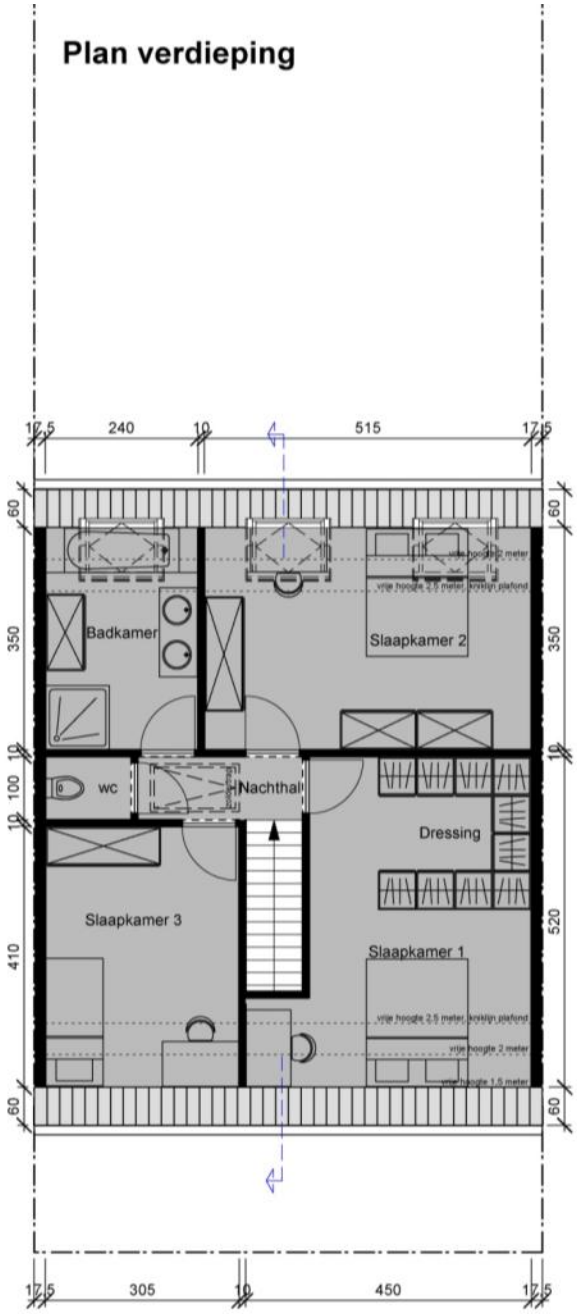
Voorgevel

Voorbeeld Type 4
lot 9

Plan gelijkvloers



Plan verdieping

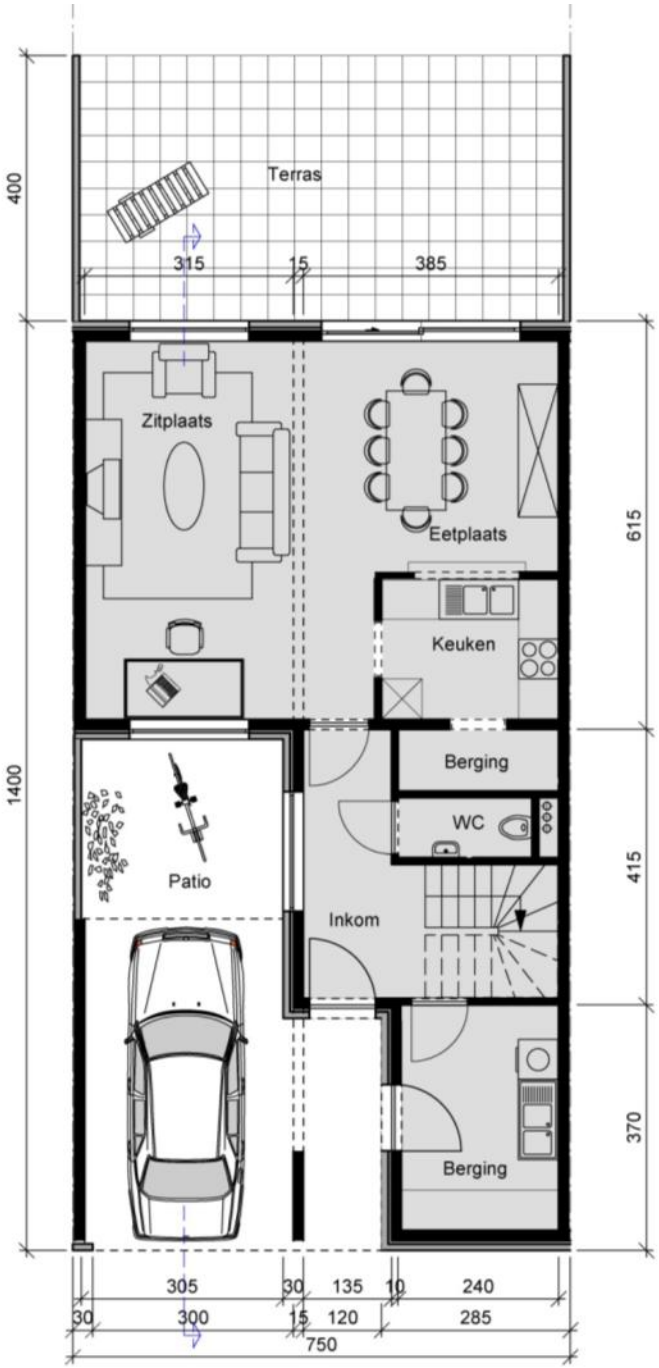


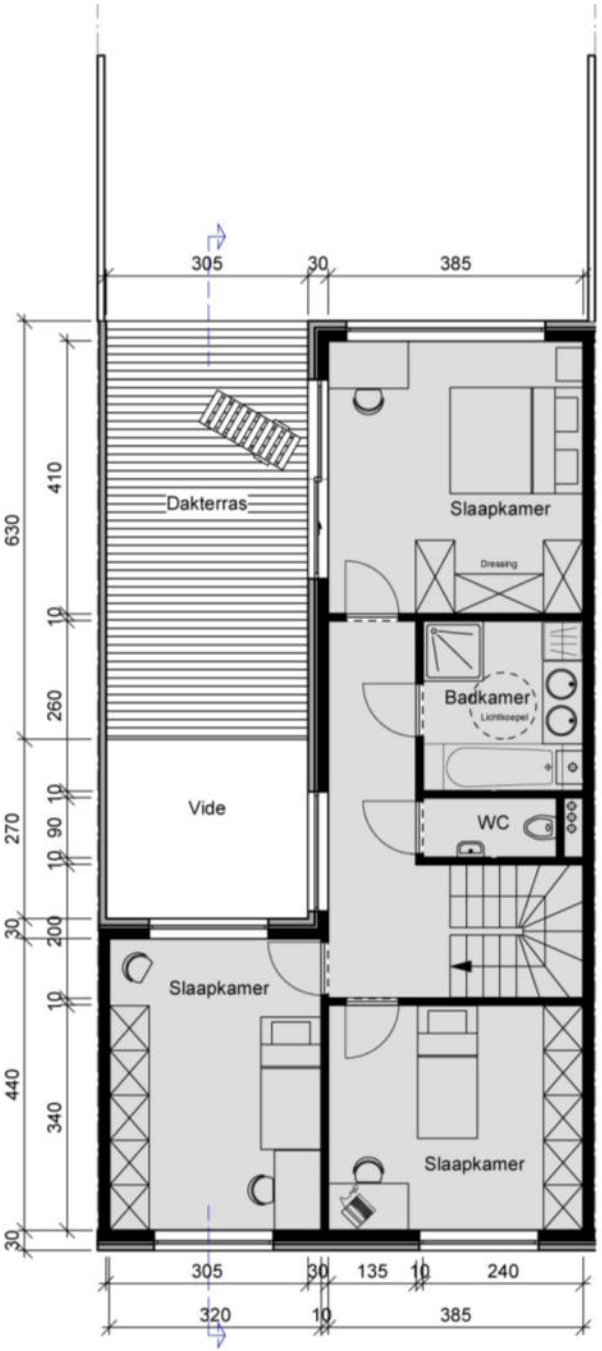
Voorgevel

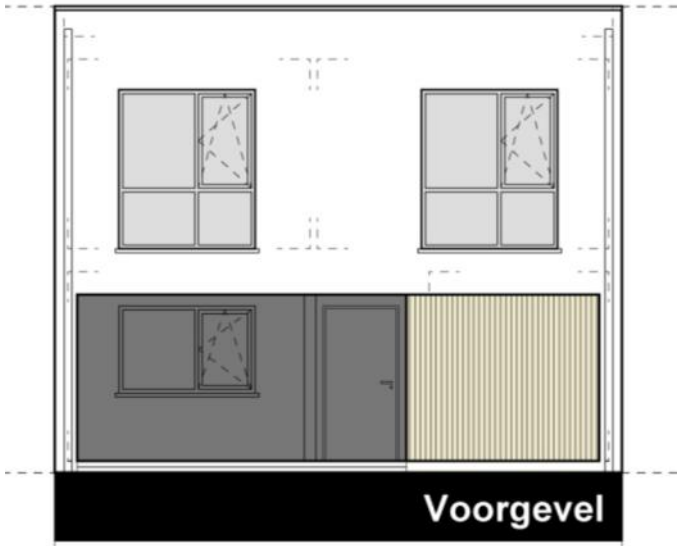
Enkele voorbeelden van woningen

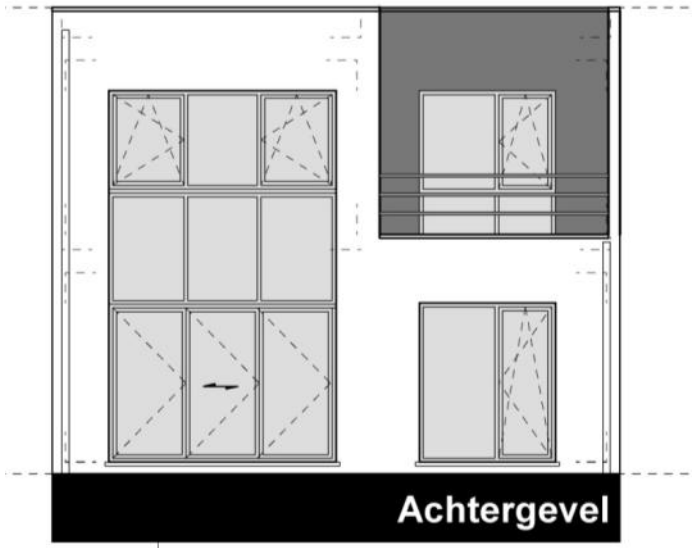
Voorbeeld Type 1

lot 20 of 22

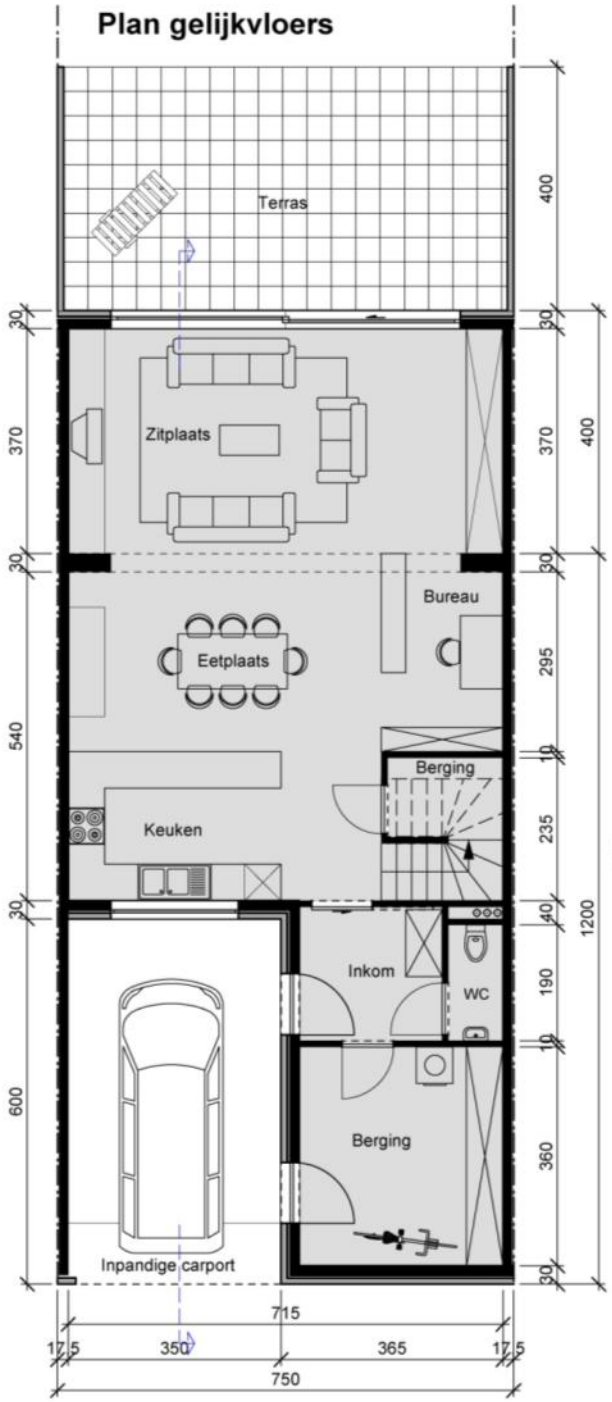


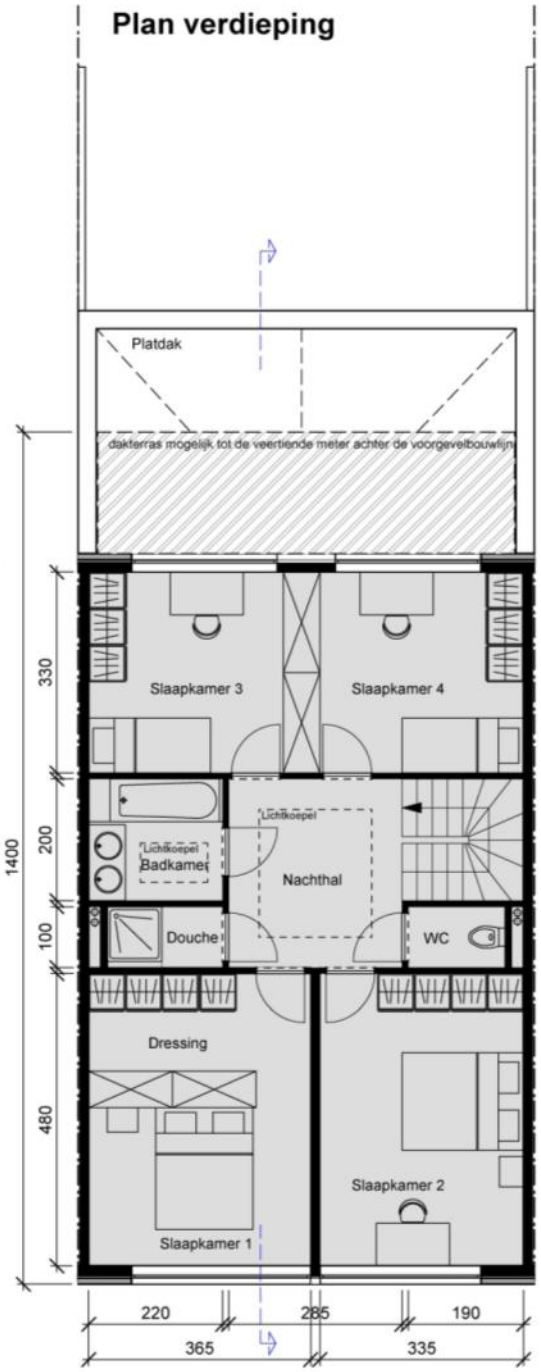


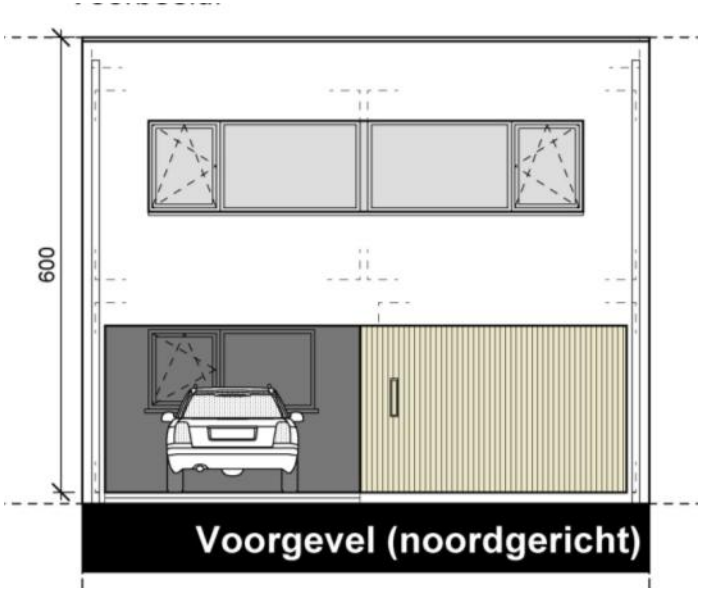


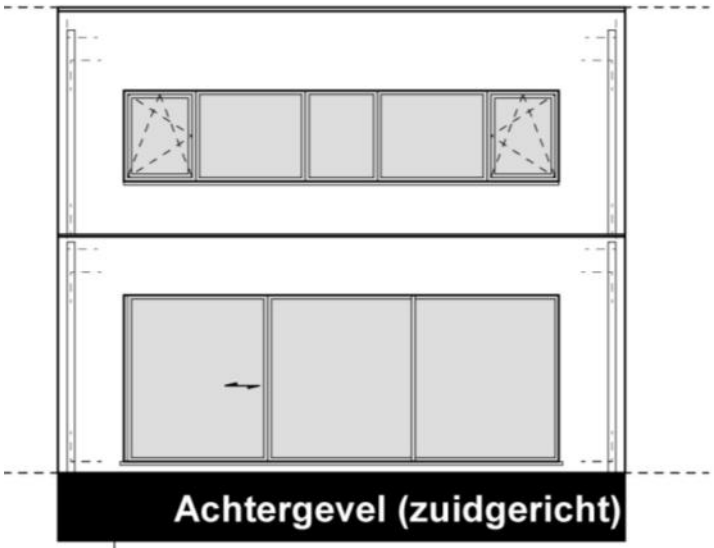


Voorbeeld Type 2
lot 31



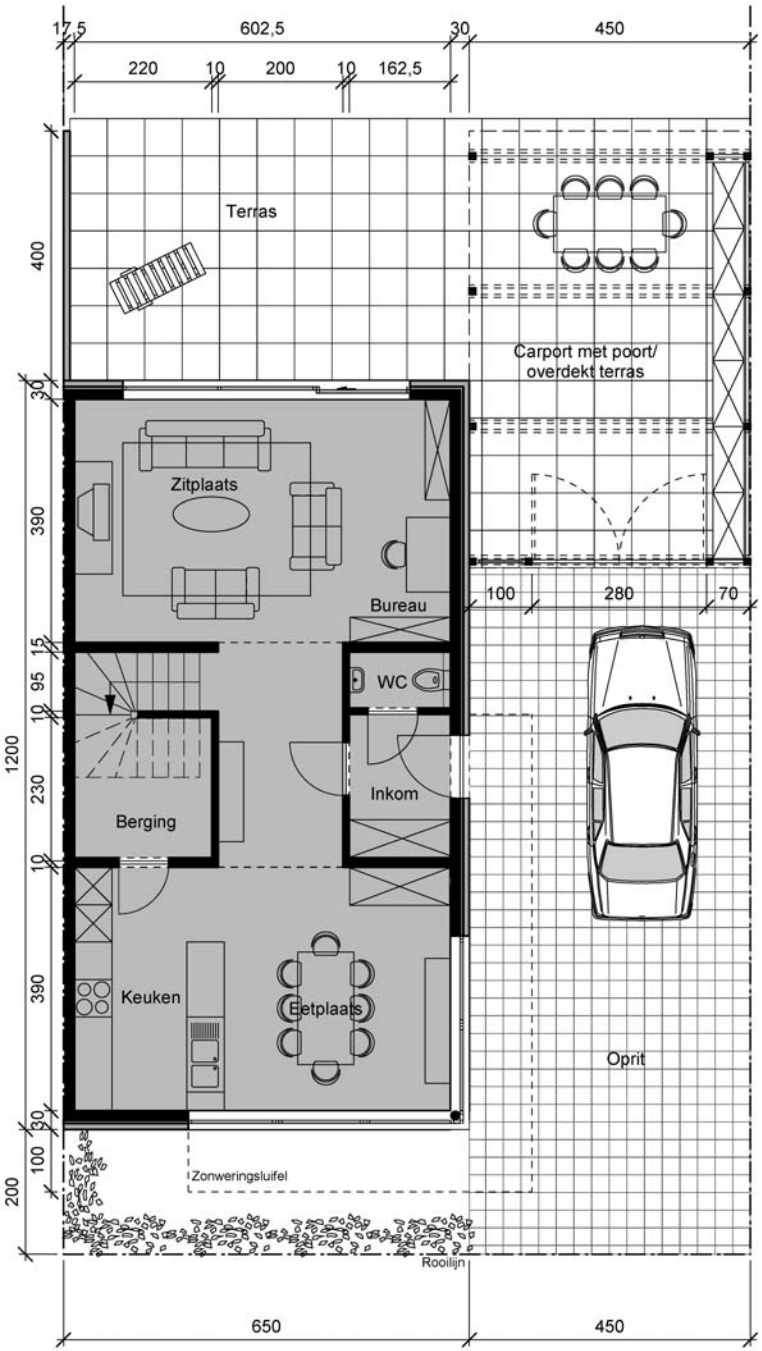




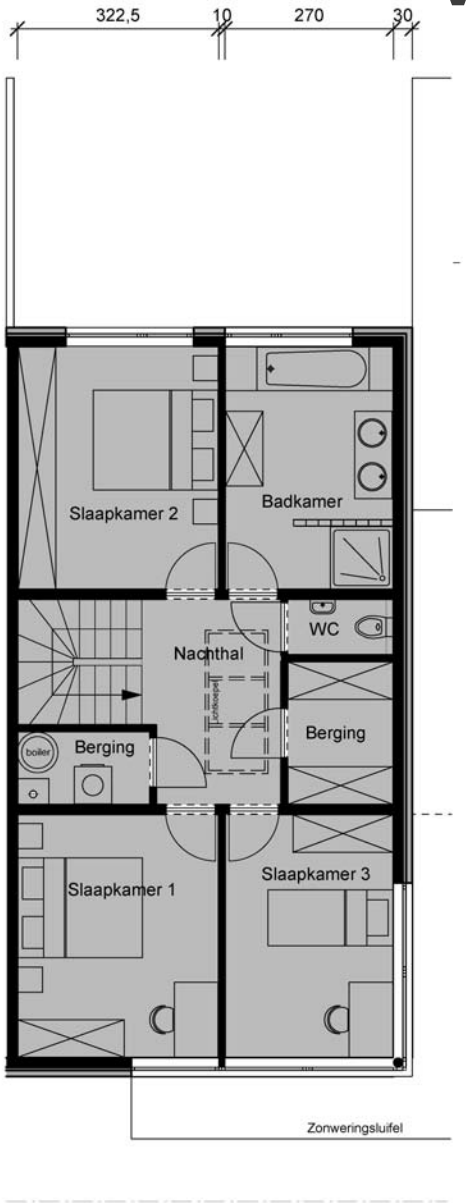


Voorbeeld Type 3
lot 26

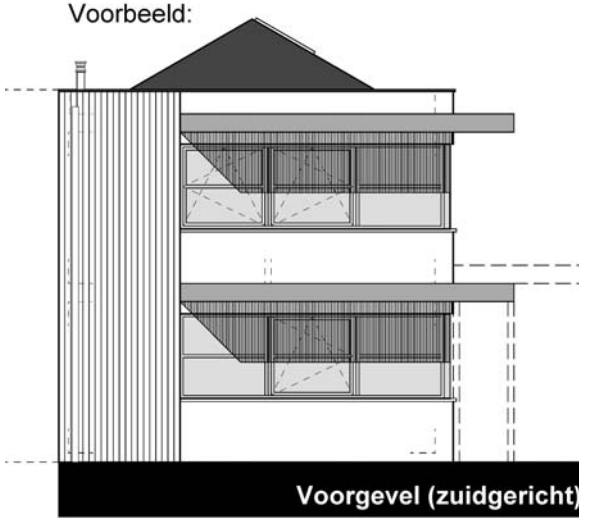
Plan gelijkvloers

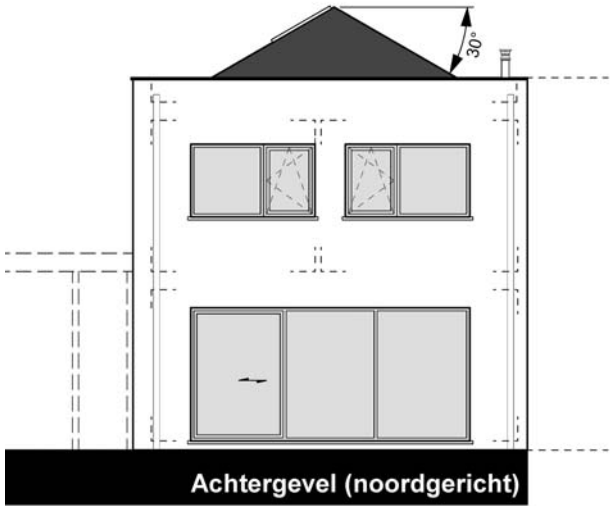


Plan verdieping



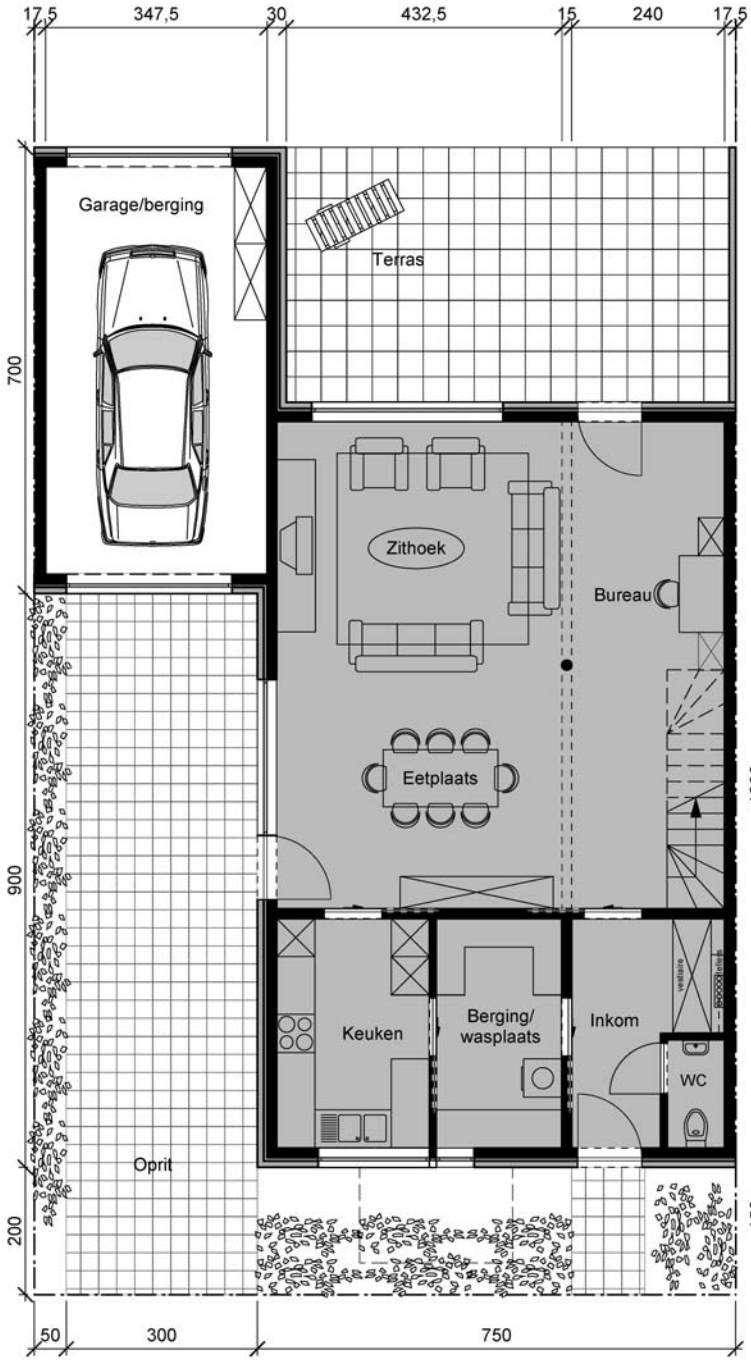
Voorbeeld:



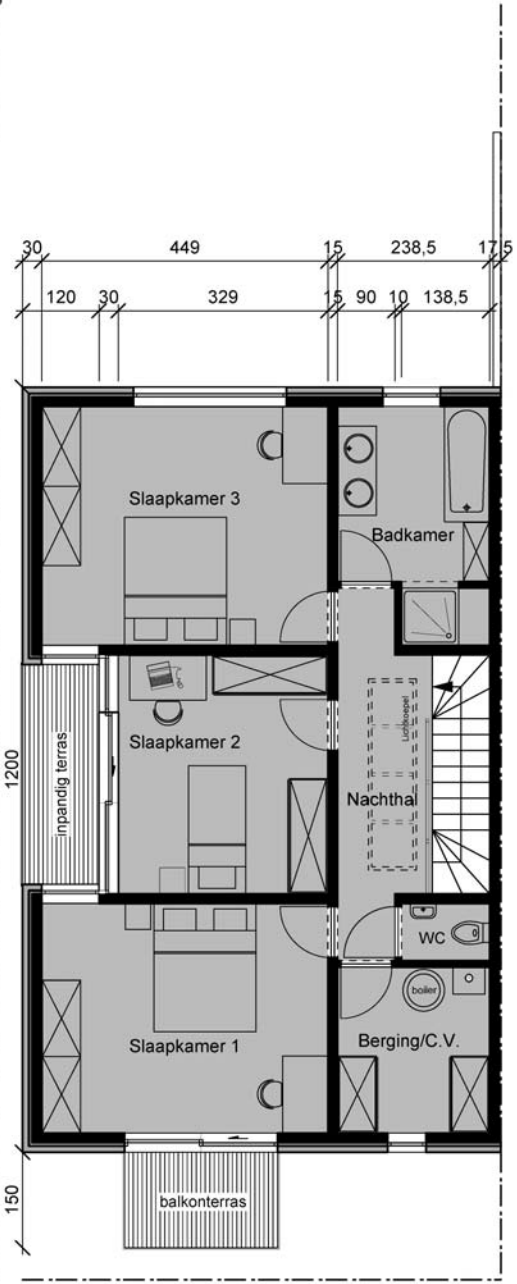


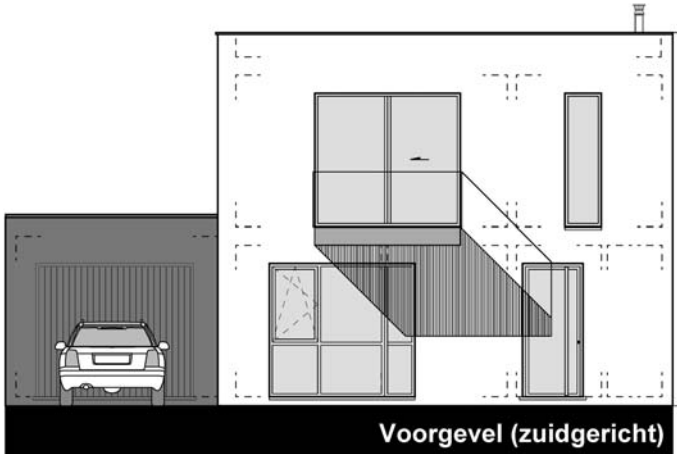
Voorbeeld Type 4
lot 27

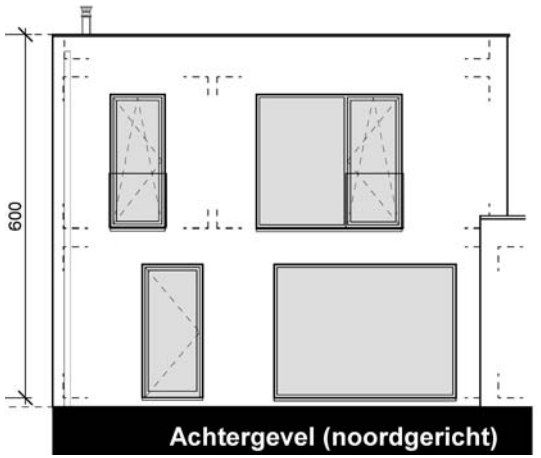
Plan gelijkvloers



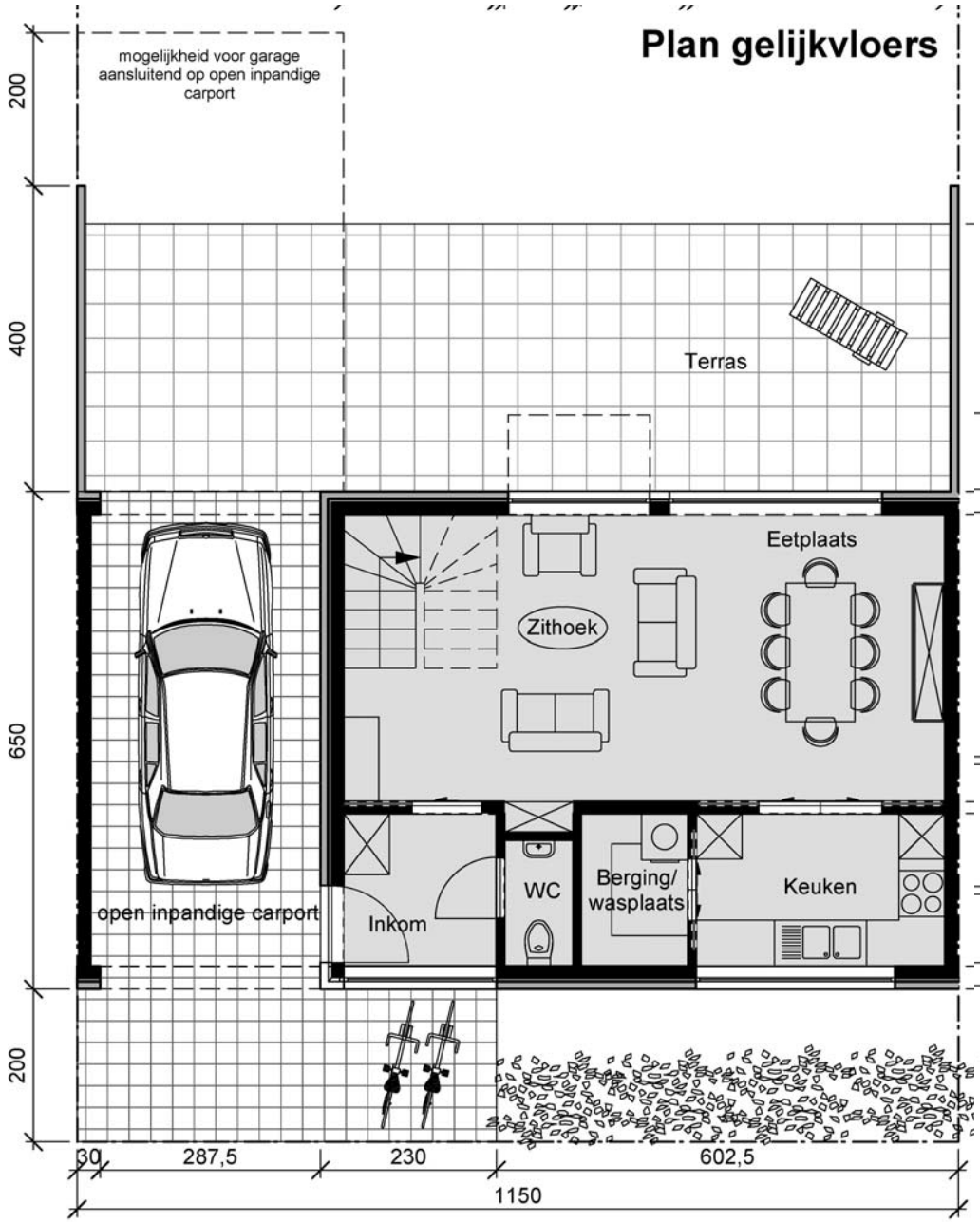
Plan verdieping

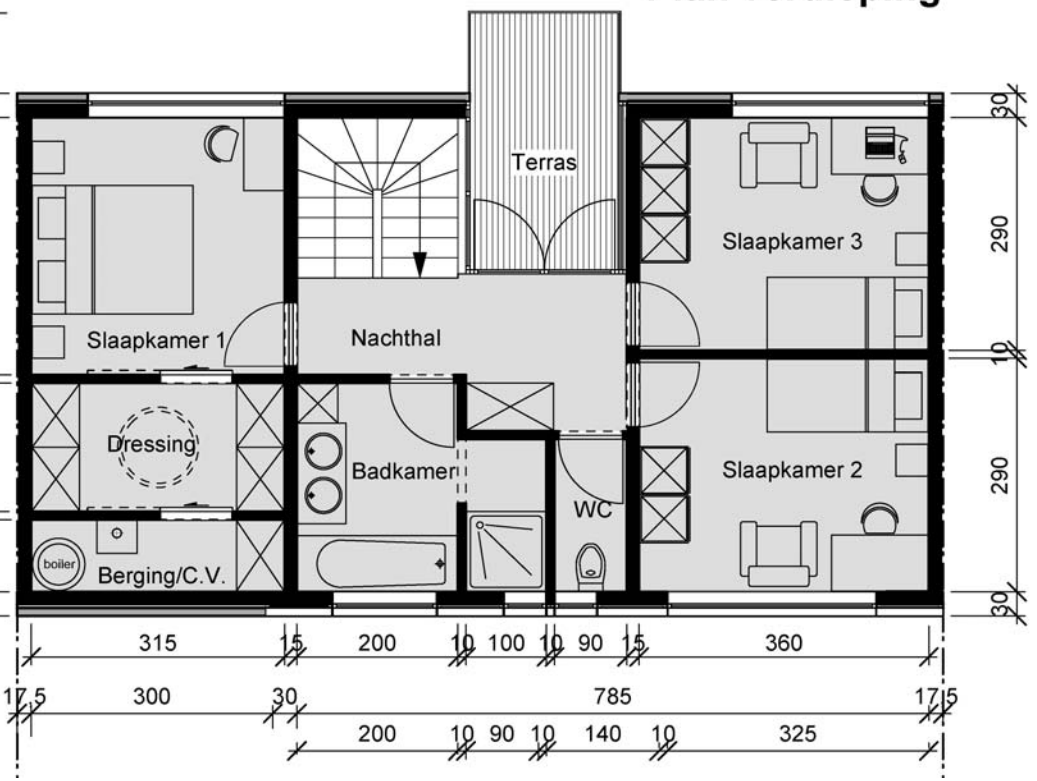




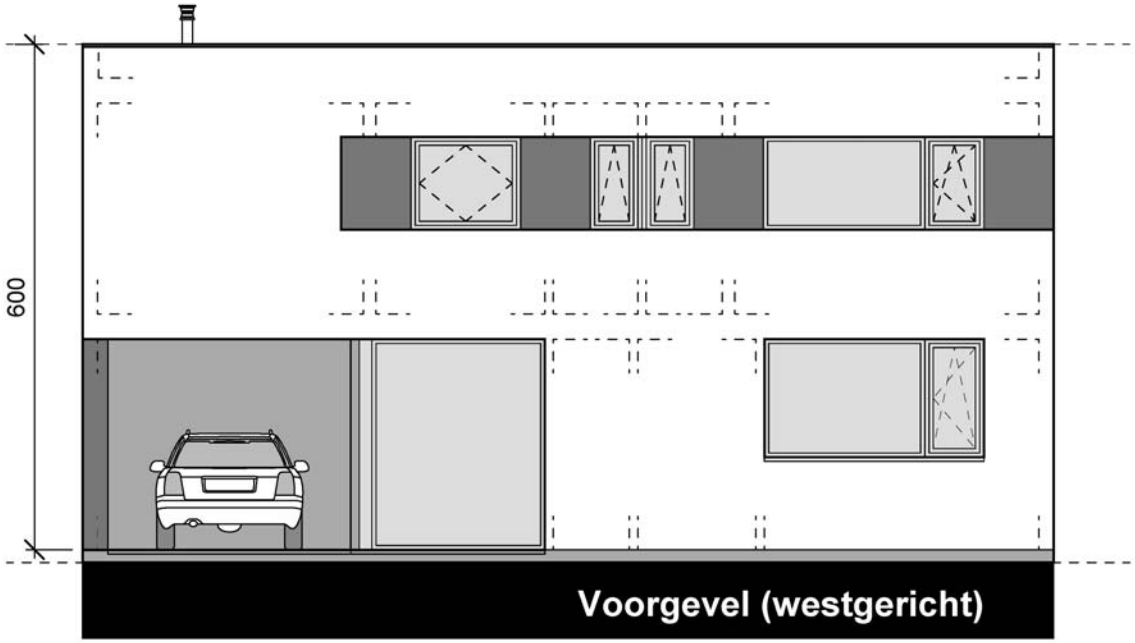


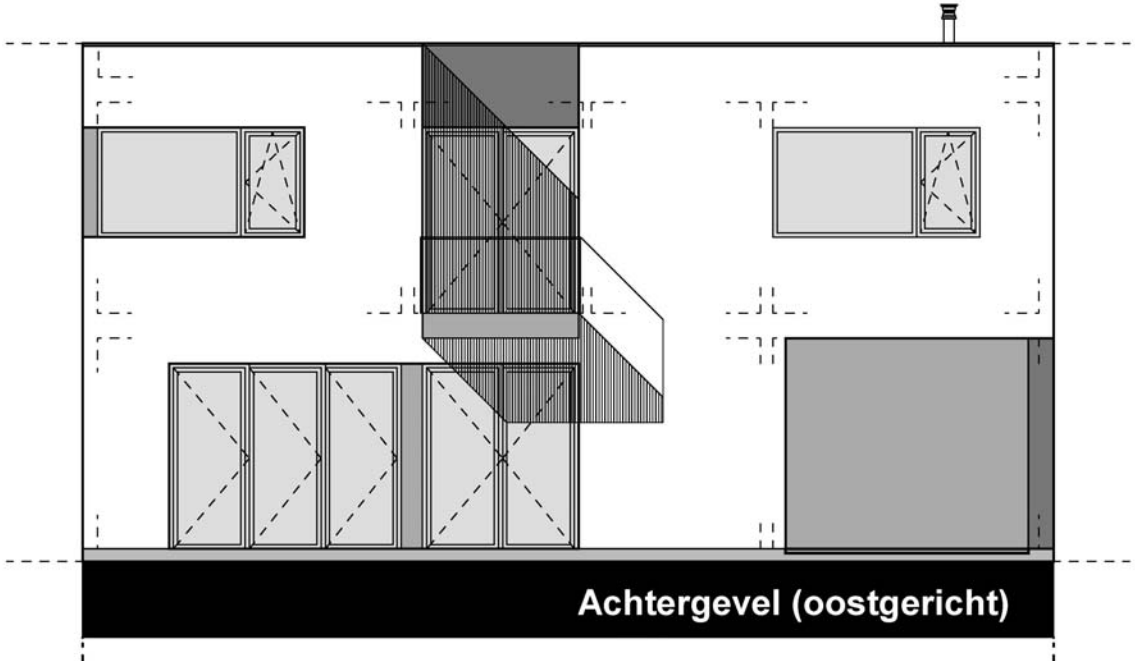
Voorbeeld Type 5
lot 17



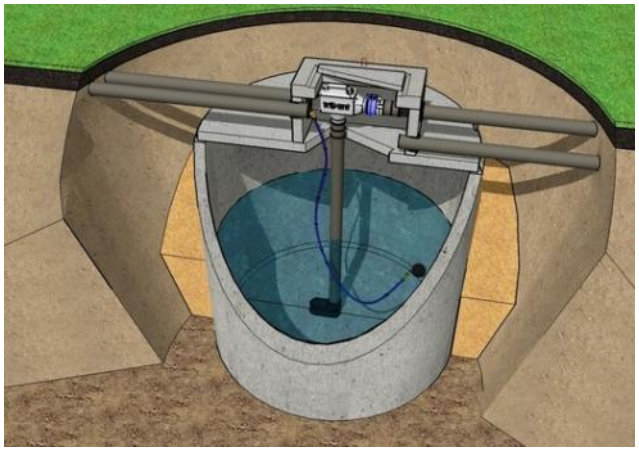


Voorbeeld Type 5
lot 17





Zone 6: private tuinzone



- Tuingebouwen gezamenlijk maximaal 25m² oppervlakte
- Tuingebouwen maximaal 3 meter hoog en verplicht plat dak op minimum 1 meter van de perceelsgrens (tenzij akkoord buur voor gekoppelde tuinbergingen)
- Regenwaterput van min. 10.000 liter verplicht met hergebruik water
- Geen ingegraven zwembaden toegelaten
- Siervijver max. 1m diep toegelaten
- Maximaal 30% van de private tuin bezet met niet-waterdoorlatende verharding en tuingebouwen

Zone 6: private tuinzone erfscheidingen zijn verplicht

- Tussen bouwpercelen tot de 4de meter achter de achtergevel een gemetste tuinmuur van 2,1 meter hoog
- Tussen bouwpercelen vanaf de 4de meter achter de achtergevel verplicht groene draad met palen met bovenbuis te begroeien met klimop (Hedera helix)
- Op rooilijnen verplicht levende haag: haagbeukhaag (Carpinus betulus)
- Andere types erfscheidingen verboden

Verkoop via optienemingsprocedure

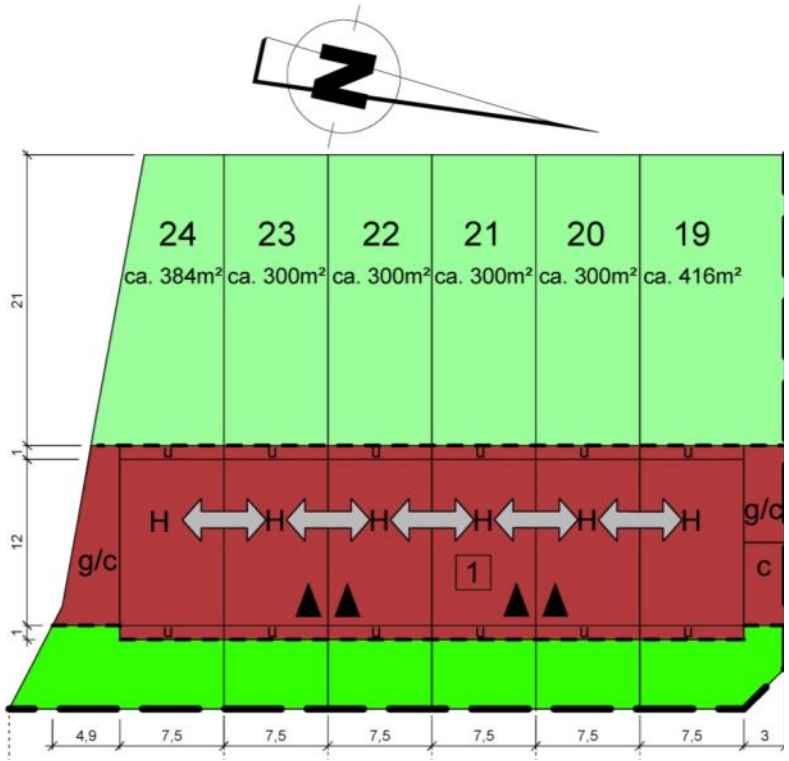
- Kandidaat-koper neemt optie op beschikbaar perceel en betaalt 500,-€ handgeld voor deze reservering
- Optieperiode van 5 maanden start vanaf optieneming
- Bouwvoorstel gewenste woning in te dienen bij ‘Planning Comité Klein Harelbeke’ ter advies
- Met positief advies Planning Comité kan kandidaat-koper beslissen om optie te lichten bij de wvi en zo kan de overeenkomst tot aankoop ontstaan
- Kandidaat-koper betaalt voorschot en meetkosten
- Binnen 4 maanden wordt koopakte verleden

Verkoop via optienemingsprocedure

- Bouwvoorstel bestaat uit:
  - Inplantingsplan van de woning en autostelplaats(-en)
  - Grondplannen woning
  - Gevelplannen
  - Weergave van gevel- en dakmaterialen
  - Principedetail van de kroonlijst
- Planning Comité geeft advies met eventuele opmerkingen voor Stedenbouwk. Vergunningsaanvraag
- Kandidaat-koper verwerft inzicht in haalbaarheid woonwens op gekozen perceel

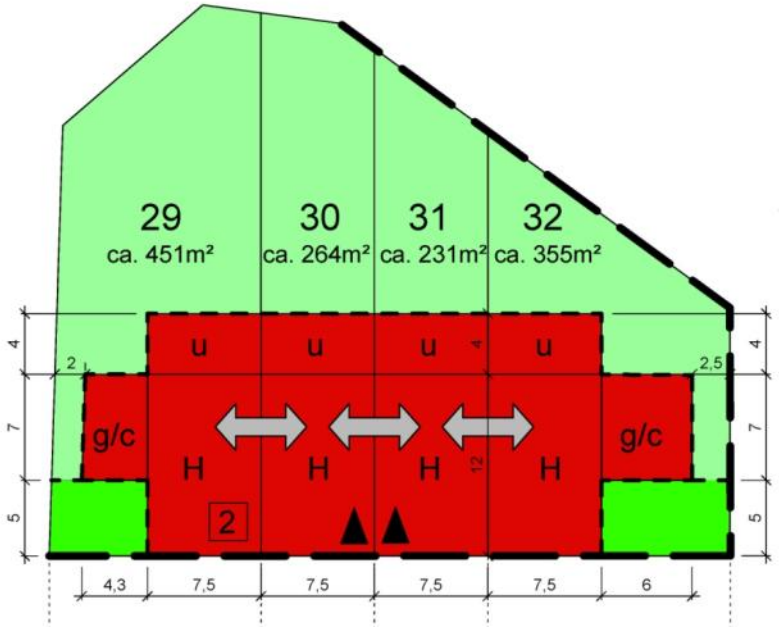
Vragen?

Voorbeeld planinvullingen zone 1



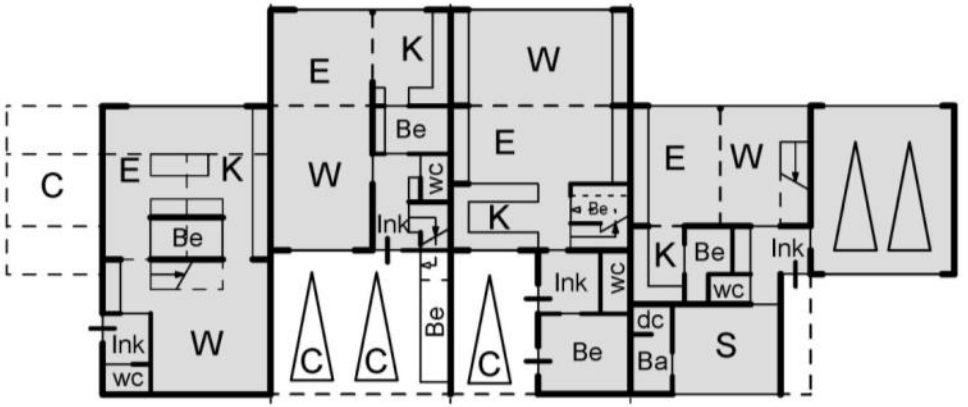
W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap

Voorbeeld planinvullingen zone 2

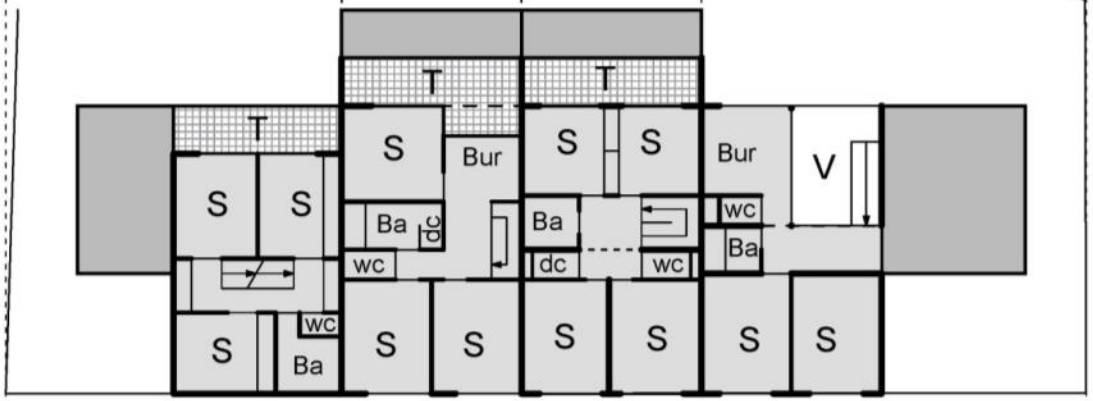


W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap

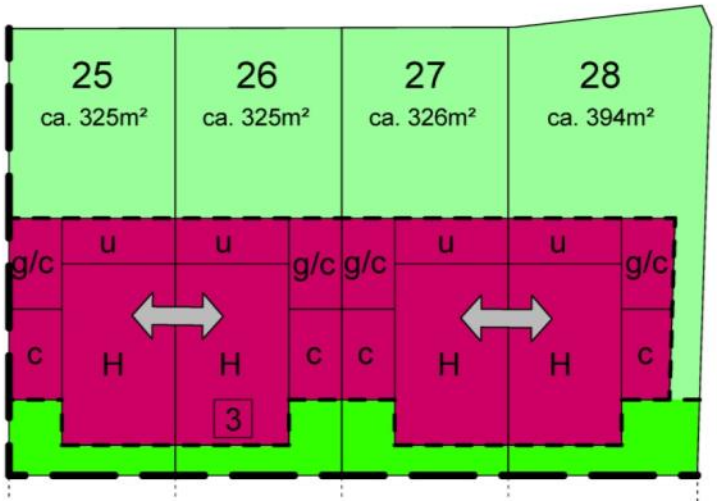
plan gelijkvloers

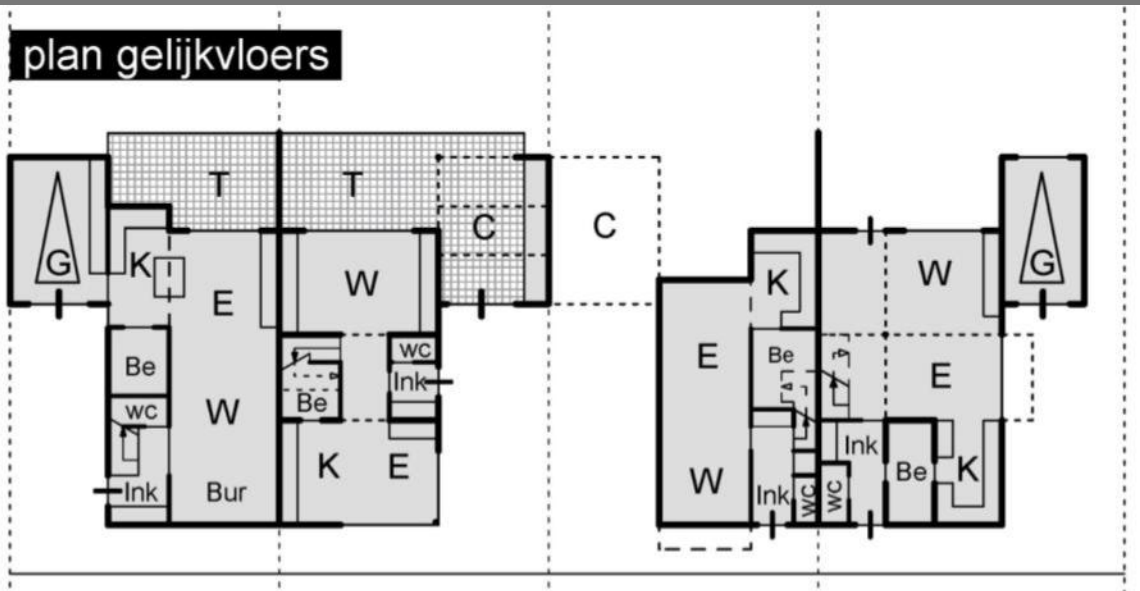


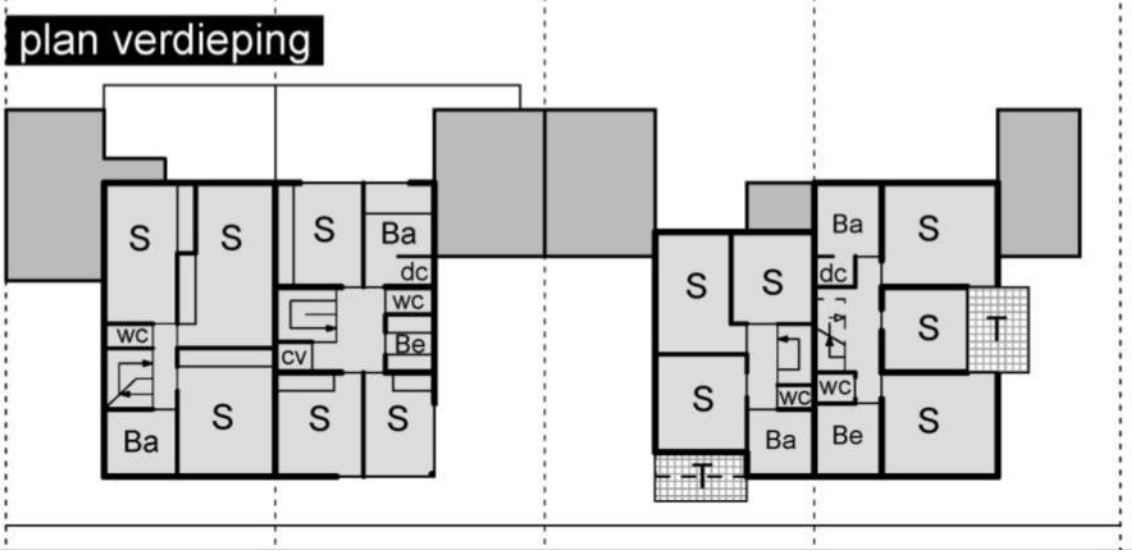
plan verdieping



Voorbeeld planinvullingen zone 3

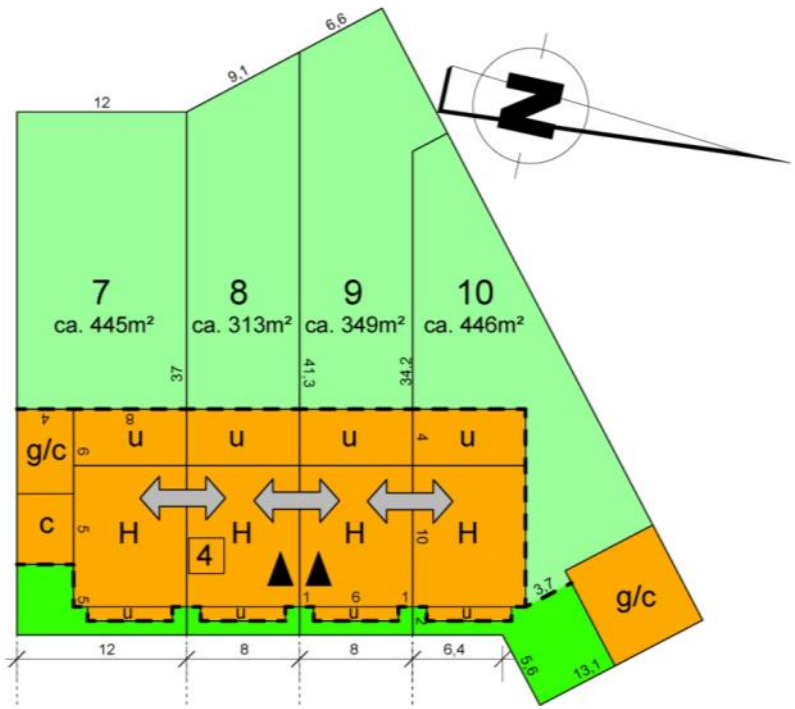






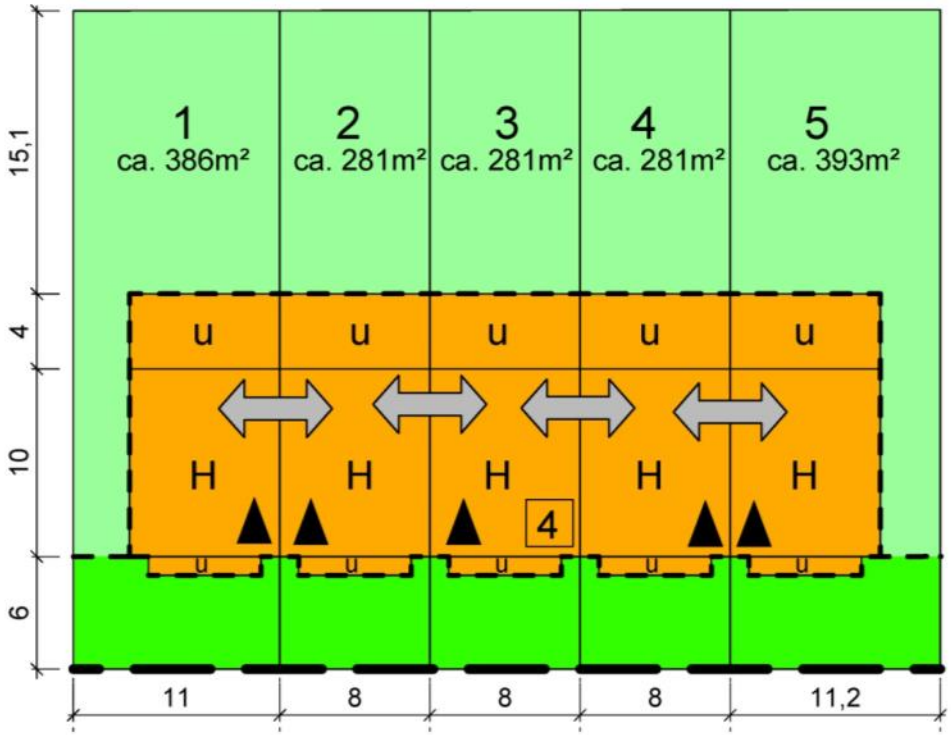
W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap

Voorbeeld planinvullingen zone 4 woningen aan erfpleintje



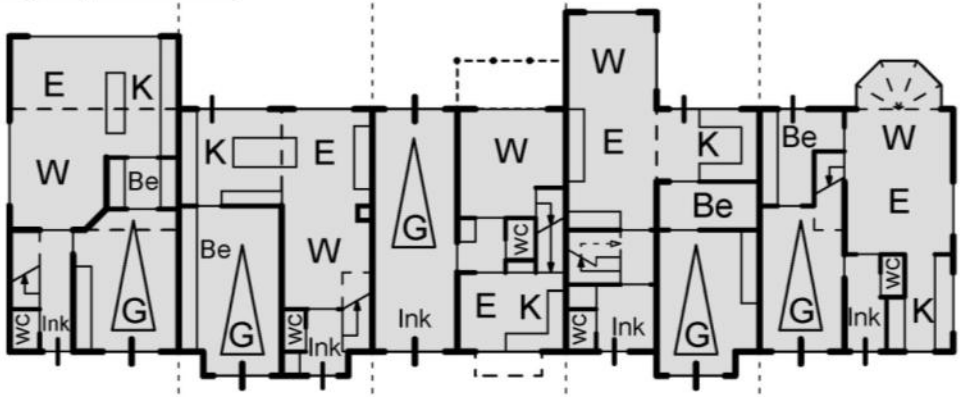
W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap

Voorbeeld planinvullingen zone 4 woningen aan Meensestraat

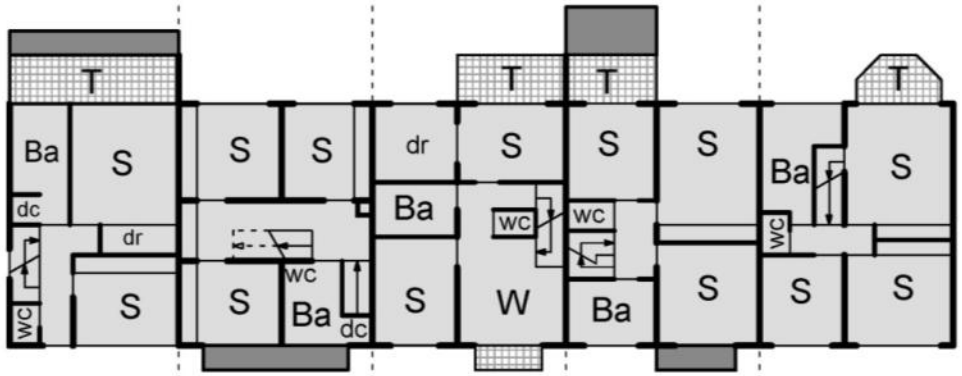


W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap

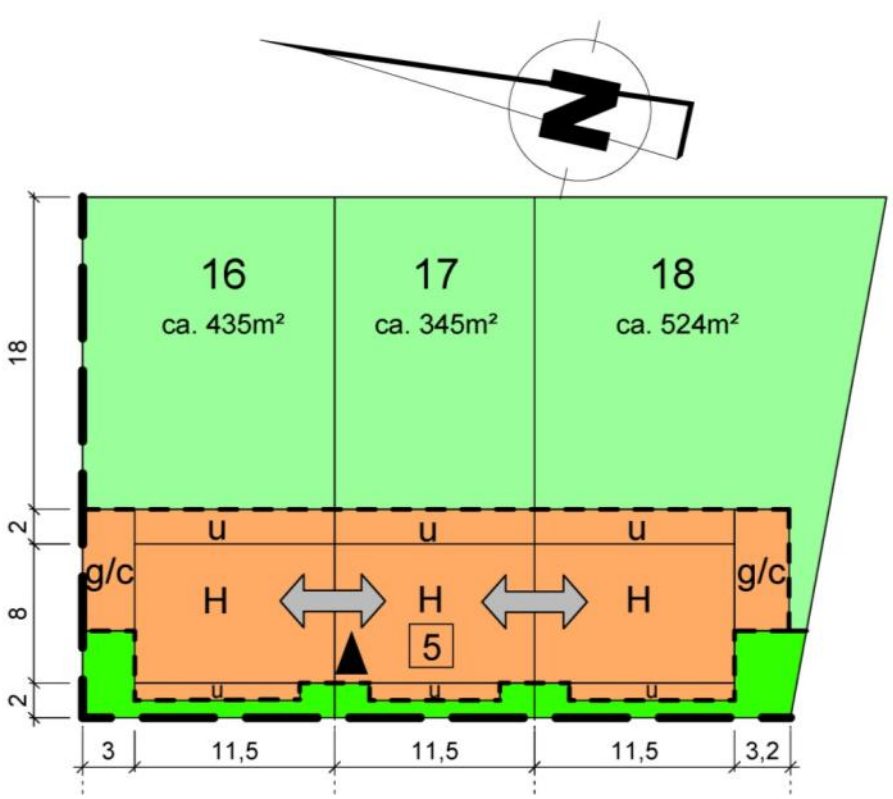
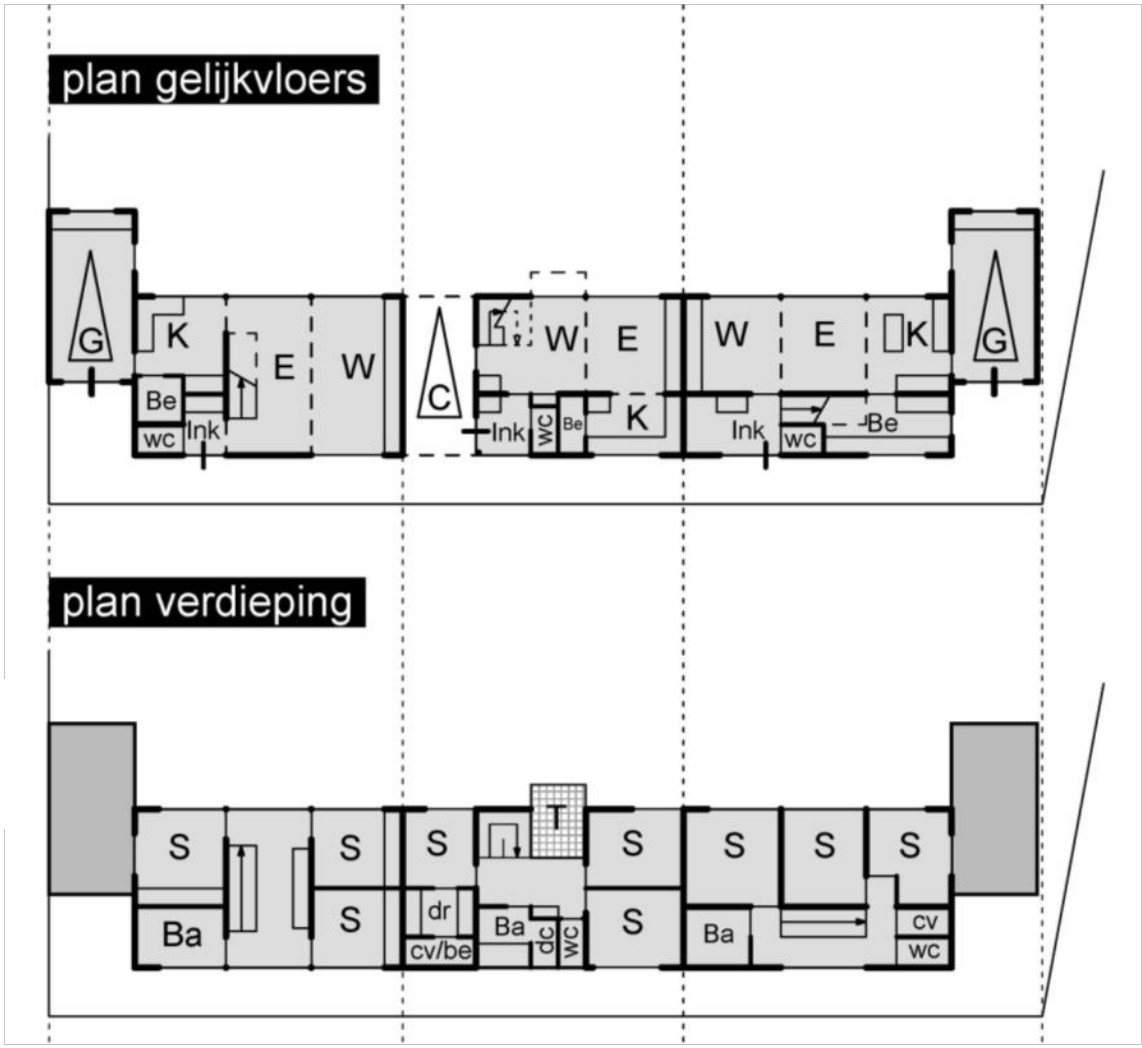
plan gelijkvloers



plan verdieping



Voorbeeld planinvullingen zone 5



W woonkamer
E eethoek
K keuken
Be berging
Ink inkom
wc toilet
Bur bureau
S slaapkamer
Ba badkamer
T terras
V vide
G garage
C carport
dr dressing
dc douche
→ trap