05571

Gemeente Langemark Poelkapelle

Sociale verkaveling Vinkestraat

Kadastraal gekend 3de afd. Poelkapelle, sectie E deel van nr.551x2

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OKTOBER 09

11 -01- 2010

GEMEENTE LANGEMARK-POELKAPELLE - PROV. W.-VL. - R.O.-LEEFMILIEU

Gezien en goedgekeurd
door het Schepencollege te
Langemark-Poelkapelle op
Bij bevel
De Secretaris, De Burgemeester,

De aanvrager

DE MANDEL

De Mandel cv
Botermarkt 30 8800 Roeselare
Tel.: +32 (0)51 20 12 83
Fax: +32 (0)51 24 42 17
Mail: brecht.vermeulen@demandel.be
www.demandel.be

Brecht Vermeulen
Directeur

De ontwerper

Geert Sanders
algemeen directeur

David Vandecasteele
coördinator
cel ruimtelijke planning
en mobiliteit

Johan Michielssens
ruimtelijk planner

wvi west-vlaamse intercommunale dienstverlenende vereniging

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

Zone 1: Geschakelde en vrijstaande ééngezinswoningen

1. Bestemming

Bouwen van alleenstaande of geschakelde ééngezinswoningen;

2. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

2.1. De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzomeer, inherent verbonden met de woonfunctie.

2.2. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor koeren en hovingen.

3. Bebouwingspercentage

Maximum bebouwingspercentage van 40 %

4. Plaatsing van hoofdgebouwen

4.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn
De uiterste grens voor hoofdgebouwen is aangeduid op plan.

4.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
Voor de percelen 2, 3, 6 & 7 is schakelbouw (koppelbouw), verplicht. De afwerking van op de zijkavelgrenzen geplaatste zijgevels wordt in art. 10 omschreven.

De kavels 1, 4 & 5 zijn vrijstaande woningen.
Voor vrijstaande woningen moet de plaatsing van de zijgevels op minimum 3,00 meter van de zijkavelgrenzen worden voorzien.

Aanvulling

4.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens
~~zie plan.~~ min. 5.00 meter

5. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen
- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers: 20.00m.
- de toegelaten bouwdiepte in geval van 2 bouwlagen is beperkt tot 15,00 meter op het gelijkvloers en 12,00 meter op de verdieping.

6. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen
Maximaal 2 bouwlagen, een kroonlijsthoogte van 6,00 meter en een nokhoogte van 11,00 meter boven het referentiepeil .
De aansluiting op aanpalende gebouwen wordt in art. 10 omschreven.

7. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen
De dakvorm is overwegend hellend.
De aansluiting op aanpalende gebouwen wordt in art. 10 omschreven.

8. Dakterrassen en dakkapellen
Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm.
De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 meter te bedragen.
Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 meter boven het peil van de kroonlijst.
Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:
- minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen
- met een maximale breedte van 1,80 meter
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamenlijke breedte van de dakkapellen mag niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedragen.

9. Uitbouwen
Op de verdiepingen is in de voor- en achtergevel een uitbouw toegelaten van maximum 0,60 meter diepte indien aan volgende voorwaarden wordt voldaan:
- minimum 0,60 meter uit de zijkavelgrenzen
- maximum 4,00 meter breedte

10. Aansluiting van hoofd- en bijgebouwen op bestaande of reeds vergunde maar nog niet gebouwde aanpalende gebouwen
Indien aansluiting op bestaande, aanpalende gebouwen wordt verkozen, in geval van gekoppelde bebouwing, zullen de dakvormen, kroonlijst en de materialen harmonieus aansluiten op deze van het aanpalende gebouw. Aansluiting dient gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende dakvlakken) en/of architecturale accenten.
Het verdient aanbeveling in voorkomend geval, voorafgaandelijk aan de bouwaanvraag, een principesaanvraag in te dienen, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de aansluiting van het aanpalende gebouw.
Voor de percelen aangeduid met een pijl, waar de plaatsing van de zijgevel(s) op de zijkavelgrens(zen) verplicht is, moet volgend gabariet ter hoogte van de gemeenschappelijke zijkavelgrens(zen) gevolgd worden: kroonlijsthoogte 6,00 meter, dakhelling 45° met de nok evenwijdig aan de straat, nokhoogte 101,50 meter, bouwdiepte gelijkvloers en verdieping respectievelijk 12.00 en 9,00 meter.
Mits akkoord van aanpalende eigenaars kan afgeweken worden van dit gabarit op voorwaarde dat voor beide kavels eenzelfde gabarit aagehouden wordt.

11/01/2010
Gezien en goedgekeurd
door het Schepencollegie
Langemark-Poelkapelle op
De Secretaris, De Burgemeester,

11. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden: betonplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

12. Inrichting van de koeren en hovingen

11.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven.

12.2. Toegelaten verhardingen

De koeren en hovingen dienen ingericht als tuin; maximaal éénderde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terrassen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.3. Inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 4,50 meter per perceel.

12.4. Toegelaten bijgebouw

Terreinbezetting

Samen met het hoofdgebouw mag het bezettingspercentage (zie artikel 3) niet overschreden worden; de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 40 m² bedragen.

Plaatsing

Op minimum 2,00 meter van de kavelgrenzen of op een kavelgrens mits het akkoord van de gebuur.

Gabariet

Maximale hoogte van de kroonlijst op 3,00 meter boven het referentiepeil; deze hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5,00 meter boven het referentiepeil.

Dakvorm

De dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die palen aan het openbaar domein en voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw; in het eerste geval zijn hellende dakvlakken verplicht, in het tweede geval is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.

Materialen

Ofwel dezelfde materialen als voor het hoofdgebouw, ofwel verduurzaamd hout van goede kwaliteit.

Afwijking:

Tuinhuisjes, beantwoordend aan hiernavolgende voorwaarden kunnen toegestaan worden, ongeacht de terreinbezetting ingenomen door het hoofdgebouw:

maximale oppervlakte: 12 m²

plaatsing: op minimum 1,00 meter van een perceelsgrens of op een perceelsgrens mits het akkoord van de gebuur.

maximaal toegelaten gabariet:

- kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter.
- nokhoogte bij hellend vlak maximum 3,00 meter.

materialen:

baksteen en dakpannen, houten panelen, glas, cementvezelplaten (enkel als dakbedekking). Zijn verboden: betonplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

Het is toegelaten aan te bouwen tegen een baksteen erfscheiding die hoger is dan de kroonlijst van het tuinhuis.

Carport

Het plaatsen van een carport naast de woning wordt toegelaten, mits in acht name van onderstaande beperkende voorwaarden:

- de inplanting kan slechts vanaf de helft van de bouwdiepte van de woning en is enkel mogelijk langs één kant van de woning;
- een mogelijke inplanting tot op de zijkavelgrens;
- een 2 zijden open constructie;
- de maximale hoogte bedraagt 3,00 (drie) meter;
- de carport dient gerealiseerd te worden in zowel eigentijdse als duurzame materialen die zich harmonieus inpassen in de omgeving;
- er mag geen bezwaar aangetekend worden door de buren.

12.5 Erfscheidingen

Men is niet verplicht afsluitingen op perceelsgrenzen te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit materialen passend bij het hoofdgebouw en de omgeving of een levende haag met een maximale hoogte van 0.60 meter in de zone tussen rooilijn en voorbouwlijn en een maximale hoogte van 2.00 meter in de (achter-)tuinzone. Volledige afsluitingen in beton en/of hout zijn niet toegelaten.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een afsluiting (bijvoorbeeld een poortje) mogelijk met een maximale hoogte van 2.00 meter.

- bakstenen muren, afgedekt met afdekstenen of pannen met een maximale hoogte van 2,20 m. ten opzichte van het referentiepeil, mits akkoord van de aanpalende eigenaar; zoniet dient de muur op 1,00 meter afstand van de betrokken perceelgrens te worden gebouwd.

12.6 Diversen

12.6.1
Het volledig of gedeeltelijk bovengronds plaatsen van brandstoftanks is verboden
12.6.2
In de voor- en zijtuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.
12.6.3
De afscheiding en groenstroken die palen aan het openbaar domein dienen aangelegd conform het groenrichtplan van de stad.

Zone 2: Voortuinstrook

De voortuinstrook mag maximaal 30 % verhard worden voor toegangen tot de woning en garages.
De niet-verharde voortuinstrook dient beplant te worden met bomen, struiken, bloemen en gras.
Langs de openbare weg en de laterale perceelgrenzen binnen de voortuinstrook zijn een muurtje en/of een levende haag van maximum 0,50 meter hoogte toegelaten (uitzonderingen worden toegestaan voor brievenbuselementen).
Op de hoeken van de wegen mogen geen beplantingen of afsluitingen worden aangebracht die hinderlijk zijn voor de zichtbaarheid.
Voor hoekpercelen wordt een kavelgrens als zijkavelgrens beschouwd, de tweede als voorkavelgrens.