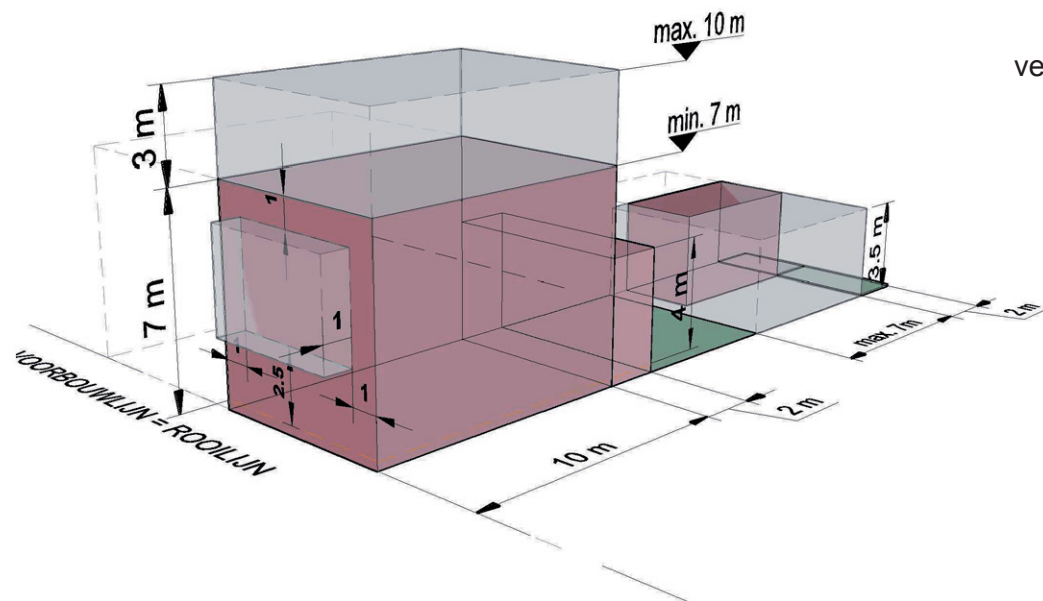




BREDENE WVI-VERKAVELING STAESSENSTRAAT

MAART 2015



stedenbouwkundige voorschriften
verkavelingsvergunning goedgekeurd 2-4-2013 onder nr. 5.00/35002/1164.1

verkavelingswijziging



aanvrager verkavelingsvergunning:

WVI
Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator wonen
Trui Naeyaert

projectverantwoordelijke wonen
Stijn Aelter

ruimtelijk planner verkaveling:

WVI
Baron Ruzettelaan 35, 8310 Brugge

ruimtelijk planner:
Mathias Delrue, ir.architect-stedenbouwkundige

datum	aanpassing fase
2 april 2013	verkavelingsvergunning goedgekeurd door Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen onder nummer 5.00/35002/1164.1
19 maart 2015	verkavelingswijzigingsaanvraag Enige wijziging t.a.v. goedgekeurde verkaveling d.d. 2 april 2013 is dat er wel dakterrassen toegelaten worden op de uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U. Zodoende wordt de leef- en bewoonbaarheid verhoogd van de compacte stadswoningen door deze extra private buitenruimte tussen de 10 ^{de} en 12 ^{de} meter op de verdieping met voldoende garantie en behoud van privacy.



INHOUD

VERKLARING VAN BEGRIPPEN

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

1	bestemming	5
1.1	hoofdbestemming	5
1.2	nevenbestemming	5
1.3	bijzondere bestemmingsvoorschriften	5
2	inplanting van de gebouwen	6
2.1	inplanting en verplicht basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H.....	6
2.2	inplanting van gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw, deelzone U	7
2.3	inplanting van overdekte autostelplaatsen in de deelzone G/C	8
2.4	inplanting en bouwhoogte bijgebouwen	9
3	bouwhoogte en dakvorm van de gebouwen	9
3.1	bouwhoogte en dakvorm van het hoofdgebouw in de deelzone H	9
3.2	bouwhoogte en dakvorm van de uitbreidingen aan het hoofdgebouw, deelzone U	10
3.3	deelzone G/C.....	10
3.4	algemeen betreffende bouwhoogte en dakvorm	11
4	scheidsmuurbepalingen	11
4.1	verplichte scheidsmuurprofiel hoofdgebouw.....	11
4.2	bijkomende scheidsmuurdelen op het maaiveld	12
4.3	bijkomende scheidsmuurdelen hoger dan 7 meter boven het pas gelijkvloers	12
5	architecturale vormgeving en materiaal- en kleurgebruik	14
5.1	kleurgebruik	15
5.2	materiaalgebruik	16
6	inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen	17
6.1	niet bebouwde perceelsdelen tussen de woning en de deelzone G/C	17
6.2	niet bebouwde perceelsdelen tussen de deelzone G/C en de achterliggende rooilijn	17
7	Erfscheidings op de perceelsgrenzen	18



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

VERKLARING VAN BEGRIPPEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

*Er zijn nooit twee achterperceelsgrenzen bij hoekpercelen.
Hoekpercelen zijn percelen die twee perceelsgrenzen hebben die samen een hoekvormen en die ook elk een rooilijn zijn.
In deze verkaveling is enkel het perceel met nummer 7 een hoekperceel. De andere zes percelen zijn tussenpercelen.*

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

voorperceelsgrens, achterperceelsgrens en zijperceelsgrens in de verkaveling:

Alle percelen in deze verkaveling worden gekenmerkt door een veel smallere perceelsbreedte aan de voorliggende openbare wege nis dan de perceelsdiepte.

Alle percelen hebben vier zijden en worden als volgt gedefinieerd:

- één voorperceelsgrens die tevens de voorliggende rooilijn is;
- één achterperceelsgrens gelegen tegenover de voorperceelsgrens of voorliggende rooilijn;
- twee zijperceelsgrenzen, waarvan er soms één tevens rooilijn is ingeval van een hoekperceel.

bestemming, hoofdbestemming en nevenbestemming in de verkaveling:

Een bestemming is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op niveau van een perceel.

Een hoofdbestemming is een bestemming die in eerste orde de verplicht aanwezige functie of functies vastlegt. In de verkaveling is de hoofdbestemming deze voor minstens 50% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte op het perceel binnen de betrokken bestemmingszone.

Een nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. In de verkaveling kan de nevenbestemming maximaal 50% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte in beslag nemen per perceel.

vloeroppervlakte

Is de oppervlakte van de bouwlagen in gebouwen op een perceel gemeten tussen de buitenzijde van de gevels en die gelegen zijn boven het maaiveld.

kroonlijst en kroonlijsthoogte

Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

In de verkavelingsvoorschriften wordt de kroonlijsthoogte gemeten tussen het pas gelijkvloers van de woning en de bovenkant van de kroonlijst.

TOELICHTEND	
TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND
	stedenbouwkundige voorschriften rooilijn Een rooilijn geeft de begrenzing aan van de private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein. Op het verkavelingsplan is dit aangegeven middels een onderbroken dikke blauwe lijn.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND toelichting en visie	VERORDENEND
<p>De zones voor aaneengesloten stadswoningen zijn grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Deze zone is van toepassing op alle 7 percelen in deze verkaveling.</p> <p>De percelen voor aaneengesloten stadswoningen worden gekenmerkt door een verplichte koppeling van het hoofdgebouw over de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met de hoofdgebouwen op de naastliggende percelen. Deze gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen zijn op het verkavelingsplan aangeduid met een tweezijdige pijl ↔.</p> <p>Het verplicht te koppelen hoofdgebouw is deels een verplicht basisvolume (met name het deel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw).</p> <p>Er dient een verplicht profiel of gabarit voor de op te richten scheidsmuur gevolgd te worden voor dit basisvolume zodat een harmonieuze aansluiting wordt gegarandeerd met het basisvolume van het aanpalende hoofdgebouw.</p> <p>Ander kenmerk van deze percelen voor aaneengesloten stadswoningen is dat er achteraan op het perceel verplicht een overdekte autostelplaats dient gerealiseerd te worden in de deelzone G/C. Deze overdekte autostelplaats dient gekoppeld te worden met deze op het aanpalende perceel over de gemeenschappelijke zijperceelsgrens aangeduid met een tweezijdige pijl in de zone G/C. Dit kan onder de vorm van een open carport en/of een gesloten garage maar wel verplicht te koppelen met de overdekte autostelplaats op het aangeduide aanpalende perceel binnen de verkaveling.</p> <p>Enige uitzonderingen op deze verplichte koppeling van de overdekte autostelplaats geldt voor het hoekperceel 7 in de verkaveling. Hier is de overdekte autostelplaats een vrijstaand volume op de achterperceelsgrens.</p>	<p>stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>In deze bestemmingszone zijn bij middel van een grafische aanduiding op het verkavelingsplan 3 soorten deelzones aangegeven binnen elk perceel:</p> <ul style="list-style-type: none">• deelzone H: inplantingszone van het hoofdgebouw;• deelzone U: inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw;• deelzone G/C: inplantingszone voor de verplichte overdekte autostelplaats en tuinbergingen. <p>Bij de verkavelingsvoorschriften hoort een profielschema (zie op het verkavelingsplan) met daarop de grafische uitwerking van de verkavelingsvoorschriften voor de aaneengesloten stadswoningen.</p> <p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <p>De hoofdbestemming is wonen en daarbij passende functies en voorzieningen. (zie ook pag. 3 verklaring van begrippen)</p> <p>Ruimten voor inwonende familieleden of zorgbehoevenden kunnen voorzien zijn voor zover deze een gemeenschappelijke inkom hebben met de hoofdwoning. Een zogenaamde kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwonen is dus mogelijk.</p> <p>1.2 nevenbestemming</p> <p>Als nevenbestemming zijn mogelijk: kantoor, ruimten voor dienstverlening en vrije beroepen.</p> <p>1.3 bijzondere bestemmingsvoorschriften</p> <p>Per woning is minstens één overdekte autostelplaats op het eigen perceel te realiseren.</p>

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND
<p>Woningen die duidelijk als kangoeroe-of zorgwoning zijn geconcipieerd hebben volgende kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none">• één gemeenschappelijke inkomdeur en inkomhal;• één inkom die voldoende ruim is voor enkele gemeenschappelijke delen zoals een toilet en ruime vestiaire. <p>Dit verplichte basisvolume omvat 7 m x 10 m x 2 bouwlagen of 140 m² bruto vloeroppervlakte. Hiermee kan een passende, compacte stadswoning in gerealiseerd worden die betaalbaar is voor de kandidaat-kopers op de WVI-lijst. Dit basisvolume kan</p>	<p>stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>De eerste overdekte autostelplaats dient verplicht in de deelzone G/C gerealiseerd te worden onder de vorm van een open carport of een garagegebouw met verplicht plat dak en kroonlijsthoogte op 3,5 meter.</p> <p>Binnen de deelzone H mogen geen autostelplaatsen worden gerealiseerd.</p> <p>Alle private autostelplaatsen op een perceel dienen uitsluitend ontsloten te worden via de achterperceelsgrens.</p> <p>Het samenvoegen van percelen is niet toegelaten.</p> <p>2 inplanting van de gebouwen</p> <p>2.1 inplanting en verplicht basisvolume van het hoofdgebouw, deelzone H Het hoofdgebouw dient ingeplant te zijn binnen de deelzone H op het perceel zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan is een verplichte voorbouwlijn. Deze verplichte voorbouwlijn valt samen met de voorliggende rooilijn.</p> <p>Het hoofdgebouw dient verplicht te worden gekoppeld met het aanpalende hoofdgebouw langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrenzen met koppelbouwverplichting voor het hoofdgebouw aangeduid op het verkavelingsplan met een grote tweezijdige pijl.</p> <p>Verplicht basisvolume voor de aaneengesloten stadswoning Het hoofdgebouw dient minstens 7 meter hoog en 10 meter diep te zijn. Dit basisvolume dient van zijperceelsgrens tot zijperceelsgrens te reiken voor de percelen met de</p>

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

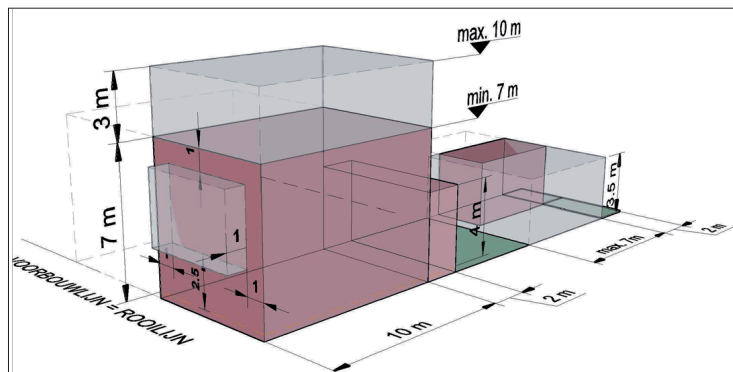
TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>maximaal uitgebreid worden in de deelzones U en hoger op de deelzone H dan het basisvolume tot max. 7 m x 10 m x 3 bouwlagen + 7 m x 2 m of in totaal 224 m² bruto vloeroppervlakte. Enkel op het grotere perceel 7 kan een veel ruimere woning gerealiseerd worden daar er ook een deelzone U zijdelings aan de deelzone H is gesitueerd.</p> <p>Betreffende de mogelijke uitsparingen uit het basisvolume:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verplichte scheidsmuren van 7 m hoog en 10 meter diep dienen steeds gerealiseerd te worden ook als er een uitsparing is voorzien langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens. • De uitsparingen aan de voorgevel mogen nooit van maaiveld tot boven doorlopen opdat anders niet meer is voldaan aan de verplichting dat de voorbouwlijn (= voorliggende rooilijn) volledig dient opgevuld te zijn. Dus bij de verticale projectie van de woning dient de voorbouwlijn volledig bezet te zijn. • De verplichting dat steeds minstens 40% van een scheidsmuur door geïsoleerde binnenruimtes van het basisvolume moeten worden ingenomen dient te garanderen dat de goede energetische eigenschappen van de rijwoningstypologie voldoende gegarandeerd blijven maar met de mogelijkheid om uitsparingen te maken in het basisvolume langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens. Dit laatste kan bv. in functie van een open dienstdoorgang op maaiveldniveau van voorzijde tot achterzijde van de stadswoning, of in functie van een private buitenruimte (dakterrassen) op de eerste verdieping langs een gemeenschappelijke zijperceelsgrens. 	<p>nummers 1 tot en met 6. Voor het hoekperceel met nummer 7 dient dit basisvolume tot de zevende meter van de zijperceelsgrens met lot 6 te reiken.</p> <p>Uitsparingen uit dit basisvolume zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zolang de verplichte voorbouwlijn volledig opgevuld blijft, • zolang de scheidsmuren met de aanpalende percelen het verplichte minimale gabariet behouden van 10 meter diep en 7 meter hoog en voor minstens 40% door geïsoleerde binnenruimtes van het basisvolume worden ingenomen per scheidsmuur. <p>De deelzone H mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone H hoger dan de minimale 7 meter boven het pas gelijkvloers kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume. Deze worden echter beperkt tot max. 3 meter hoog en moeten in architecturaal kwalitatieve gevelmaterialen afgewerkt worden.</p> <p>Zie verder onder 4. Scheidsmuurbepalingen.</p> <p>2.2 inplanting van gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw, deelzone U</p> <p>Eventuele gelijkvloerse uitbreidingen aan het basisvolume van het hoofdgebouw zijn mogelijk voor zover deze binnen de deelzone U blijven zoals aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De deelzone U mag volledig bebouwd worden.</p> <p>Uitbreidingen aan het hoofdgebouw in de deelzone U kunnen aanleiding geven tot meer scheidsmuurdelen met de aanpaler dan de scheidsmuur van het basisvolume.</p>

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

De verplichte overdekte autostelplaatsen dienen te worden gekoppeld tussen volgende percelen 1-2, 3-4 en 5-6. De volledige breedte achteraan van deze percelen kan ingevuld worden middels garage/carport/berging-gebouw. Op het hoekperceel



7 is de garage/carport/berging verplicht in te planten in de deelzone G/C in de hoek en zal niet aaneengesloten kunnen zijn met het aanpalende perceel 6.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deze worden echter beperkt tot max. 4 meter hoog tot max. 2 meter achter het hoofdgebouw in de deelzone H.
Zie verder onder 4. Scheidsmuurbepalingen.

2.3 inplanting van overdekte autostelplaatsen in de deelzone G/C

Minstens één overdekte autostelplaats dient gerealiseerd te worden in de deelzone G/C.

Maximaal twee autostelplaatsen kunnen gerealiseerd worden in deelzone G/C.

Binnen deze deelzone G/C die 7 meter op 7 meter groot is dienen ook de eventuele benodigde berg ruimten i.f.v. de stadstuin voorzien te worden.

De verplichte overdekte autostelplaats dient te worden gekoppeld met de aanpalende overdekte autostelplaats langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelplichting voor de overdekte autostelplaatsen aangeduid op het verkavelingsplan met een tweezijdige pijl.

De deelzones G/C liggen op 2 meter van de achterperceelsgrenzen (= achterliggende rooilijn met de openbare dienstweg). Deze laatste 2 meter van de percelen voor de deelzone G/C dient als verharde opritstrook ingericht te worden in kleinschalige materialen.

De deelzone G/C mag volledig bebouwd worden.

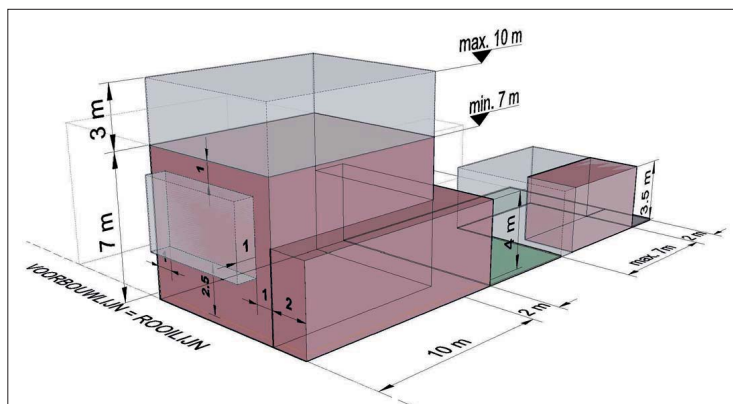
ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

3D-weergave bouwhoogtebepalingen voor de loten nrs. 1 - 6.

Dit betekent dat er in de restzone tussen de woning en de zone G/C achteraan op het perceel geen bijgebouwen mogen worden opgericht en daar dit als een open stadstuin dient te worden ingericht.



3D-weergave bouwhoogtebepalingen voor hoekloten nr. 7.

De kroonlijsten van het hoofgebouw zijn uit te voeren met een platdakranddetailering. Dus hanggoten of bakgoten die voorbij het gevelvlak komen zijn niet toegelaten aan het hoofgebouw in de deelzone H.

Hellende daken in de deelzone H kunnen enkel indien deze hoger liggen dan 7 meter. Dus alle dakdelen lager dan 7 meter zijn verplicht een platdak.

Op het dak van de zijdelingse deelzone U aan de deelzone H op perceel 7 kan een dakterras ingericht worden daar hier geen rechtstreekse inkijk in aanpalende stads-

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.4 inplanting en bouwhoogte bijgebouwen

Buiten de deelzones H, U en G/C mogen geen bijgebouwen opgericht worden op het perceel.

3 bouwhoogte en dakvorm van de gebouwen

Het aanzetpeil van de gelijkvloerse bouwlaag bevindt zich maximaal 0,30 meter boven het peil van de bordsteen van de voorliggende openbare weg ter hoogte van het midden van het perceel.

Alle hoogtes zijn gemeten vanaf het pas gelijkvloers.

3.1 bouwhoogte en dakvorm van het hoofgebouw in de deelzone H

- Minimale kroonlijsthoogte is 7 meter boven het pas gelijkvloers.
- Maximale kroonlijsthoogte is 10 meter boven het pas gelijkvloers.
- Kroonlijsten zijn verplicht vorm te geven middels een platdakranddetailering.
- Volumebeëindiging ligt op maximaal 10 meter boven het pas gelijkvloers.
- Dakvorm is verplicht een platdak tot 7 meter hoogte;
- Dakvorm kan ook hellend zijn hoger dan 7 meter mits:
 - helling $< 25^\circ$;
 - enkel mogelijk over de eerste 9 meter van de bouwdiepte;
 - nokken en kroonlijsten dienen steeds horizontaal te zijn en evenwijdig met de voorliggende rooilijn.
- Dakterrassen zijn toegelaten, zowel inpandig binnen het hoofgebouw als op het dak mits:
 - deze niet hoger gesitueerd zijn dan 7 meter boven het pas gelijkvloers;
 - deze maximaal tot 10 meter diepte reiken indien op de eerste verdieping gesitueerd;
 - deze maximaal tot de diepte van de eerste verdieping verminderd met 1 meter reiken indien op de tweede verdieping gesitueerd.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>tuinen mogelijk is en omdat deze paalt aan de openbare straat die de doorsteek vormt naar het achterliggende gebied.</p> <p>Middels de mogelijkse uitbreidingen in de deelzones U kan een maximale bouwdiepte voor het woningvolume op het gelijkvloers van 12 meter gerealiseerd worden. De maximale bouwdiepte op de verdieping is 10 meter maar er kan wel op het eventuele dak van de gelijkvloerse uitbreiding binnen de deelzone U tot de 12^{de} meter van de voorbouwlijn een dakterras ingericht worden. Deze dakterrasinrichting dient dan wel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens een deel muur te voorzien van maximum 2 meter boven het pas van het dakterras om een voldoende mate van privacy te behouden van de compacte stadstuinen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • de scheidsmuur opgetrokken wordt tot minstens 2 meter boven het pas van het dakterras indien dit dakterras op minder dan 2 meter van een zijperceelsgrens ligt. • Voorgeveluitbouwen zijn mogelijk tot maximaal 1 meter buiten het voorgevelvlak en zover ook voldaan is aan: <ul style="list-style-type: none"> • deze voorgeveluitbouwen niet hoger reiken dan 6 meter boven het pas gelijkvloers; • deze voorgeveluitbouwen minstens 1 meter verwijderd blijven van de perceelsgrenzen; • er een minimale vrije hoogte van 2,5 meter wordt gelaten boven het voorliggende openbaar domein; • de gezamenlijke breedte van alle voorgeveluitbouwen niet meer bedraagt dan de gevelbreedte in de deelzone H verminderd met 3 meter. <p>3.2 bouwhoogte en dakvorm van de uitbreidingen aan het hoofdgebouw, deelzone U</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maximale kroonlijsthoogte is 4 meter boven het pas gelijkvloers. • Volumebeëindiging van de uitbouw ligt op maximaal 4 meter boven het pas gelijkvloers. • Dakvorm is vrij binnen het hiervoor bepaalde maximale gabarit binnen de deelzone U. • Dakterrassen zijn toegelaten op de daken van deze uitbreidingen. In het geval van perceel 7 kan er ook een dakterras op de zijdelingse uitbreiding U ingericht worden. Wel is een scheidsmuur verplicht op te richten langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens die 2 meter boven het pas van het dakterras reikt indien dit dakterras in de deelzone U op minder dan 2 meter van een gemeenschappelijke zijperceels is gesitueerd.

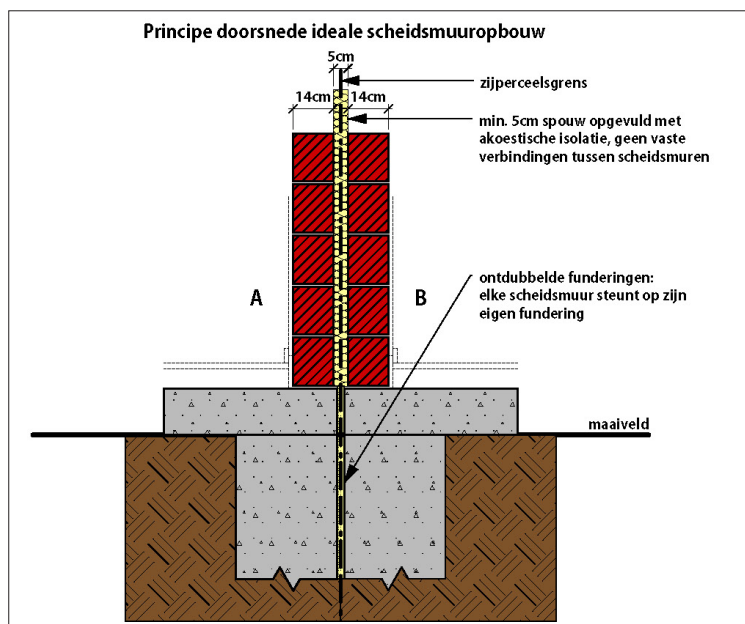
ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften



Principe-doorsnede ideale scheidsmuuropbouw tussen twee aaneengesloten stadswoningen A en B t.h.v. funderingen/maaiveld.

3.3 deelzone G/C

- Verplichte kroonlijsthoogte is 3,5 meter boven het pas gelijkvloers.
- Verplicht plat dak.
- Dakterrassen zijn verboden binnen de deelzone G/C.

3.4 algemeen betreffende bouwhoogte en dakvorm

- Een schoorsteenelement of rookafvoerkanaal mag maximaal tot 1 meter boven de volumebeëindiging of nok reiken ook indien dit dan buiten het maximale gabarit zou komen.
- Binnen alle deelzones H, U en G zijn ondergrondse of halfondergrondse vertrekken (kelders, kruipruimtes, enzovoort) mogelijk.
- Een spel van splitlevels is mogelijk binnen het toegelaten gabarit van de woning.

4 scheidsmuurbepalingen

Teneinde een voldoende akoestische isolatie te bekomen tussen de te koppelen gebouwen over een gemeenschappelijke zijperceelsgrens en om problemen betreffende scheidsmuren in het algemeen te voorkomen, dient de laterale scheidingsmuur tussen beide gebouwen als volgt te worden opgebouwd:

- Op elk perceel afzonderlijk dient een volwaardige wand (minstens 14 centimeter dik) als scheidingsmuur opgericht te worden die elk op een eigen fundering steunen op het eigen perceel.
- Tussen beide scheidingsmuren dient een vide van 5 centimeter gelaten te worden, alwaar een akoestische isolatie dient voorzien te worden. Er mogen geen ankers voorzien worden die beide muren verbinden, dus mogen er geen stijve verbindingen geplaatst worden tussen beide scheidsmuren opdat deze een akoestisch lek vormen.

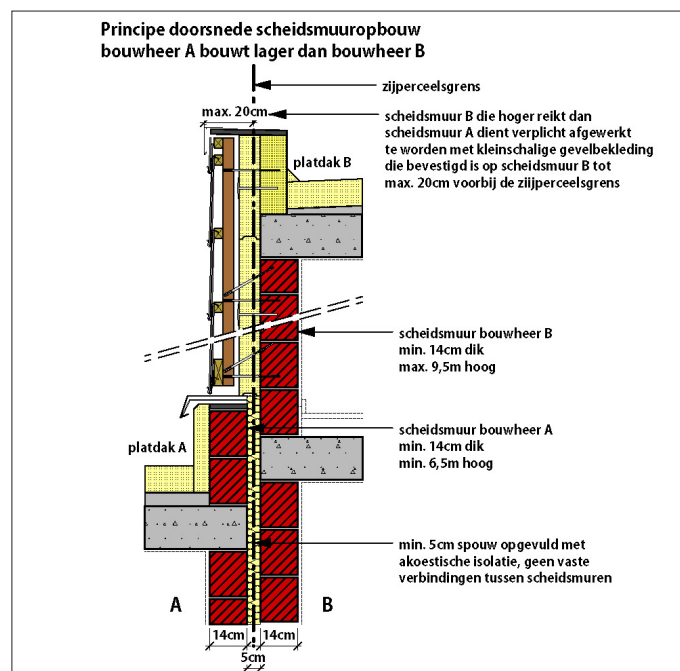
ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften



Principe-doorsnede ideale scheidsmuuropbouw tussen twee aaneengesloten stadswoningen A en B t.h.v. kroonlijst.

4.1 verplichte scheidsmuurprofiel hoofdgebouw

Elke bouwer heeft de verplichting om zijn deel van de verplichte scheidsmuurprofiel langs de gemeenschappelijke zijperceelsgrens met koppelbouwverplichting effectief te realiseren. Dit geldt ook bij eventuele uitsparingen in het eigen hoofdgebouw ten aanzien van dergelijke zijperceelsgrens.

Dit verplichte scheidsmuurprofiel is 7 meter hoog en 10 meter diep.

4.2 bijkomende scheidsmuurdelen op het maaiveld

De bouwer die delen scheidsmuur veroorzaakt met uitbreidingen aan het basisvolume van het hoofdgebouw binnen de deelzone U die niet door een scheidsmuur van de aanpalende bebouwing worden bedekt, dient deze delen van zijn scheidsmuur in voorgevelparament af te werken.

Ook de scheidsmuur tussen de aan elkaar aan te bouwen overdekte autostelplaatsen in de deelzone G/C (onder de vorm van een garage of carport) dient dit principe van een ontdubbelde scheidingsmuur na te volgen.

In geen geval mag men het deel scheidsmuur dat op het aanpalende perceel van de buur dient opgericht te worden zelf oprichten zonder voorafgaand akkoord van de buur.

4.3 bijkomende scheidsmuurdelen hoger dan 7 meter boven het pas gelijkvloers

De bouwer die delen scheidsmuur veroorzaakt met zijn hoofdgebouw die hoger reiken dan 7 meter boven het pas gelijkvloers en die niet door een scheidsmuur van de aanpalende bebouwing wordt bedekt, dient deze delen van zijn scheidsmuur met architecturaal kwalitatieve en niet-utilitaire gevelbekleding af te werken die bevestigd is op zijn scheidsmuur.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bij het navolgen van deze scheidsmuurbepalingen bekomt men telkens een muur die volledig behoort tot het gebouw aan de ene zijde van de perceelsgrens, de andere tot het naburige, aangekoppelde gebouw, aangezien de gemeenschappelijke zijperceelsgrens onder de vide tussen beide constructies ligt.

Doordat elk zijn verplichte scheidsmuur op eigen perceel opricht, dient er geen gemeenschap van eigendom te ontstaan met alle daaraan verbonden juridische, constructieve en financiële perikelen omtrent muurovernames.

Een isolatiemateriaal bestaande uit minerale wol levert de beste resultaten op naar akoestische demping binnen dit "massa-veer-massa-concept" of "ideale scheidsmuur-concept".

Deze scheidsmuurbepalingen worden in de verkoopsakte van de percelen overgenomen en uitgebreid met de rechten en plichten tussen beide aanpalende eigenaars. Zo wordt o.a. bepaald :

- dat de eerst bouwende de delen scheidsmuur van het basisvolume van het hoofdgebouw tijdelijk mag bekleden met gevelbekleding en isolatie vastgehecht op zijn scheidsmuur in afwachting van de verplichte aanbouw door de buur hier tegen;
- dat de eigenaar van de tijdelijke gevelbekleding van de scheidsmuur van het verplichte basisvolume in dient te staan voor de verwijdering ervan na verzoek hiertoe van de aanbouwende buur i.f.v. de realisatie van zijn woning conform diens stedenbouwkundige vergunning;
- dat de kosten voor de isolatie tussen beide scheidsmuren van het verplichte basisvolume evenredig te verdelen is tussen beide burens;
- dat indien een van de bouwers gebruik maakt van de uitbreidingsmogelijkheid om hoger dan het basisvolume te bouwen, dat deze dan instaat voor de kosten van en de conforme afwerking van eventuele scheidsmuurdelen hoger dan de 7 meter boven het pas gelijkvloers. De afwatering van deze scheidsmuur mag lopen over het dak van de aanpaler;

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Deze scheidsmuurafwerking middels passende gevelbekleding mag niet steunen op het hoofdgebouw van de aanpaler.

Deze gevelbekleding mag maximaal 20 cm uitkragen over het hoofdgebouw van de aanpaler, dit is 20 centimeter uit de gemeenschappelijke zijperceelsgrens.



Foto: principe-opbouw gevelbekleding (hier met gevelpannen) bevestigd op eigen dragende scheidsmuur.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

- dat indien er later door de buur wordt aangebouwd tegen een hoger reikende scheidsmuur van de buur dan staat de aanbouwende buur in voor het volgens de regels van de kunst verwijderden van de delen gevelbekleding van de reeds bestaande uitbouw i.f.v. de effectieve aanbouw ertegen. Wel dient de aanbouwer de nodige zorgen te nemen tijdens deze werkzaamheden dat de blootgekomen scheidsmuur van de buur afgedekt wordt tegen allerlei waterinfiltraties. Deze werkzaamheden dienen door de aanbouwer eerst gemeld te worden aan de buur en beide maken eerst concrete afspraken betreffende de tijd van uitvoering en de detaillering van afwerking.
- Ook wordt gestipuleerd dat de burens elke wijziging aan de scheidsmuren, van welke aard ook, vooraf melden aan de buur.

Exotische architectuurstijlenmerken zoals Spaanse, Toscaanse, Anglo-Normandische of Provencaalse zijn uit den boze.

Met een verticale geleding van de voorgevel wordt bedoeld dat er een travée-gewijze voorgevelcompositie wordt nagestreefd zoals die ook bij de aanpalende bebouwing in de Staessenstraat aanwezig is. In geen geval mag een te horizontalistisch karakter worden bekomen in de individuele voorgevels van de stadswoningen. Dit neemt niet weg dat een plintstrook, een gevelband of een horizontale gevelopening de facto verboden zijn. Deze kunnen wel aangewend worden maar mogen de overheersende verticale geleding niet ondermijnen.



Figuur: voorbeelduitwerking straatgevelarchitectuur.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5 architecturale vormgeving en materiaal- en kleurgebruik

De architectuur van de woningen dient te getuigen van een kwalitatieve moderne of hedendaagse vormgeving, detaillering en materiaalgebruik.

De zeven aaneengesloten stadswoningen dienen een pandsgewijs opgebouwde straatgevel op te leveren waarbij de individuele gevels van de rijwoningen een verticale geleding hebben.

De gebouwen dienen gekenmerkt te worden door een rustig en open voorkomen, een sober en natuurlijk materiaal- en kleurgebruik en dit binnen de vrijheden geboden in de volumebepalingen van de verkavelingsvoorschriften.

De basistypologie voor de aaneengesloten stadswoningen is deze van de rijwoning onder de vorm van aaneengesloten basisvolumes voor het hoofdgebouw van minstens twee bouwlagen onder de kroonlijst. Een bijkomende derde bouwlaag is mogelijk daar de kroonlijst maximaal tot 10 meter kan reiken.

Er wordt een minimum profiel of gabarit voor de scheidsmuren van het basisvolume van het hoofdgebouw opgelegd zijnde 10 meter diep en 7 meter hoog.

Het hoofdvolume wordt ook gekenmerkt door de afwezigheid van een garagepoort in de voorgevel. De voorgevel gericht naar het voorliggende openbaar domein mag in geen geval uitgewerkt worden als een volledig of nagenoeg volledig dichte straatwand. Er dienen voldoende ruime gevelopeningen voorzien te worden om dit te voorkomen.

Binnen de bepalingen van 3. Bouwhoogte en dakvorm van de gebouwen, wordt een grote mate van vrijheid gelaten naar vormgeving en volume-uitwerking toe.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND

toelichting en visie

Eenzelfde toegelaten kleurtint per gevelonderdeel dient aangehouden te blijven. Dit betekent dat een wilde mengeling van de toegelaten kleuren per geveldeel niet mag zoals bijvoorbeeld een speklagenpatroon over de gehele gevel. Een typische plintstrook in een andere toegelaten kleurtint dan de rest van het gevelvlak is wel toegelaten daar een plintstrook een onderdeel vormt van een courante gevelverdeling.

Onder harmonisch met de overige kleuren van de woning voor het buitenschrijnwerk wordt verstaan een RAL-kleur aanleunend of gebaseerd op de toegelaten hoofdkleurschakering van licht grijs tot antraciet zwart en de donkere bruine aarde kleuren voor de voorgevel.

RAL is het standaard Europees coderingssysteem om kleuren van verf en andere coatings te definiëren.

Het kleurengamma voor de gevelmaterialen sluit dus duidelijk rode, blauwe, gele en groene kleuren uit. Dus okergele of zandkleurige paramentstenen zijn niet toegelaten.



Afbeeldingen hierboven: voorbeelden na te volgen kleurgebruik.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Om het geheel van de aaneengesloten stadswoningen tot een harmonisch geheel te vormen zijn er duidelijke richtlijnen opgesteld qua kleur- en materiaalgebruik voor de gevels, de dakvlakken en het buitenschrijnwerk.

5.1 kleurgebruik




Teneinde een samenhangend geheel te bekomen tussen alle woningen in de verkaveling wordt er een harmonisch kleurenpalet bepaald voor de gevel- en dakafwerkingsmaterialen.

- **voor de gevelmaterialen uitgezonderd het buitenschrijnwerk** dienen de kleuren gesitueerd te zijn in de schakeringen van wit over licht grijs tot donker grijs / antraciet zwart. Ook donkere aardekleuren (donkere bruintinten) zijn toegelaten. De natuurlijke hout- en metaalkleuren zijn ook toegelaten. Andere kleuren dan deze hiervoor opgegeven zijn niet toegelaten voor de gevelmaterialen. Een bonte mengeling van toegestane kleuren per gevelonderdeel is niet toegelaten. Eenzelfde toegelaten kleurtint per gevelonderdeel dient aangehouden te blijven.
- **voor de afwerkingsmaterialen van de eventuele hellende daken** gelden dezelfde kleurbepalingen als voor de gevels. Dit wordt aangevuld met de mogelijkheden van groendaken en glazen daken.
- **Voor het buitenschrijnwerk:** een kleur harmonisch met de overige kleuren in de voorgevel conform de hiervoor opgegeven bepalingen. Dit kan dus in een andere kleur zijn dan tinten van licht grijs tot donker grijs/ antraciet zwart of donkere bruine aarde kleuren maar steeds aanleunend bij deze conforme kleuren van de voorgevel en de dakbedekking. In geen geval zijn helle of fel contrasterende kleuren zoals wit, geel, rood, oranje of blauw toegelaten. De natuurlijke metaal- en houtkleuren zijn wel toegelaten voor het buitenschrijnwerk.

ZONE 1: ZONE VOOR AANEENGESLOTEN STADSWONINGEN

TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND
<p>Gevelbekledingen opgebouwd uit afzonderlijke elementen zijn bv. lanken, sidings, leien, pannen, steenstrips, zinkstroken of andere metaalstroken.</p>	<p>stedenbouwkundige voorschriften</p> <p>5.2 materiaalgebruik</p> <p>Volgende bepalingen betreffende materiaal gebruik dienen nagevolgd te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De gevels dienen hoofdzakelijk te bestaan uit paramentmetselwerk, gevelbepleistering of gevelbekledingen opgebouwd uit afzonderlijke elementen.• Scheidsmuurdelen die hoger reiken dan de 7 meter van het verplichte basisvolume van het hoofdgebouw kunnen enkel in paramentmetselwerk afgewerkt worden indien deze volledig op eigen terrein staan en niet overhangen uit het perceel of steunen op het aanpalende private perceel. Dergelijke hogerreikende scheidsmuurdelen mogen wel met gevelbepleistering of gevelbekledingen afgewerkt worden volgens de bepalingen onder 4.3 afwerking bijkomende scheidsmuurdelen hoger dan 7 meter boven het pas gelijkvloers.• Asfaltpapier, roofing, bitumen of andere materialen typisch voor platdakafwerking zijn enkel toegelaten voor een platdak, en dus niet voor gevels;• Groendakafwerkingen zijn enkel toegelaten op de platte daken.• Dakterrassen kunnen afgewerkt worden in alle types van buitenvloerbekledingsmaterialen;• Glasvlakramen of lichtkoepels en zonnepanelen zijn toegelaten op de daken;• Dagzomende regenafvoeren in de voorgevel zijn verplicht te realiseren in metaal. PVC of andere kunststoffen zijn niet toegelaten hiervoor. Deze regenafvoeren dienen ingewerkt te zijn in de voorgevel zodat deze niet op het openbaar domein staan.

TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Doel van deze verplichting voor het plaatsen van een regenwaterput van minstens 5.000 liter is dat ook alle percelen kleiner dan 3 are er een moeten hebben. De minimale inhoud van 5.000 liter is bepaald in functie van mogelijks latere uitbreidingen aan het hoofdgebouw en de verplichte overdekte autostelplaats in de deelzone G/C tot een gezamenlijke horizontale dakoppervlakte van max. 133 m² volgens de voorschriften.</p> <p>133 m² = (7 x 10) of 70 m² deelzone H + (7 x 2) of 14 m² deelzone U + (7 x 7) of 49 m² deelzone G/C</p> <p>Ingeval van lot 7 is dit nog eens + (3 x 12) of 36 m² ruimere deelzone U.</p>	<p>6 inrichting van de niet bebouwde perceelsdelen</p> <p>Voor het plaatsen van erfscheidingen zie verder onder 7. Erfscheidingen.</p> <p>Op elk perceel dient er verplicht een regenwaterput geplaatst te worden met een minimale inhoud van 5.000 liter en dit met voorzieningen voor hergebruik van het regenwater voor minstens het spoelen van toiletten en voor een buitenkraantje.</p> <p>6.1 niet bebouwde perceelsdelen tussen de woning en de deelzone G/C</p> <p>De delen van het perceel die niet in de deelzones H, U of G/C en niet tussen de deelzone G/C en de achterliggende rooilijn zijn gelegen, dienen verplicht als een overwegend groene stadstuin ingericht te worden.</p> <p>Buiten de deelzones H, U en G/C kunnen geen bijgebouwen opgericht worden.</p> <p>Maximaal 50% van deze niet bebouwde ruimte mag verhard worden in niet-waterdoorlatende verhardingen.</p> <p>6.2 niet bebouwde perceelsdelen tussen de deelzone G/C en de achterliggende rooilijn</p> <p>Deze stroken van 7 meter breed en 2 meter diep achteraan de percelen dienen voor de inrichting van een opritstrook van de deelzone G/C naar de achterliggende openbare dienstweg.</p> <p>Deze stroken kunnen geheel verhard worden in kleinschalige bestratingselementen.</p>

TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften
<p>Hieronder enkele foto's van wat verstaan wordt onder een erfscheiding bestaande uit klimop groeiend op groene metalen palen en draad, verstevigd met bovenbuis zodat een duurzame ondersteuning van de klimop blijft gewaarborgd.</p>   	<p>7 Erfscheidingen op de perceelsgrenzen</p> <p>Erfscheidingsen zijn verplicht te realiseren tussen private percelen achter de woning tot aan de tweede meter van de achterperceelsgrens (= achterliggende rooilijn).</p> <p>Deze erfscheidingsen dienen 2 meter hoog te zijn.</p> <p>Deze erfscheidingsen dienen te bestaan uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ofwel groene metalen palen en groene, grofmazige en transparante gaasdraad, verstevigd met een bovenbuis, waarover klimop (<i>Hedera helix</i> "Hibernica") dient te groeien zodat een volledig dicht groenscherm wordt bekomen. • ofwel een volsteense tuinmuur ofwel houten of kunststof-panelen of -vlechtwerken mits die opgericht worden in samenspraak met de betrokken buur. • ofwel een combinatie van beide voorgaande. <p>Enige andere type erfscheiding dan hiervoor aangegeven is verboden.</p>

<i>TOELICHTEND</i> <i>toelichting en visie</i>	VERORDENEND
	stedenbouwkundige voorschriften

legende



contour VK



rooilijn



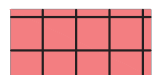
perceelsgrens



zone 1 : zone voor aaneengesloten stadswoningen



deelzone H : inplantingszone van het hoofdgebouw

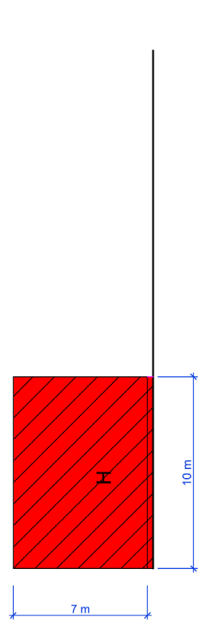


deelzone U : inplantingszone gelijkvloerse uitbreidingen aan het hoofdgebouw

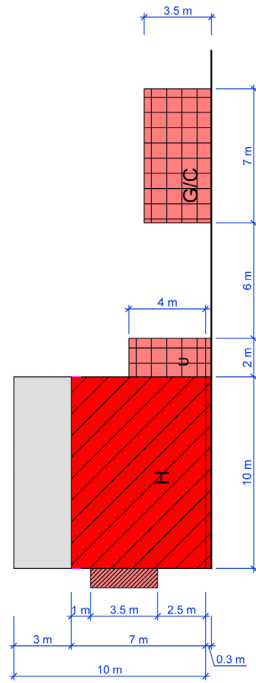


deelzone G/C : inplantingszone voor overdekte autostelplaats en tuinbergingen

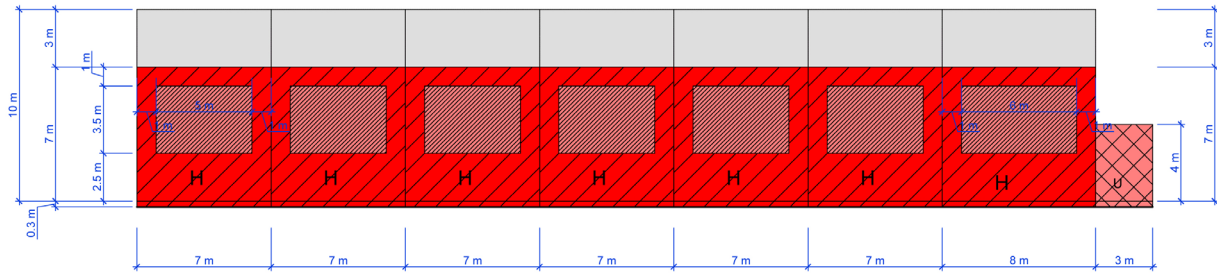
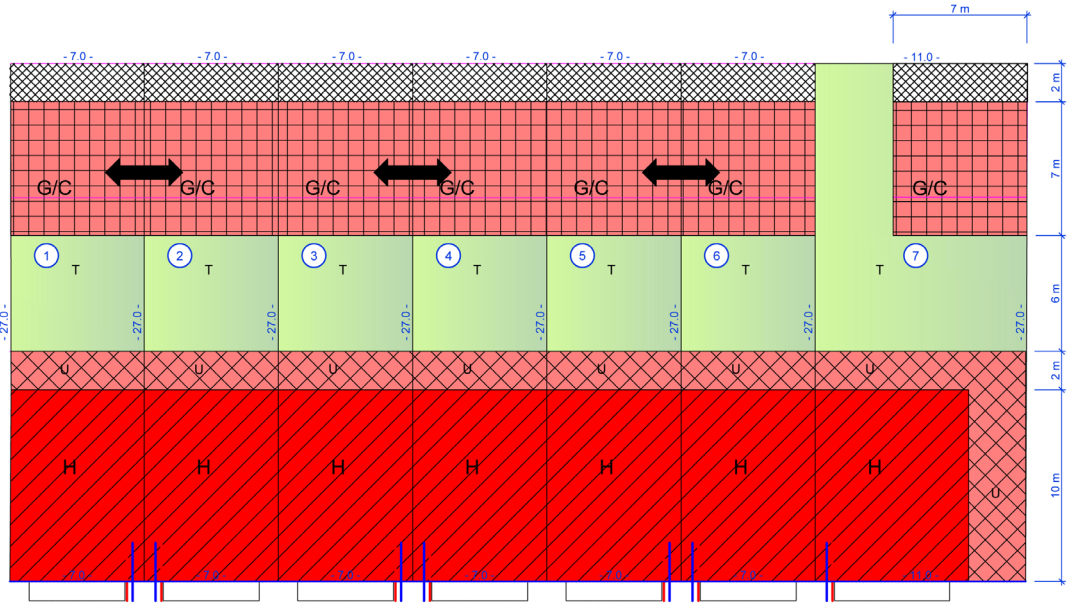




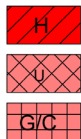
minimale basisvolume Hoofdgebouw:
7 m breed,
7 m kroonlijsthoogte,
10 m bouwdiepte



maximale volume Hoofdgebouw:
7 m breed,
10 m kroonlijsthoogte/volumebeëindiging
10 m bouwdiepte op verdieping
12 m bouwdiepte op gelijkvloers



straatgevel profiel van de 7 rijwoningen:
min. 7 m kroonlijsthoogte Hoofdgebouw,
max. 10 m kroonlijsthoogte/volumebeëindiging Hoofdgebouw
max. 4 m kroonlijsthoogte/volumebeëindiging Uitbreiding



minimaal basisvolume hoofdgebouw



deelzone voor gelijkvloerse uitbreiding



deelzone voor garage/carport en tuinberging



restzone voor private tuin



deelzone oprit



voorbuwlijn = rooilijn



koppelbouwverplichting



maximaal gabarit dakvolume



maximaal gabarit uitbouw voorgevel

3D weergave profielschema lot 1-6

