

Stedenbouwkundige voorschriften verkaveling Burgweg

LOTEN 1 t.e.m. 55

0. VOORSCHRIFTEN INRICHTING

0.1. inrichtingsstudie	
<i>toelichting</i>	<i>voorschrift</i>
	<p>Bij vergunningsaanvragen voor het gebied wordt een inrichtingsstudie toegevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en /of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie maakt onderdeel uit van het dossier betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegezonden naar de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>In deze studie komen volgende aspecten aan bod, indien toepasbaar:</p> <ul style="list-style-type: none">oriëntatie en bezonningprivacyaspectendiversiteit van aanbodkwalitatieve aanbod van openbaar domeinkwalitatieve overgang van publiek naar privaat domeinduurzaam materiaal-, energie- en watergebruikarchitecturale kwaliteithet voorzien van de nodige parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekershet voorzien van een landschappelijke inkleding naar de zone van de open ruimte <p>toe</p>

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1 hoofdbestemming hoofdgebouw(en)	
<i>toelichting</i>	<i>voorschrift</i>
<p>Het gebied is specifiek bestemd voor wonen.</p> <p>De verkaveling bestaat uit korte rijen en gekoppelde woningen. Deze typologie sluit perfect aan bij de woonomgeving. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten, behalve zorgwonen, zoals gedefinieerd in de VCRO.</p> <p>Voorzieningen voor inwonenden zijn toegestaan voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning.</p> <p>Teneinde de parkeerdruk enigszins op te vangen is minstens 1 plaats te voorzien op eigen terrein. Daarnaast worden een aantal gemeenschappelijke parkeerzones voorzien.</p>	<p>Wonen</p> <p>Eéngesinswoningen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Loten 1,5,6,9,10,12,13,16,17,21,22,26,27,28,29,31,32,34,35,37,38,40,41,43,44,47,48,50, 51,55: halfvrijstaande woning. - Loten 2,3,4,7,8,11,14,15,18,19,20,23,24,25,30,33,36,39,42,45,46,49,52, 53,54: rijwoning. <ul style="list-style-type: none"> - Met inbegrip van woonruimte voor inwonende familieleden. - Per lot is minstens één parkeerplaats voor personenauto's verplicht. - Per lot moeten minstens 2 fietsen gestald kunnen worden.

1.2 nevenbestemmingen hoofdgebouw(en)	
<i>toelichting</i>	<i>voorschrift</i>
<p>Deze bestemmingen dienen complementair te zijn aan het wonen. Horeca en ambacht zijn niet toegelaten.</p> <p>Laagdynamisch betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen.</p>	<p>Vrije beroepen, kantoren en diensten, handel op niveau van de buurt en socioculturele voorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De nevenfunctie moet laagdynamisch zijn, zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving.</p> <p>Maximum 40% van brutovloeroppervlakte van het hoofdgebouw mag een nevenfunctie beslaan.</p>

1.3 bestemming bijgebouwen

<i>toelichting</i>	<i>voorschrift</i>
Deze bestemmingen dienen het wonen aan te vullen.	Enkel aan het wonen aanverwante functies zijn toegelaten.

1.4 bestemming niet bebouwd gedeelte

<i>toelichting</i>	<i>voorschrift</i>
<p>Private tuinen Bijgebouwen kunnen enkel voorkomen achter de woning. Het bouwen van ondergrondse constructies zoals regenwaterputten, zwembaden,... zijn toegelaten.</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen Bijvoorbeeld: elektriciteitscabines, distributiekasten, parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering,...</p> <p>Ten opzichte van het aanliggende open buitengebied wordt een overgangszone voorzien. Gesloten afsluitingen zijn: houten panelen, draad met lamellen, steenkorven, metselwerkmuren, ... Bijvoorbeeld: speelpleintje, sportveld, ... Nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, distributiekasten, ... zijn hier eveneens toegelaten.</p>	<p>1.4.1 De bestemmingen : tuinzone en voortuinzone. Het opslaan van goederen, afval, wrakken en/of containers in de tuinstroken is verboden. Bovengrondse brandstoftanks zijn verboden. Windmolens zijn niet toegelaten. In de voortuinzone geldt een verbod op bovengrondse bouwwerken, behalve verhardingen.</p> <p>1.4.2 De bestemmingen : toekomstige openbare wegenis</p> <p>1.4.3 De bestemming: zone voor landschappelijke overgang Verbod op bovengrondse bouwwerken (behalve verhardingen ifv toegangen, zwembaden,...) en gesloten afsluitingen. De strook blijft bouwrij.</p> <p>1.4.4. De bestemming: openbare groenzone</p>

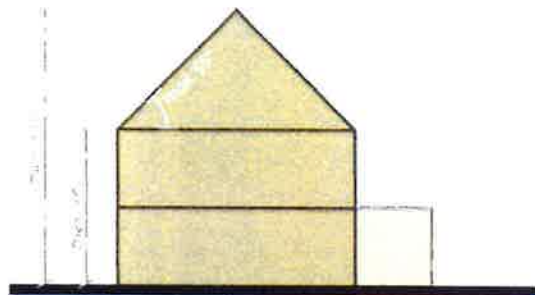
2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1 inplanting	
toelichting	voorschrift
<p>Teneinde de druk op de Burgweg te beperken, zijn slechts twee aantakkingen voorzien. De loten kunnen niet rechtstreeks op de Burgweg ontsluiten.</p> <p>Dit is de voortuinstrook.</p> <p>In functie van doorzichten naar het omringende landschap. Dit betreft de te respecteren afstanden ten opzichte van zijgrenzen waar de woningen niet gekoppeld worden.</p> <p>De maximale bouwdiepte van gelijkvloers is afhankelijk van de afstand tot de achterperceelsgrens en de afstand van de voorbouwlijn tot de rooilijn. Bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none">- Indien de kroonlijst 3.5m bedraagt, dient 7m afstand gehouden te worden ten opzichte van de achterperceelsgrens. ($2 \times 3,5m = 7m$)- Indien de kroonlijst 2.5m bedraagt, dient 6m afstand gehouden te worden ten opzichte van de achterperceelsgrens. ($2 \times 2,5m = 5m$, 5m is echter kleiner dan het minimum van 6m)- Indien de maximale kroonlijst van 7m genomen wordt, dient 14m afstand gehouden te worden ten opzichte van de achterperceelsgrens voor dat deel van de bebouwing. (De eventuele bovenliggende woonlaag wordt niet meegerekend).	<ul style="list-style-type: none">- Rooilijn volgens verkavelingsplan.- Alle loten zijn gericht op de nieuwe weginfrastructuur.- De voorbouwlijn ligt op een minimale afstand van 5m tot de rooilijn.- De afstand tot de zijperceelsgrenzen is minstens 3m ten opzichte van de vrije zijgevels. 0m voor gekoppelde zijgevels.- De afstand tot de achterperceelsgrens is minstens twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6m.- De maximale bouwdiepte van de verdiepingen (1^{ste} en mogelijks tweede bij typologie 2) worden begrensd op 14m. <p>De voorbouwlijn van de woning ligt met minstens 1 raakpunt op exact 5 meter achter de rooilijn. Er dient te allen tijde minstens een afstand van 5 meter gehouden worden tussen de voorbouwlijn en rooilijn.</p>

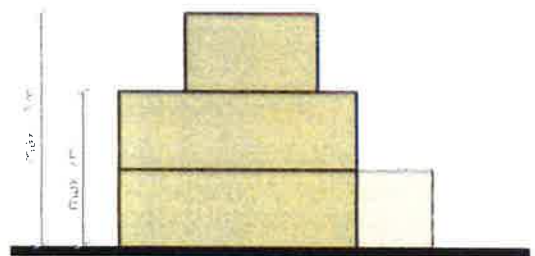
2.2 bouwvolume

toelichting

Typologie 1: In het dakverdiep wordt een bouwlaag toegelaten. Bovenop de bouwlaag in het dak mag geen woonlaag meer gecreëerd worden. De bouwhoogte leunt aan bij de heersende typologie in de omgeving. Een woonlaag is geen bouwlaag. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80m, meer is dan de helft van de onderliggende bouwlaag.



TYPLOGIE 1 



TYPLOGIE 2 

voorschrift

Typologie 1:

- Maximaal 2 bouwlagen en een dak.
- Kroonlijsthoogte maximum 7m.
- Nokhoogte maximum 12m.
- Peil gelijkvloers ligt op maximum 0.4m ten opzichte van het aanliggende voetpad.

Typologie 2:

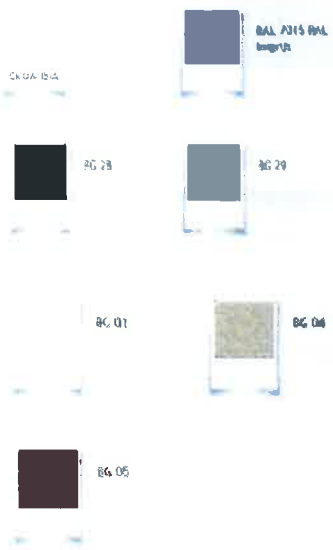
- Maximaal twee bouwlagen en een woonlaag met een plat dak.
- De maximale hoogte is beperkt tot 11m.
- De kroonlijsthoogte is max 7m.
- Peil gelijkvloers ligt op maximum 0.4m ten opzichte van het aanliggende voetpad.

2.3 verschijningsvorm

doelstelling

Elke gesloten rij dient een architecturaal geheel te vormen. De keuze voor kleuren en materialen dient de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving te ondersteunen of er juist positief mee te contrasteren.

Voorbeelden tintenpalet voor gevel:



voorschrift

Typologie 1:

- Een hellend dak met een maximale helling van 55°.
- De voornaamste noklijn bevindt zich parallel ten opzichte van de voorliggende weg.
- Per aangesloten rij woningen dient dezelfde dakhelling aangehouden te worden met uitzondering van dakuitsprongen.

Typologie 2:

- Plat dak. De bovenste woonlaag dient in te springen ten opzichte van het gevelvlak van de onderliggende bouwlaag.

Geldig voor typologie 1 & 2:

- De daken van gelijkvloerse uitbouwen kunnen uitgevoerd worden als plat dak of als terras.
- Zonnepanelen zijn toegelaten indien ze in het hellingsvlak van het dak liggen of niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Indien zichtbaar in het hellingsvlak geplaatst, dienen de zonnepanelen een esthetisch geheel te vormen binnen de dakdichting.
- Gekoppelde woningen hebben dezelfde kroonlijst- en nokhoogte.
- Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aaneensluitend gevelvlak worden uitgevoerd.
- Dakvlakramen zijn toegelaten.
- De gekoppelde woningen dienen uit dezelfde materialen en kleuren te bestaan. De eerstvergonde is beeldbepalend. De materialen dienen duurzaam en kwalitatief te zijn. De materiaalkeuze dient de architectuur te ondersteunen.
- Accenten zijn mogelijk, zolang ze bijdragen tot de uitstraling van het geheel.

~~De gevelmaterialen en het gebruikte kleurenpalet dienen op voorhand te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid.~~

Daar er gestreefd wordt naar een uniformiteit op vlak van gevelmaterialen en tinten, dient er voor de indiening van de stedenbouwkundige vergunning nagevraagd worden bij het stadsbestuur Veurne of er al een standpunt is ingenomen door het college van burgemeester en schepenen op vlak van gevelmaterialen en tintenpalet voor de betrokken huizenrij. Indien dit het geval is, dient de aanvrager deze richtlijnen te volgen. Is dit nog niet het geval, kan de aanvrager een voorbeeld van gevelmateriaal en tintenpalet voorleggen aan het college van burgemeester en schepenen. Het college van burgemeester en schepenen zal op dat moment een principieel standpunt innemen in verband met de te gebruiken gevelmaterialen en tinten voor de volledige huizenrij met als doel de uniformiteit per huizenrij te bewaren. Er wordt duidelijk gesteld dat de woningen per huizenrij dienen te voldoen aan het principieel akkoord voor die betreffende huizenrij op vlak van gevelmateriaal en tintenpalet.

3. VOORSCHRIFTEN NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1 verharding	
toelichting	voorschrift
<p>In de toegestane 40% verharding worden alle bijgebouwen, verhardingen (zoals terrassen, zwembaden, ...) en carports in de tuinzone meegerekend. Vb tuinzone van 40m² = 16m² verharding (vb 10m² terras, 6m² tuinhuis).</p> <p>Vb tuinzone bij halfopen bebouwing van 95m² = 38m² verharding (vb 20m² carport, 10m² terras, tuinhuis 8m² + een strook van 1m breed langs de vrije zijgevel + oprit van de carport (maximaal 2m lang).</p> <p>De tuinzone beslaat de onbebouwde oppervlakte van het perceel achter de werkelijke voorgevellijn. Door de verhardingsgraad te beperken blijft een groot deel van het terrein infiltreerbaar. De beperkte verhardingsgraad komt het groene karakter ten goede.</p> <p>Voortuinstrook is dat deel van het perceel gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.</p> <p>Het bouwen van ondergrondse constructies zoals regenwaterputten,... zijn toegelaten. Deze worden niet meegeteld in de verharde oppervlakte.</p> <p>Verharding in grasdallen zijn mogelijk.</p>	<p>Tuinzone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale verharding in de tuinzone mag 40% bevatten van de grondoppervlakte van de tuinzone. - Bovenop de toegestane 40% mag bij halfopen bebouwing een verharding van 1m breed langs de vrije zijgevel worden aangelegd. - Daarnaast wordt de noodzakelijke oprit voor een carport in de tuinzone niet meegerekend in de toegestane 40% verharding. <p>Voortuin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De totale verharding in de voortuinstrook mag 50% bevatten van de grondoppervlakte van de voortuinzone. - Bovenop de toegestane 50% mag een verharding van 5m lang en 1m breed worden aangelegd om de voordeur te bereiken. - Verbod op bovengrondse bouwwerken in de voortuinstrook, behalve verhardingen (i.f.v. toegangen, parkeerplaat, ...). <p>Verhardingen in voortuin- en tuinstrook moeten uitgevoerd worden in kleinschalig, kwalitatief en duurzaam materiaal (vb. gebakken kleiklinkers, betonstraatsteen,...)</p>

Opritten op openbaar domein kunnen pas aangelegd worden na machtiging van het stadsbestuur en dienen op het openbaar domein aangelegd te worden in grijze betonklinkers formaat 220 mm x 110mm x 80mm

3.2 bijgebouwen (uitgezonderd carports)

<i>toelichting</i>	<i>voorschriften</i>
3.2.1 inplanting	
De oppervlakte van de bijgebouwen wordt meegerekend in de totale toegelaten oppervlakte verharding.	<ul style="list-style-type: none">- Op te richten in de tuinzone en achter het hoofdgebouw- Verboden op te richten in de zone voor landschappelijke overgang (loten 16 t.e.m. 28)- Minstens 2m van de perceelsgrenzen, behalve indien bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden onder wederzijds akkoord. Bijgebouwen kunnen enkel gekoppeld worden tussen gesloten woningen onderling of een gesloten woning en een halfopen bebouwing. Bijgebouwen tussen twee halfopen woningen kunnen niet gekoppeld worden op de perceelsgrens wegens het behouden van het open karakter van de verkaveling.
3.2.2 bouwvolume	
De bouwhoogte wordt laag gehouden om de kleinschaligheid te benadrukken.	1 bouwlaag met een maximale hoogte van 3m.
3.2.3 verschijningsvorm	
Het materiaalgebruik versterkt de samenhang.	<ul style="list-style-type: none">- De materiaalkeuze dient aan te sluiten op de materiaalkeuze van de woning ofwel bestaan uit een kwalitatieve houten constructie.- De bijgebouwen dienen een plat dak te hebben.- Indien bijgebouwen gekoppeld worden moet dit volgens volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">* Gebruik van hetzelfde gevel- en dakmateriaal* Laatstbouwende staat in voor gevelafwerking van de niet-afgewerkte zijgeveldelen.

3.3 carports	
<i>toelichting</i>	<i>voorschriften</i>
3.3.1 inplanting	
	<ul style="list-style-type: none"> - Indien de afstand tot de perceelsgrens minstens 4m is: <ul style="list-style-type: none"> * Minstens 1m van de perceelsgrens - Indien de afstand tot de perceelsgrens minstens 3m is: <ul style="list-style-type: none"> * Hetzij minstens 0.6m van de perceelsgrens. * Hetzij op de perceelsgrens (indien met wederzijds akkoord gekoppeld wordt met de buur). - Voorbouwlijn op minstens 2m achter de voorgevel van de woning. - Achterbouwlijn maximaal gelijk aan de achtergevel van woning. - Enkel mogelijk langs 1 kant van de woning.
3.3.2 bouwvolume	
De oppervlakte van de carport wordt meegerekend in de totale toegelaten oppervlakte verharding. De bouwhoogte wordt laag gehouden om de kleinschaligheid te benadrukken.	<ul style="list-style-type: none"> - De maximale oppervlakte bedraagt 20m². - 1 bouwlaag met maximale hoogte van 3m.
3.3.3 verschijningsvorm	
Het materiaalgebruik versterkt de samenhang.	<ul style="list-style-type: none"> - De dakvorm is plat. - Indien niet gekoppeld wordt met de buur, dient de constructie langs 3 zijden open te wezen. - Indien gekoppeld wordt met de buur, dient de constructie langs 2 zijden open te zijn met een volledig gesloten afsluiting op de perceelsgrens. - De constructie dient in kwalitatieve houtmaterialen te worden opgetrokken.

3.4 afsluitingen

toelichting

Voortuinstrook is dat deel van het perceel gelegen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

Gesloten afsluitingen zijn: houten panelen, draad met lamellen, steenkorven, metselwerkmuren,...

Waar een zijperceelsgrens samenvalt met de afsluiting van de voortuinstrook geldt de bepaling voor de afsluiting van de zijperceelsgrens ter hoogte van vrijstaande zijgevels.

Bij gesloten bebouwing geldt de bepaling voor de afsluiting van de voortuinstrook.

Gezien de ligging nabij het openruimtegebied wordt een gestreefd naar een groene uitstraling.

In het kader van de landschappelijke inkleding van het project wordt een uniforme haagstructuur voorzien als afscheiding ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied.

voorschriften

Afsluitingen in voortuinstrook:

- Gesloten afsluiting van maximum 0.6m hoog (behoudens penanten en brievenbussen).
- Levende haag, eventueel ondersteund met paal en draad, van maximum 1.2m hoog.

Afsluitingen behalve in voortuinstrook:

- Levende haag, eventueel ondersteund met paal en draad, maximum 2m hoog.
- Het plaatsen van gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten

Afsluitingen ten opzichte van het agrarisch gebied:

- Uniforme levende haag, *Carpinus Betulus* (haagbeuk), min. 0.8m breed en is 1.5m hoog.