


Stedenbouwkundige voorschriften Verkaveling Herkoliersstraat thv nr. 77 1081 Koekelberg

2016

GEZIEN EN GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN ONDER DE VOORWAARDEN
OPGESOMD IN DE VERGUNNING VAN HEDEN 11-06-2019
IN ZITTING TE KOEKELBERG,

NAMENS HET COLLEGE :
DE GEMEENTESECRETARIS,



Dave DEGRENDELE



DE BURGEMEESTER,

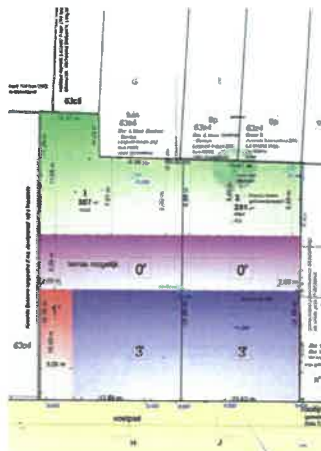


Philippe

12-06-2018

Algemene en Stedenbouwkundige voorschriften

Sleutelstraat 23- 2550 Kontich
info@claesmsog.be
03/457.72.83



1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. TERMINOLOGIE

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:</p> <p>Niveau van het trottoir wordt genomen in het midden van het perceel op de rooilijn.</p> <p>Constructieve elementen zoals kroonlijst, dorpels, uitsprongen e.d. die de op het plan aangeduide bouwzone kunnen overschrijden</p>	<p><u>aaneengesloten gebouw</u>: gebouw waarvan de beide zijgevels op de perceelsgrens zijn geplaatst.</p> <p><u>achtergevelbouwlijn</u> : denkbeeldige lijn waarmee de achtergevel van het gebouw samenvalt.</p> <p><u>Bouwhoogte</u>: is de hoogte gemeten van het voetpad tot aan het snijpunt tussen de voorgevel en dakvlak.</p> <p><u>dakbasis</u> : denkbeeldig vlak dat de beide vlakken van een zadeldak in hun onderste zijde evenwijdig met de nok snijdt.</p> <p><u>dakkapel</u> : een uitbouw van het schuine dakvlak, veelal bestaande uit een verticaal raamkozijn, twee driehoekige zijwangen en een afdekking, gemaakt als een plat dak, zadel-, schild- of lessenaarsdak.</p> <p><u>dakvenster</u>: uit het dakvlak vooruitspringend venster</p> <p><u>dakvlakvenster</u>: In het dakvlak ingewerkt venster.</p> <p><u>gekoppelde bebouwing</u>: bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, op eenzelfde bouwlijn, zodat zij een harmonisch geheel vormen.</p> <p><u>inpendig dakterras</u> is niet uitspringend.</p> <p><u>kroonlijsthoogte</u>: is de hoogte gemeten aan de onderzijde van de kroonlijst</p> <p><u>links</u> : de kijkrichting is vanop de straat naar het perceel</p> <p><u>uitbouw</u> : uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.</p> <p><u>voorgevelbouwlijn</u> : denkbeeldige lijn die op de plaatsen zonder voortuinstrook samenvalt met de rooilijn, en op de andere plaatsen de grens vormt tussen de voortuinstrook en de bouwstrook; bij hoekkavels ligt ze aan de smalste zijde van de kavel.</p> <p><u>rechts</u> : de kijkrichting is vanop de straat naar het perceel</p> <p><u>zadeldak</u> : dak gevormd uit twee tegen elkaar geplaatste hellende dakschilden boven twee evenwijdige muren die in een nok samenkomen.</p>

1.2. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

1.2.1. UITSPRONGEN UIT HET HELLEND DAKVLAK

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Op aaneengesloten gebouwen en kopgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gevallen waarin de oprichting is toegelaten:<ul style="list-style-type: none">- op het achterste dakvlak: steeds toegelaten- op het kops dakvlak van een schilddak: steeds verboden- op het voorste dakvlak: slechts toegelaten indien de dakhelling 40° overschrijdt.- Plaats van oprichting: dakkapellen-dakvensters-terrassen:<ul style="list-style-type: none">- toegelaten, op voorwaarde dat ze 1 m. van de mandelige muur zijn verwijderd en dat ze de harmonie van het bestaande perceelsritme niet verstoren door een te grote breedte.

1.2.2. KROONLIJSTEN

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bij aaneengesloten bebouwing en kopgebouwen: alle vrijstaande gevels die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn en die niet op de perceelgrens zijn geplaatst, worden voorzien van een lijstgoot met een oversteek van:</p> <ul style="list-style-type: none">- 0.50 m aan de voorgevel van een hoofdgebouw- 0.20 m tot 0,50 m aan de overige gevels

1.2.3. UITSPRONGEN UIT HET GEVELVLAK

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Bij aaneengesloten, gegroepede of gekoppelde bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>uit de voorgevel:</i><ul style="list-style-type: none">- uitsprongen: maximum uitsprong 0,7 m met minimum vrije hoogte van 2,50 meter ten opzichte van trottoirniveau.• <i>uit de achtergevel: voor zover zij zich niet in de tuinstrook bevinden</i><ul style="list-style-type: none">- terrassen, balkons: maximum uitsprong 2 meter op ten minste 2m afstand van elke perceelsgrens.- erkers: uitsprong uit de strook voor hoofdgebouwen is verboden. <p>De totale breedte van de erkers, balkons en terrassen is max. 2/3 van de gevelbreedte.</p>

1.2.4. ERFSCHEIDINGEN

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
tussen de erven onderling	<ul style="list-style-type: none">• tuinzone: groene hagen met een max. hoogte van 2 m t.o.v. het maaiveld, op palen gespannen gaas, of wit geschilderde muren van max.3 m t.o.v. het maaiveld.

1.2.5. HELLENDE OP- EN AFRITTEN

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Overall verboden

1.2.6. WIJZIGING VAN HET BODEMRELIEF

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Niet toegelaten met uitzondering van de zone van max 2 m. achter de achterbouwlijn voor toegang (niveau) van de tuinen.

1.2.7. AUTOGARAGES

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Geïntegreerde parkeerplaatsen zijn toegelaten in het bouwvolume.

2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: GESLOTEN BEBOUWING lot 1 en 2

2.1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

2.1.1. BESTEMMING

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
BBP blijft van kracht Zowel meergezinswoningen als ééngesinswoningen, zoals buurpanden.	De gebouwen zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen, a rato van tenminste 80% bovengrondse vloeropp. per gebouw. Andere gebouwen die echter aan de woonfunctie ondergeschikt blijven, zijn toegelaten voor zover ze geen burenhinder veroorzaken, kantoren en vrije beroepen met een max. van 20 % vloeropp. per gebouw en voor zover die 200 m ² niet overschrijdt. Handel voor zover de opp. 200 m ² niet overschrijdt. Diensten van collectief nut voor openbaar of privé gebruik met een max. van 20 % vloeropp. van het gebouw. De bijbestemming handel en ambacht kan enkel ingericht worden op de benedenverdieping van de panden en de bijgebouwen ervan. De configuratie van de inplanting op het plan dient geëerbiedigd te worden en heeft voorrang op de hiernavolgende schriftelijke bepalingen.

2.1.2. VERHOUDING

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De totale verkaveling heeft een oppervlakte van 538 m ² , bestaande uit 2 kavels: lot 1 met een oppervlakte van 307 m ² , en lot 2 met een oppervlakte van 231 m ² . De woondichtheid: 2 kavels in de verkaveling (4 wooneenheden/ kavel): = ca 149 wooneenheden / ha. Terreinbezettingsgraad: bebouwde opp. tov totaal opp. terrein: 0.66 verhouding Vloer/Terrein geheel: 2.23 verhouding Vloer/Terrein lot 1: 2.16 verhouding Vloer/Terrein lot 2 : 2.35. De opp. bestemd voor huisvesting is 354.45 m ² (65.88%) en de opp.tuin is 183.55 m ² (34.12 %) De max. opp. per niveau lot 1: glv: 194.6 m ² , 1 ^e , 2 ^e , 3 ^e verd: 129.36 m ² en dakverdieping: 77.37 m ² De max. opp. per niveau lot 2: glv: 159.35 m ² , 1 ^e , 2 ^e , 3 ^e verd: 105.91 m ² en dakverdieping: 60.18 m ²

2.2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW ■ EN UITBREIDING 1 ■

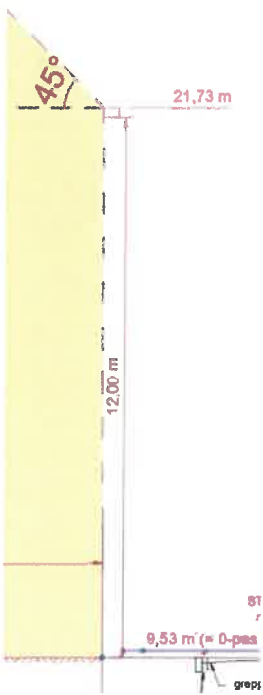
▫ TYPOLOGIE

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Gesloten bebouwing.

▫ INPLANTING

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De inplanting van het gebouw is bepaald door de bouwzone weergegeven op plan, welke de maximum bebouwbare oppervlakte weergeeft. De bouwzone aangeduid op het plan mag niet worden overschreden. Alle uitsprongen moeten binnen de op plan aangeduide bouwzone vallen.

BOUWVOLUME

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
 <p>Ten einde een harmonische doorstroming te doen ontstaan, kan door samenvoeging geen langgerekte kroonlijst worden ontwikkeld .</p>	<p>De bouwhoogte aan de straat bedraagt max. 12,20 meter .</p> <p>De minimale bouwdiepte bedraagt 10 m.</p> <p>De maximale bouwdiepte bedraagt, zoals op plan weergegeven, respectievelijk:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m op het gelijkvloers - 10 m voor de volgende verdiepingen - 10 m voor de dakverdieping <p>De maximale nokhoogte voor woongebouwen met max. 4 bouwlagen bedraagt 15,10 m.</p> <p>Het bouwvolume van lot 1 wordt beperkt tot 3 m. van perceel links waarbij de kroonlijsthoogte voor dit deel met 2 bouwlagen 8 m. bedraagt. Deze beperking is van kracht tot op 3 m. van de perceelsgrens.</p> <p>Het hoofdvolume wordt links afgeschuind onder een hoek van maximum 45° gerekend van de bouwhoogte.</p> <p>Het bouwvolume van lot 1 langs de linker perceelsgrens wordt voorzien van een plat dak.</p> <p>Bij tegenspraak tussen het aantal niveaus en de bestaande max. hoogte, geldt de max. hoogte onder kroonlijst en nok.</p> <p>De nieuwbouw die op hellende terreinen moet verwezenlijkt worden, als gevolg van de samenvoeging van één of meerdere percelen, zal verschillende kroonlijsthoogtes vertonen</p>

	naargelang de helling, per deel dat overeenkomt met de indeling van de loten en de bouwhoogte die werd bepaald volgens deze voorschriften.
--	--

▫ **VERSCIJNINGSVORM**

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De minimale en maximale gevelbreedte zoals aangeduid op het plan.
	Het dak is een schuin dak gelegen binnen het gabarith van een afgeplat zadeldak tot op een bouwdiepte van max. 10 m. De helling van het afgeplat zadeldak is 45°. Het dak van aansluiting, beperking bouwvolume, aan de linker grens van lot 1 is een plat dak.

▫ **MATERIALEN**

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De gevels moeten een eenheid in samenstelling en materialen vertonen. Alle gevels zijn in gevelmateriaal uitgevoerd. De gevels dienen opgetrokken te worden in gevelbaksteen, bepleistering van lichte kleur, natuurlijke of kunstmatige witte steen, natuurlijke blauwe hardsteen, lichtkleurige beton of marmer, doorzichtige en niet-reflecterende beglazing, neutraalkleurige houten of gelakte ramen . Blinde gevels zijn niet toegelaten.
	Materiaalkeuze voor afgeplatte zadeldaken bestaat uit natuurlijke materialen of in kunstmaterialen, in een kleur die de overwegende kleur van de omringende daken benadert.

2.2.2. DAKKAPellen EN DAKTERRASSEN

▫ **INPLANTING**

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Dakvensters en terrassen die in het dak begrepen zijn, zullen toegelaten zijn, op voorwaarde dat ze 1 m. van de mandelige muur zijn verwijderd en dat ze de harmonie van het bestaande perceelsritme niet verstoren door een te grote breedte.

2.2.3. UITSPRONGEN AAN DE STRAATGEVEL

▫ INPLANTING

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>1. Uitsprongen aan de straatgevel op de rooilijn mogen geen gevaar opleveren voor voorbijgangers noch hinder veroorzaken voor de burens.</p> <p>Afvoeropeningen voor rookgassen en ventilatiesystemen alsook externe technische installaties voor airconditioning zijn verboden aan de voorgevel en mogen niet zichtbaar zijn van op de openbare weg.</p> <p>Schotelantennes zijn verboden aan de gevels, zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p> <p>2. De balkons en erkers passen binnen de twee verticale vlakken die een hoek van 45° vormen ten opzichte van de gevel, vertrekkend vanaf de mandelige grens.</p> <p>De totale breedte van de erkers, balkons en terrassen is kleiner dan 2/3 van de gevelbreedte.</p> <p>3. Wanneer bij nieuwbouw de bouwlijn op de rooilijn ligt, zijn de regenpijpen, geïntegreerd in de gevel.</p>

2.3. TUIN EN TERRASSEN

2.3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p>Rond de geïnventariseerde boom op lot 2 is een zone van 5 meter waarop geen reliëfwijzigingen/afgravingen mogen gebeuren.</p> <p>Aansluitend aan de achtergevels mag ten gevolge de niveauverschillen van het terrein de terraszone horizontaal worden aangelegd, maximaal 2m achter de achtergevel.</p> <p>Het hoogteverschil wordt opgevangen met talud of met grondkerende constructie.</p>

2.3.2. VOORSCHRIFTEN

toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	In deze zone mogen tegelbestratingen en terrassen 30% van de opp. niet overschrijden over een diepte van 4 m. vanaf de achtergrens van de benedenverdieping.
	Afsluitingen : - groene hagen met een max. hoogte van 2 m. - op palen gespannen gaas - wit geschilderde muren van max. 3 m. gemeten tov. het maaiveld. - De hoogte van de afsluiting mag gewijzigd worden in overleg met de bureu.

Opgemaakt door:

Chris Claes
Landmeter-expert
Sleutelstraat 23
2550 Kortrijk

