



BEKENDMAKING GEMEENTERAADSBSLUIT

Ingevolge artikel 186 van het gemeentedecreet

GOEDKEUREN RICHTNOTA BOUWEN EN VERKAVELLEN

Enig artikel: de gemeenteraad keurt de richtnota bouwen en verkavelen zoals gehecht aan dit besluit goed.

Richtnota bouwen en verkavelen

Het doel van deze richtnota is om over uniforme en transparante voorschriften te beschikken om een minimale woonkwaliteit te garanderen in zoverre die samenhangt met een bouwactiviteit (nieuwbouw of verbouwing). Aanvullend wordt aan eigenaars van gronden en gebouwen een aantal verplichtingen of verbodsbepalingen opgelegd.

Hierbij staan twee zaken centraal:

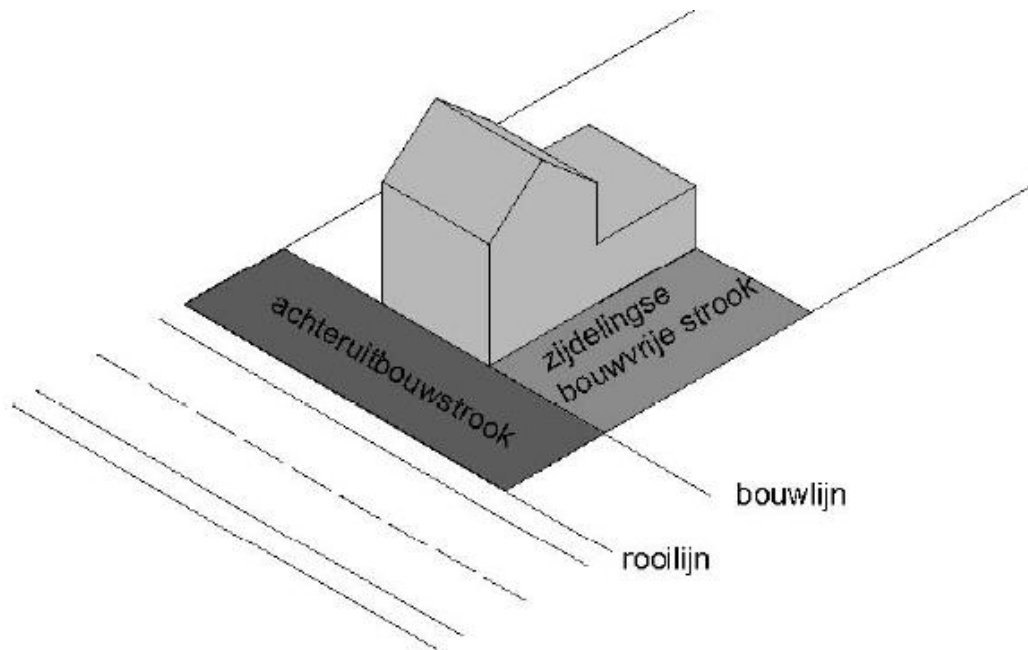
1. De woonkwaliteit: die heeft betrekking op aspecten als veiligheid, stabiliteit, hygiëne, comfort en leefbaarheid. Hieruit volgen voorschriften die aan bouwwerken een aantal technische minima opleggen.
2. De kwaliteit van de woonomgeving: die heeft betrekking op aspecten als rust, bezonning, privacy, bereikbaarheid en harmonie van het straatbeeld. Hieruit volgen voorschriften die aan bouwwerken bepaalde stedenbouwkundige randvoorwaarden opleggen.

Afwijkingen op deze gemeentelijke voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het college van burgemeester en schepenen bij een gemotiveerd besluit gesteund op een voorafgaandelijk openbaar onderzoek.

Toepassing en inhoud

Deze richtlijnen zijn van toepassing op elke aanvraag stedenbouwkundige vergunning of aanvraag tot verkavelen op het grondgebied van de gemeente Kaprijke voor zover ze niet strijdig zijn met de voorschriften van goedgekeurde bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Wonen (algemeen)



Hoofdgebouw

Bouwrijke stroken

De bouwrijke zijstrook bedraagt 0 meter (bij koppelbouw) of minstens 3 meter ingeval het om een kopwoning of vrijstaande woning gaat.

De achteruitbouwstrook bedraagt 0 meter (bouwen op de rooilijn) of minstens 3 meter en ter hoogte van de garages minstens 5 meter. De tuinstrook bedraagt minstens 8 meter.

Bouwhoogte.

Bij de beoordeling van een aanvraag stedenbouwkundige vergunning zal met betrekking tot het bepalen van de maximale nokhoogte rekening gehouden worden met de inpasbaarheid van het gebouw in de omgeving en het straatbeeld evenwel zonder de maximale nokhoogte mag niet meer bedragen dan bedraagt 12 meter.

De bouwlaag onder hellend dak kan, indien passend in de omgeving, vervangen worden door een volwaardige verdieping (met plat dak), waarbij deze dakverdieping teruggetrokken wordt gerealiseerd onder de virtuele dakhelling van 45°.

Bouwdiepte

De bouwdiepte van het hoofdgebouw is op de verdieping beperkt tot 12 meter. Ingeval de resterende tuinzone minstens 10 meter diep is kan een bouwdiepte op de verdieping toegestaan worden tot 15 meter. De bouwdiepte op de verdieping is de afstand tussen de bouwlijn en de achterste gevel.

Dakuitbouwen

Dakuitbouwen worden toegestaan tot 50 % van de gevelbreedte en op minstens 1 meter van de perceelsgrens en op minstens 0,40 meter uit de snijlijn van het voorste voorgevelvlak met het voorste dakvlak

Uitsprongen op de rooilijn

Dit artikel is enkel van toepassing op constructieve elementen van een gebouw die uitspringen op de rooilijn ten opzichte van het gevelvlak, al dan niet over de volledige breedte van de gevel, waarbij de binnenruimte van dat gebouw vergroot wordt. Tot op een hoogte van 2,50 m boven het peil van het trottoirpad of van de openbare weg mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn. Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60 cm uitspringen voorbij de rooilijn, en moeten zij minimum 60 cm (horizontaal gemeten) van de trottoirrand verwijderd blijven. Bij aaneengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.

Deze constructieve elementen dienen beperkt te blijven tot maximaal de helft van de gevelbreedte.

De afwatering van deze uitsprongen mag niet rechtstreeks op het openbaar domein gebeuren doch dient te gebeuren via het afvoerstelsel van het gebouw.

Tuinstrook

Bouwrijke stroken

De bouwrijke zijstroken voor tuingebouwen bedraagt 1 meter. Hierop kan van afgeweken worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. Deze gebouwen kunnen dan opgericht worden op de perceelsgrens. In Dit laatste geval dient de muur op de perceelsgrens mandelig te zijn en opgericht te worden in overneembare materialen.

Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte van tuingebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter. Bijgebouwen kunnen afgewerkt worden met een plat of hellend dak.

Meergezinswoningen

Elke nieuwe meergezinswoning moet voor minstens de helft bestaan uit woonentiteiten met een minimale totale vloeroppervlakte van 80 m² Voor de berekening van de totale vloeroppervlakte

wordt de vrije hoogte lager zijn dan 2,50 meter bij nieuwbouw en lager dan 2,20 meter bij verbouwing niet in rekening gebracht.

Private buitenruimte

Elke woonentiteit in nieuwe meergezinswoning dient over een private buitenruimte te beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de leefruimte (woonkamer of keuken) van deze woonentiteit. Elke woonentiteit, gesitueerd op de verdieping, dient over minstens één privaat terras te beschikken. Het ontwerp van het terras dient de privacy van aangrenzende woonentiteiten maximaal te beschermen. Dit terras dient aan te sluiten bij en toegankelijk te zijn van op een leefruimte (woonkamer of keuken).

Studio

De minimum totale vloeroppervlakte van een studio bedraagt 40 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de studio mag niet lager zijn dan 2,50 m behoudens voor dat deel van de studio dat de opgelegde minimum totale vloeroppervlakte overtreft. Elke studio dient te beschikken over één wc en over een sanitaire cel met douche of bad.

Appartement

De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement bedraagt 20m², indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 26 m² indien dat niet zo is. Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 8 m².

Een meergezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 12 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de

slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,50 m en bij verbouwing niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft. Elke appartement dient te beschikken over één wc en over een sanitaire cel met douche of bad.

Natuurlijke verlichting

Een studio moet daglicht ontvangen.

In een meergezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen. De opening voor ontvangst van natuurlijke verlichting dient te worden gerealiseerd in een verticale wand of als dakvlakraam en dient, per ruimte, minstens 1m² te bedragen.

Worden niet meegerekend : de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

Bereikbaarheid van woonentiteiten

Elke woonentiteit moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanaf de openbare weg.

Met 'rechtstreeks toegankelijk' wordt bedoeld dat de woonentiteit vanaf de openbare weg kan betreden worden via een circulatieruimte (binnen of buiten het gebouw) die geen deel uitmaakt van een andere woonentiteit. De toegang mag niet uitsluitend gebeuren via een afgesloten autobergplaats.

Akoestiek

De wanden, vloeren, plafonds van de wooneenheden binnen een meergezinswoning dienen zodanig ontworpen en uitgevoerd te worden dat het gebruik van de woongelegenheid geen geluidshinder veroorzaakt in de aanpalende woongelegenheden.

Parkeren

1 parkeerplaats per schijf van 100m² bedrijfsoppervlakte

1 parkeerplaats per schijf van 75 m² kantooroppervlakte

Toegangen tot percelen

De toegang tot percelen dient op het openbaar domein te worden aangelegd met uitbreekbare materialen zoals kasseien, klinkers, dolomiet,... . De uitvoering dient te gebeuren volgens het standaardbestek 250, laatste versie.

De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen.

De kosten voor de aanpassingen van nutsleidingen, verplaatsen openbare verlichting, vellen/verplaatsen van bomen tengevolge van deze werken zijn ten laste van de bouwheer.

De breedte van een toegang tot een perceel (excl. eventuele kopmuren) mag maximaal 4,5 m bedragen. Bij de inrichting van een gemeenschappelijke toegang, wordt een maximumbreedte van 7 m toegestaan.

In uitzonderlijke gevallen kunnen verhardingen van meer dan voornoemde breedtes toegestaan worden wanneer voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- toegangen van landbouwpercelen, (landbouw)bedrijven, handelspanden, nijverheidsuitbatingen en gebouwen met specifiek verkeersgenererende activiteiten, als kan aangetoond worden dat dit noodzakelijk is in functie van de toegankelijkheid (vb. door middel van draaicirkels) en/of in functie van de verkeersveiligheid.
- indien kan aangetoond worden dat afzonderlijke toegangen noodzakelijk zijn in het kader van de (verkeers)veiligheid (bijvoorbeeld voor de scheiding van het personen- en vrachtvervoer).

Voor het aanbrengen van huisaansluitingen, aanleg opritten, aanpassen van rioleringen en overwelden van grachten zijn afzonderlijke aanvragen vereist. Alle werken op de openbare eigendom gebeuren slechts met de nodige vergunning(en).

Onverminderd de bepalingen in een eventuele signalisatieaanvraag, is de aanvrager ertoe gehouden de gemeentelijke diensten uiterlijk 4 werkdagen vóór de aanvang uitvoering der werken te verwittigen.

Verkavelen

Verkavelingen langsheen bestaande wegenis

De aanpassing en uitbreiding van het openbaar rioleringsnet zijn ten laste van de verkavelaar. De verkavelaar dient zich te richten naar de onderrichtingen van de Watergroep zoals vastgelegd in het Rioleringsreglement voor verkavelingen en gebouwencomplexen, goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Kaprijke op 25 juni 2015.

Nutsvoorzieningen

Alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon, TV- en FM distributie, internet, openbare verlichting) zijn ten laste van de verkavelaar.

Op het verkavelingsplan wordt in de mate van het mogelijke rekening gehouden met de inplanting van de openbare verlichtingspalen. Daarnaast wordt, indien nodig, eveneens een zone voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine/gascabine. De aanpassing en uitbreiding van het openbaar rioleringsnet is ten laste van de verkavelaar. De verkavelaar dient zich te richten naar de onderrichtingen van de gemeentelijke rioolbeheerder zijnde Watergroep.

Verkavelingen en groepsbouwprojecten met nieuwe wegenis

Onderstaande voorschriften hebben betrekking op verkavelingen met nieuwe wegenis en op groepswoningbouwprojecten met nieuwe wegenis.

Rooilijnen

De afstand tussen de rooilijnen in een nieuw aan te leggen weg bedraagt minimum 8,50 meter. Hiervan kan eventueel afgeweken worden (verbreden) indien blijkt dat de nieuwe weg een doorgangsfunctie zal hebben of in functie van aan te leggen parkeervakken of versmald worden indien gekozen wordt voor éénrichtingsverkeer of indien het onmogelijk is om op een andere manier het gebied te ontsluiten. Eénrichtingsverkeer wordt zoveel mogelijk vermeden.

Riolering/afwatering

Elke aanvraag dient te voldoen de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanpassing en uitbreiding van het openbaar rioleringsnet zijn ten laste van de verkavelaar. De verkavelaar dient zich te richten naar de onderrichtingen van de Watergroep zoals vastgelegd in het Rioleringsreglement voor verkavelingen en gebouwencomplexen, goedgekeurd door de gemeenteraad van de gemeente Kaprijke op 25 juni 2015 en latere wijzigingen.

Weg

De nieuwe wegen zijn 5,5 meter breed (inclusief greppel boordstenen niet inbegrepen). De wegenis kan enkel versmald worden in functie van het invoeren van éénrichtingsverkeer of wanneer de keuze moet gemaakt worden voor de aanleg van parkeerplaatsen op het openbaar domein. In dit laatste geval krijgt de aanleg van parkeerplaatsen de voorrang. Goten en boordstenen vormen één geheel en dienen uitgevoerd te worden in beton.

Voetpaden

Als de nieuwe wegen een verkeersfunctie krijgen dienen ze minstens aan één zijde ingericht met een voetpad. Deze voetpaden dienen 1,5 meter breed te zijn.

Parkeren op openbaar domein

Er dient op het openbaar domein minstens 0,5 parkeerplaatsen per woning worden aangelegd. De nodige parkeerplaatsen voor bezoekers dienen zoveel mogelijk gebundeld om optimaal gebruik te maken van de ruimte. Ze dienen bij voorkeur ter hoogte van de toegang van de nieuwe verkaveling gerealiseerd om de nieuwe verkaveling zoveel als mogelijk autoluw te maken.

Groenvoorzieningen

straatbeplanting

Er dienen straatbomen te worden voorzien. Deze worden bij voorkeur geplaatst bij verkeerstechnische ingrepen of op pleintjes. Hierbij wordt gestreefd om één boom te plaatsen per 10 meter lopende weg. Hierbij dient rekening gehouden met de bezonning van de aanpalende woningen en met de aanwezigheid van bestaande en geplande nutsleidingen.

openbare groen- en nutszone

Bij elke nieuwe verkaveling dient een openbare groen- en nutszone te worden voorzien met een oppervlakte van 5% van de netto verkoopbare oppervlakte van de bouwloten.

Deze zone dient te worden ingericht met bosplantsoen en grasvlakte. Bijzondere aandacht dient te worden besteed aan de afwatering met deze zones (drainage, afwateringsgrachten,...). Alle groenzones dienen te worden ingericht conform de richtlijnen van de gemeente. Hierbij zal gestreefd worden naar een samenhang van beplanting binnen de gemeente. Daarnaast dient de groenzone kindvriendelijk te worden ingericht waarbij speelsheid en bespeelbaarheid van de ruimte een belangrijk beoordelingscriterium is.

Om te kunnen functioneren als openbare (groen)zone dient deze zone prominent aanwezig te zijn binnen en moet er een duidelijke binding zijn met het openbaar domein.

Onderstaande 'groene' elementen worden niet meegerekend bij het functionele groen:

- groene parkeerplaatsen (bv. met grastegels),
- groendaken,
- bufferbekkens

Watervoorzieningen die zo ingericht worden (afwerking, afwatering, veiligheid, wetgeving, hoogtes en hellingen, ...) zodat ze bespeelbaar kunnen zijn worden wel meegerekend als groenzone.

Bij kleinere verkavelingen met nieuwe wegenis (verkavelingen van minder dan 2 ha bruto oppervlakte), of op gemotiveerde vraag van de verkavelaar of om redenen van een goede ruimtelijke ordening kan de gemeente hiervan afwijken en in verhouding tot de gerealiseerde verkaveling een geldbedrag vragen dat gebruikt zal worden door de gemeente voor de aanleg van grotere groenpartijen in de gemeente. Dit bedrag wordt berekend aan de hand van de 5% regel waar de bekomen oppervlakte vermenigvuldigd wordt met € 100,-/m²

Verkeerssignalisatie

De verkeerssignalisatie en straatnaamborden dienen te worden geplaatst in samenspraak met de gemeente en op kosten van de verkavelaar.

Andere nutsvoorzieningen

Alle nutsvoorzieningen (water, elektriciteit, gas, telefoon, TV- en FM distributie, internet, openbare verlichting) zijn ten laste van de verkavelaar. Op het verkavelingsplan wordt in de mate van het mogelijke rekening gehouden met de inplanting van de openbare verlichtingspalen. Daarnaast wordt, indien nodig, eveneens een zone voorzien voor het plaatsen van een elektriciteitscabine/gascabine.

Zongericht verkavelen

De oriëntatie van de percelen heeft een rechtstreekse invloed op het energieverbruik van de woningen. Goed georiënteerde woningen hebben een lagere warmtevraag in de winter en moeten minder gekoeld of van zonnewering voorzien worden in de zomer. In het ontwerp dient hier zoveel als mogelijk rekening mee gehouden te worden.