



ZELZATE

Visie Grote Markt

DECEMBER 2021



Dit document is een publicatie van

Intergemeentelijke vereniging Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen
tel 09 251 22 22
info@veneco.be

Opdrachtgever

Lokaal bestuur Zelzate
Grote Markt 1
9060 Zelzate

Projectleider: Anne Bunneghem
Projectmedewerkers: Emmy Van Laere, Nancy De Klerck

Ontwerpers Veneco

Rien Gellynck
Annelies De Clercq
Silke Van Bruyssel

Dossierverloop

Versie	Datum	Omschrijving actie
1	02.03.2021	Versie 1, ter bespreking met CBS
2	15.04.2021	Versie 2
3	15.09.2021	Versie 3
4	07.12.2021	Versie 4, ter voorlegging aan CBS

I. OPDRACHTFORMULERING	4
II. ANALYSE	6
Erfgoed	8
Bouwhoogte	14
III. PROBLEEMSTELLING	15
Conflict bouwhoogte en erfgoed	16
Aanzichten	18
IV. VISIE	23
Opdeling zones bouwhoogte	25
Beeldkwaliteitprincipes	32
Interne kwaliteitsprincipes	37

I. OPDRACHTFORMULERING

Op de Grote Markt van Zelzate is nog een aantal historische panden aanwezig. Het gaat om monumenten, om panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed of om panden die een zekere beeldwaarde hebben maar juridisch geen statuut hebben.

Dit type van panden zorgt voor een bepaalde beeldwaarde voor het historische hart van Zelzate. Deze panden zijn doorgaans niet hoger dan 3 bouwlagen en een hellend dak.

Veel recente nieuwbouwprojecten op de Grote Markt bestaan uit 6 bouwlagen. Dit aantal bouwlagen werd ook een geruime tijd als standaardmaat aanzien. Echter, contrasteert deze hoogte vaak met de eerder opgesomde panden.

Met dit document wilt men antwoorden bieden op de vraag hoe de omgeving van de Grote Markt zich in de toekomst moet ontwikkelen. Spelregels die duidelijkheid scheppen over bouwhoogte, volumetrie,... moeten erin slagen de historische context en de bestaande beeldwaarde te bewaren.

Deze spelregels geven een duidelijk overzicht naar bewoners, bouwheren en ambtenaren toe.





II. ANALYSE



Erfgoed



Ferrariskaart - 1771-1778



Atlas der Buurtwegen - 1841



Vandermaelenkaart - 1846-1854



Huidige situatie

Erfgoed

Huidig langwerpig noord-zuid georiënteerd plein aangelegd in 1909-1910 op het gedempte tracé van het oude kanaal Gent-Terneuzen, gegraven in 1827 in de loop van de vroegere Sassevaart met sinds 1779 een eerste brug ter hoogte van de Groenstraat en vernieuwd in 1879. Een tweede draaibrug, de zogenaamde Clayskensbrug, naar de brugdraaier Louis Claeys, eveneens van 1879, gaf verbinding met het eiland gevormd door het oude en het nieuwe kanaaltraject, aan het noordeinde van de huidige Grote Markt, waar in 1938 met nieuwe gemeentehuis werd ingeplant.

Van de oorspronkelijke bebouwing, fabrieken en pakhuizen, aan de vroegere Oost- en Westtragel, blijft in het huidige straatbeeld van de Grote Markt slechts weinig herkenbaar. De meeste lage dorpshuizen werden met een bouwlaag verhoogd of werden volledig vervangen door nieuw bouw. De beslissing in 1875 om de nieuwe kerk aan het kanaal in te planten was zeker bepalend voor de latere ontwikkeling en verplaatsing van het dorpscentrum naar de Grote Markt dat het commerciële hart van de gemeente werd. Het plein zelf, gebruikt voor de wekelijkse maandagmarkt, werd voorzien van een kiosk in 1912, verdwenen tijdens de Tweede Wereldoorlog, en het oorlogsmonument in 1921. Het monument door "De BSP aan haar voorzitter burgemeester Jozef Chalmet – in dankbare hulde, 1897-1962", een hardstenen gedenkteken met gesculpteerd hoofd, gesigneerd Coolens Ch. staat ter hoogte van de eerste kanaalbrug.

Naastliggende kaart toont de beschermde monumenten, panden opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en panden die waardevol worden geacht op basis van terreinbezoek.



Erfgoed

Het Agentschap Onroerend Erfgoed inventariseerde onderstaande beschermde monumenten en bouwkundig erfgoedelementen;

Beschermde monument



1. Grote Markt 15, Café Regina

Als openbare drankgelegenheid, met locatie op de Grote Markt, waar sinds generaties burgers en zakenlui komen praten, discussiëren, onderhandelen, de krant lezen of kaarten, heeft het café een ontegensprekelijke sociaal-culturele waarde.



2. Grote Markt 43, Pastorie Sint-Laurentiusparochie

De pastorie in neogotische stijl is gebouwd in 1903 naar de plannen van architect Joseph De Bosschere. Door het decoratief aangewend materiaalgebruik en de verzorgde detaillering is de pastorie een opvallend en beeldbepalend component in het straatbeeld van de Grote Markt en een precieuze getuige van het zeldzaam bouwkundig patrimonium van de gemeente.



3. Grote Markt 86, Neoclassicistisch herenhuis

De kenmerkende strakke gevelbepleistering en symmetrische gevelcompositie met Ionische pilasters, frontonbekroning en attiekafwerking geven het gebouw een statisch en harmonisch voorkomen.



Vastgesteld bouwkundig erfgoed



1. Grote Markt 33-35, Schutterstoren bij herberg Gaumont

Zogenaamd naar de vroegere cinema Gaumont met gelijknamig liberaal partijcafé en schutterstoren, volgens het kadasterarchief gebouwd in 1927 door E. Goossens en de naamloze maatschappij Liberaal huis.



2. Grote Markt 56A, Winkelhuis

Interbellumwoning met opengewerkte pui voor huidige winkelfunctie doch behouden bovenverdieping in art-decostijl.



3. Parochiekerk Sint-Laurentius

Nieuwe parochiekerk op de huidige locatie aan de oude Oosttragel van het eerste kanaal beslist in 1875 met de aankoop door de kerkfabriek van een stuk grond van de familie De Clercq-Hesters.



Erfgoed

Vastgesteld bouwkundig erfgoed



4. Grote Markt 85-87, Herenhuis

Oorspronkelijk één herenhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen met oudere kern, volgens mondelinge bron in 1909 aangepast met nieuw geglazuurd bakstenen parement en erker op de bovenverdieping. Thans gesplitst in twee woningen met verbouwde winkelpuien.



5. Grote Markt 92, Rijhuis

Enige resterende rijwoning van een rij van drie identieke huisjes van twee traveeën en twee bouwlagen, onder doorlopend zadeldak, volgens het kadasterarchief gebouwd in 1894. Verankerde, beraapte voorgevel op gecementeerde plint met getoogde en rechthoekige muuropeningen in vlakke omlijsting; bewaarde T-ramen.



6. Grote Markt 94-96, Brouwershuis van bierbrouwerij De Witte Leeuw

Voormalige brouwerswoning en "Bierbrouwerij De Witte Leeuw A.Vermeersch". Oprichting van een brouwerij op deze locatie in 1827 door J.B. Van Peteghem, in 1847 aangekocht door J.A. Van de Weghe, en in de jaren 1870 door E. Vermeersch voor zijn zoon Arthur Vermeersch, leerling brouwer.



Vastgesteld bouwkundig erfgoed



7. Grote Markt 102, Café De Gouden Leeuw

Volgens het kadasterarchief gebouwd in 1900. Vrij authentiek bewaard gebouw van vier traveeën en twee bouwlagen onder leien zadeldak met centrale houten dakkapel, opvallend door zijn opengewerkte pui met gietijzeren zuilen.



8. Grote Markt 105, Wachterswoning

Café “’t Kelderken” of voormalig brughuis van de eerste, in 1779 over de Sassevaart gebouwde draaibrug ter hoogte van de Groenstraat.



Erfgoed

Onderstaande panden

Eigen waardering

1. Grote Markt 40



2. Grote Markt 44



3. Grote Markt 45



4. Grote Markt 68



Bouwhoogte



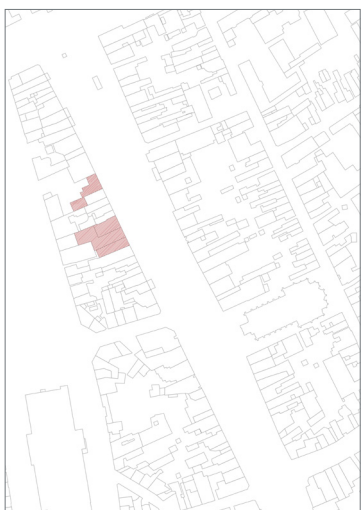
2 bouwlagen en een plat dak



2 bouwlagen en een zadeldak



3 bouwlagen en een plat dak



3 bouwlagen en een zadeldak



4 bouwlagen en een zadeldak



6 bouwlagen en een plat dak



- 6 bouwlagen
- 4 bouwlagen + zadeldak
- 3 bouwlagen + zadeldak
- 3 bouwlagen + plat dak
- 2 bouwlagen + zadeldak
- 2 bouwlagen + plat dak

III. PROBLEEMSTELLING



Conflict bouwhoogte en erfgoed

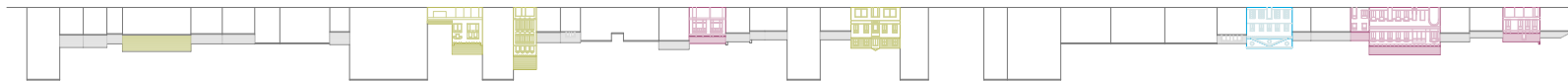
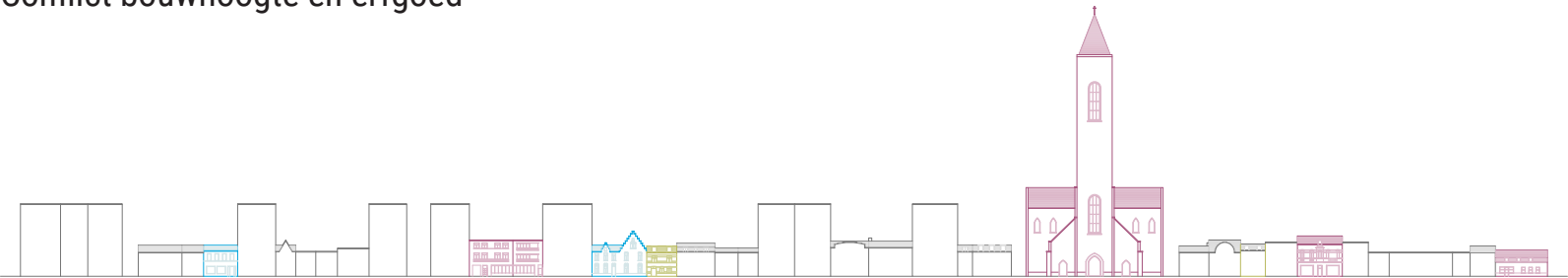


Zoals reeds gesteld, wordt de markt van Zelzate getypeerd door zeer diverse panden die variëren naar typologie en bouwhoogte. Bedoeling is om de komst van nieuwbouwprojecten zoveel mogelijk te integreren in de bestaande context zonder de komst van nieuwe meergezinswoningen te hypothekeren.

Op de kaart hiernaast zijn de analyses wat betreft de bouwhoogte van de bestaande toestand samengelegd met het erfgoed. Dit geeft een eerste inzicht waar de mogelijke conflicten zich op vandaag bevinden. Op volgende pagina's zijn aanzichten uiteengezet van de wanden langs de Grote Markt. Hierop zijn de hoogtes duidelijk af te lezen.

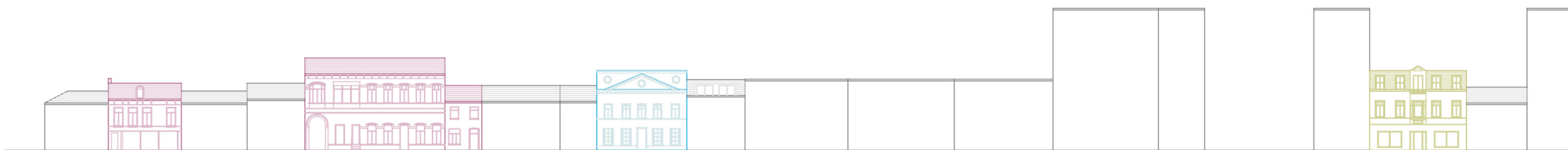
- 6 bouwlagen
- 4 bouwlagen + zadeldak
- 3 bouwlagen + zadeldak
- 3 bouwlagen + plat dak
- 2 bouwlagen + zadeldak
- 2 bouwlagen + plat dak
- Beschermd monument
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Eigen waardering

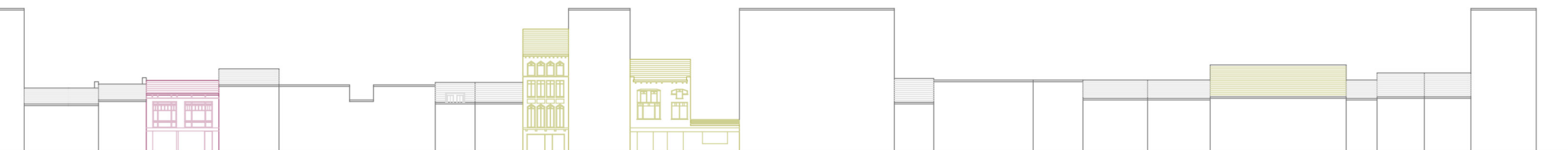
Conflict bouwhoogte en erfgoed



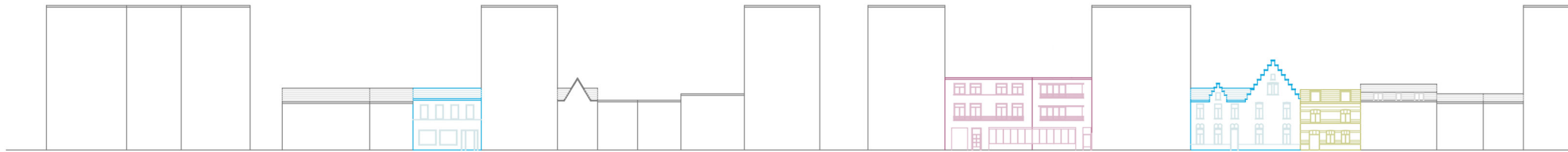
- Beschermd monument
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Eigen waardering
- ▨ Meergezinwoning
- ▨ Vergunde meergezinswoning

Aanzicht wand - Westzijde





Aanzicht wand - Oostzijde

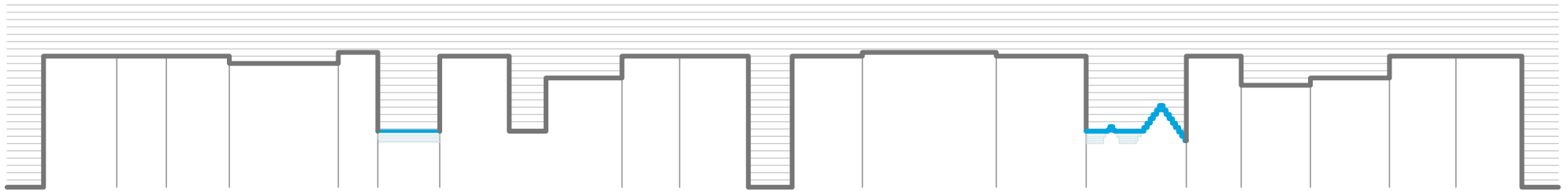




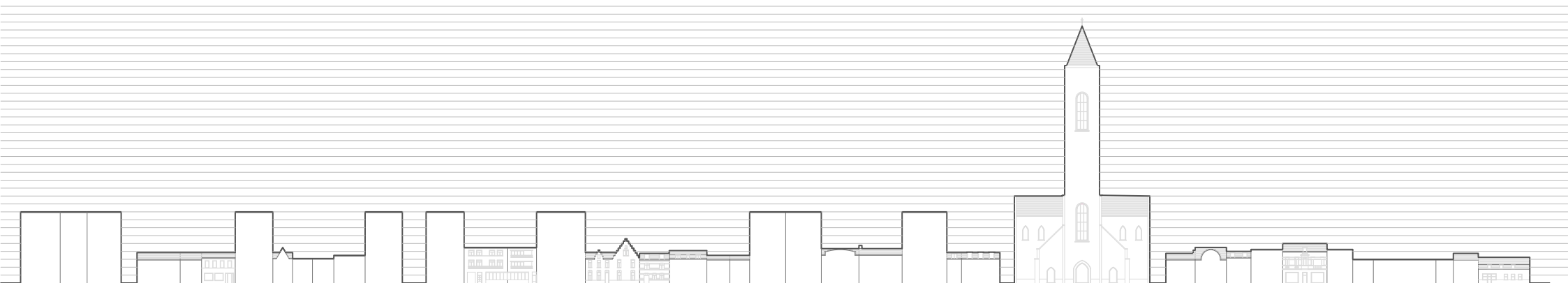
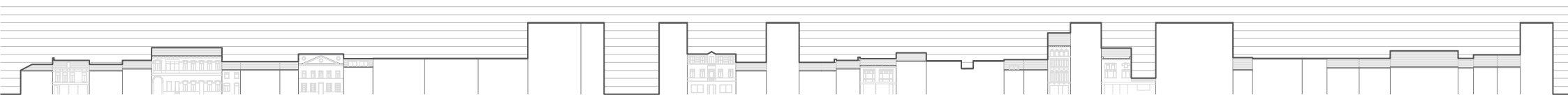
Bouwhoogte wanden



Huidig profiel

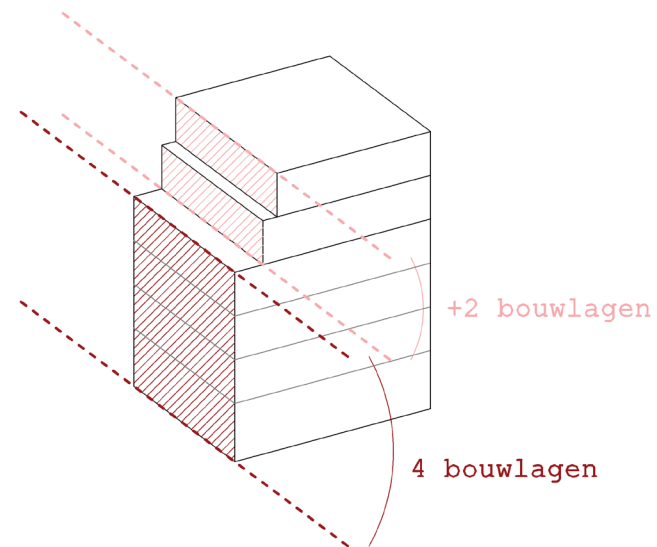
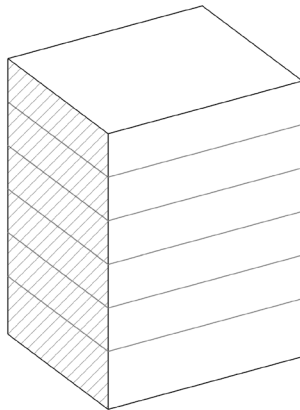


Toekomstig profiel zonder ingrepen



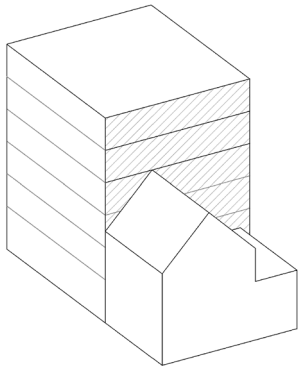
Algemene regel bouwhoogte

Momenteel is het, binnen de goede ruimtelijke ordening, mogelijk om 5 bouwlagen + 1 verdieping te bouwen op de Markt. Om de beeldkwaliteit te bewaren zal de toekomstige norm bestaan uit 4 bouwlagen + 2 verdiepingen.

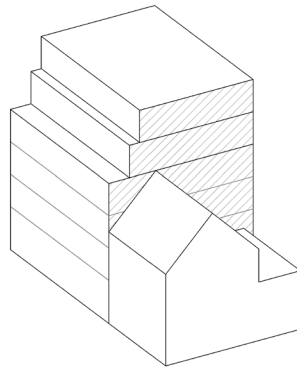


Regel bouwhoogte overgangszone

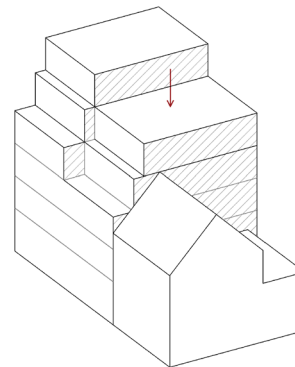
Het is uiteraard nodig om meer in detail te bekijken waar het mogelijk is om de algemene regel toe te passen en waar er eventuele beperkingen moeten worden vastgelegd. Op sommige plaatsen zal het namelijk nodig zijn om een overgangszone te vormen naar de bestaande, te behouden laagbouw en erfgoedwaardige panden.



HUIDIGE TOESTAND



NIEUWE ALGEMENE REGEL



REGELS OVERGANGSZONE

Opdeling zones bouwhoogte



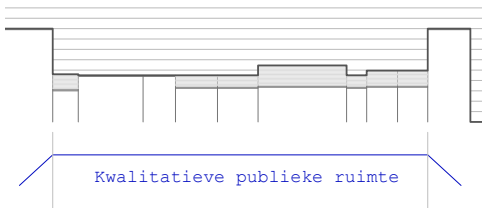
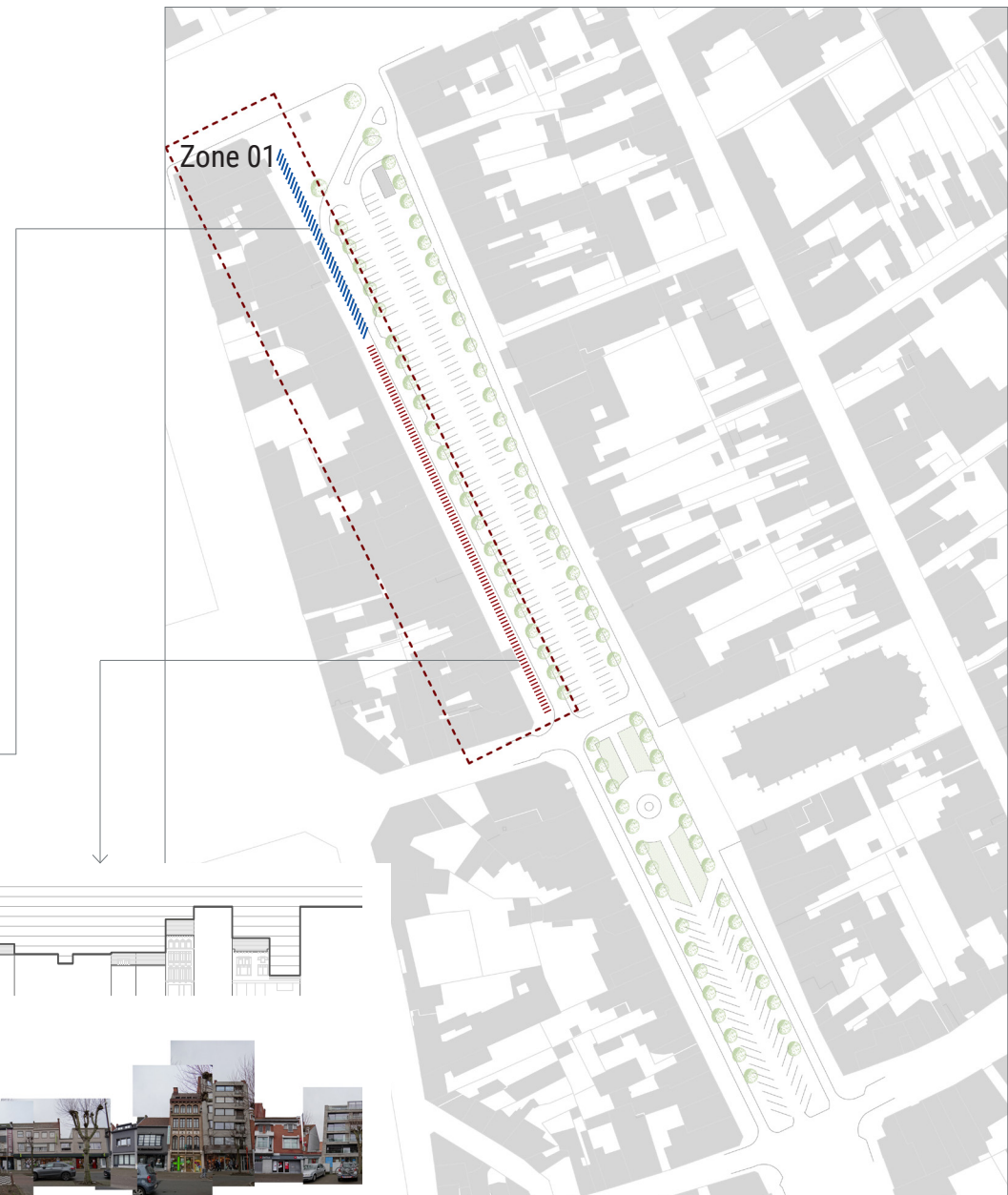
Om een duidelijk beeld te schetsen waar welke regels gelden is de Markt opgedeeld in zones. In de nota zal er dieper ingegaan worden op de bouwmogelijkheden per bouwblok en welke regels er verbonden zijn hieraan.

Zone 01

Aan de zijde van het gemeentehuis wordt de Markt begrensd door de Kanaalstraat. Hier heerst een grootschaliger gevoel door de aanwezigheid van de drukke as en het statige karakter van het gemeentehuis. Dit is ook voelbaar aan het weefsel op de Markt doordat de hoeken aan deze zijden worden afgesloten door meergezinswoningen bestaande uit 6 bouwlagen.

Naast het hoekpand bevindt zich een rij met laagbouw. In de plint bevindt zich horeca en handel die aansluiten op de brede strook publieke ruimte. Ook is de bouwdiepte van deze percelen eerder beperkt waardoor het gebied zich minder leent tot het oprichten van meergezinswoningen. Daarnaast zorgt deze rij voor een aangename dynamiek op de hoek. Het behoud hiervan staat dan ook voorop.

De zone die zich meer zuidelijker bevindt wordt afgewisseld door laagbouw in combinatie met meergezinswoningen van 6 bouwlagen. Af en toe zitten er ook enkele waardevolle panden. Hier geldt de algemene regel van 4 bouwlagen + 2 met overgangszones. Verder in het document wordt concreet invulling gegeven aan deze overgangszones.

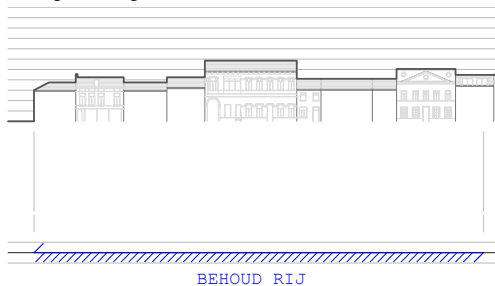


Zone 02 - 05

De zuidelijke zijde van de Markt wordt begrensd door een kleinschaliger weefsel. Het karakter is hier ten opzichte van het noordelijke deel van de Markt veel minder stedelijk. De overgang hiernaartoe is voelbaar doordat de laatste rij van de bebouwing over het algemeen bestaat uit panden van 2 bouwlagen en een zadeldak en dit zowel aan de oostelijke zijde als aan de westelijke zijde.

Doelstelling bestaat erin om het dorpse karakter aan deze zijde van de Grote Markt zoveel als mogelijk te bewaren. De zone die zich ten zuiden van de zwarte lijn op de kaart bevindt, dient met andere woorden maximaal behouden te worden. De zone tussen de Marktstraat en de zwarte lijn is een overgangszone waar er op de hoek reeds hoogbouw aanwezig is. De panden die zich tussen de hoekperceel en de laagbouw bevinden dienen om de overgang te maken tussen de twee gebieden.

Westelijke zijde



Oostelijke zijde



Zone 03 - 04

In zone 3 en 4 zijn in de huidige toestand zowel meergezinswoningen van 6 bouwlagen aanwezig als enkele erfgoedwaardige panden en monumenten. Hier is het dus kwestie van de beeldbepalende panden te behouden en de aangrenzende panden als overgangszone te zien. Deze overgangszone moet er dan voor zorgen dat de laagbouwpanen niet verdrongen worden door de nieuwe hoogbouwprojecten.

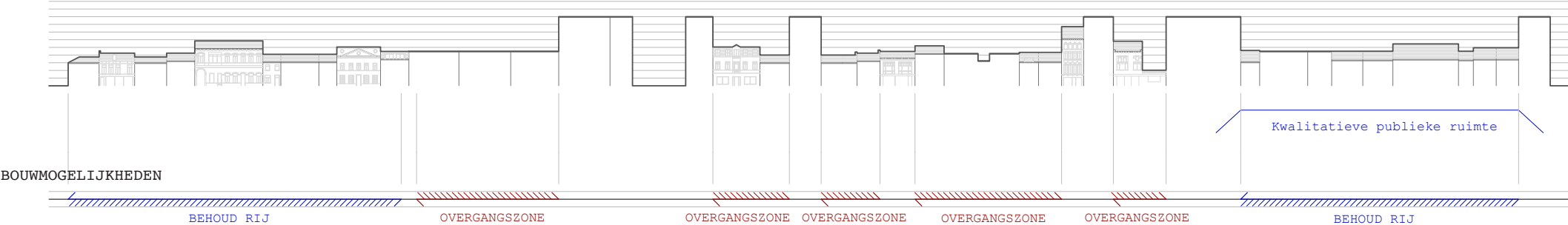
zone 03



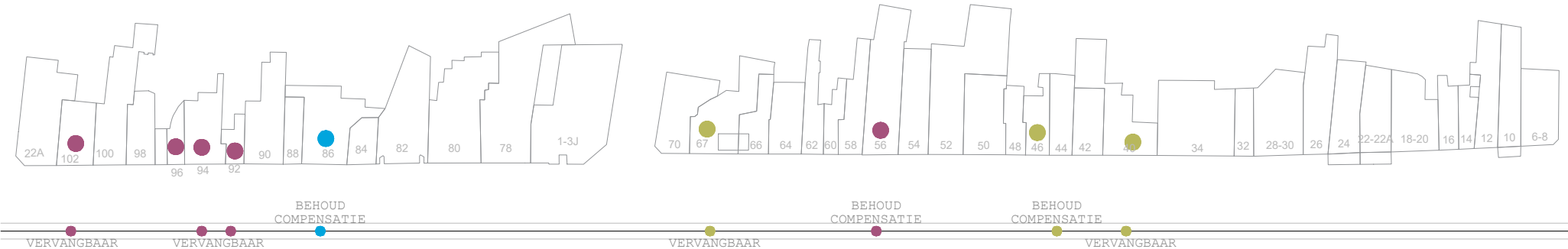
zone 04



Overzicht westelijke zijde



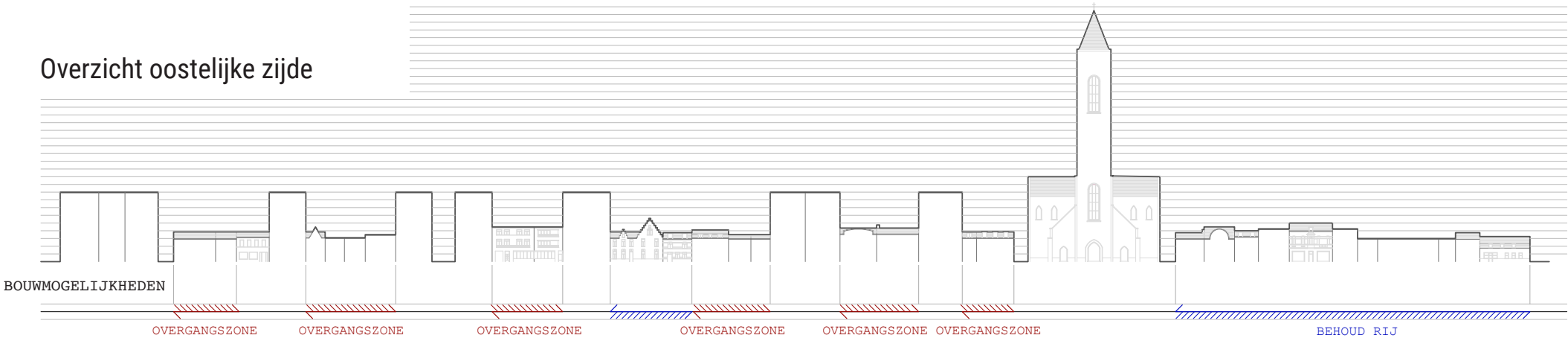
ERFGOED



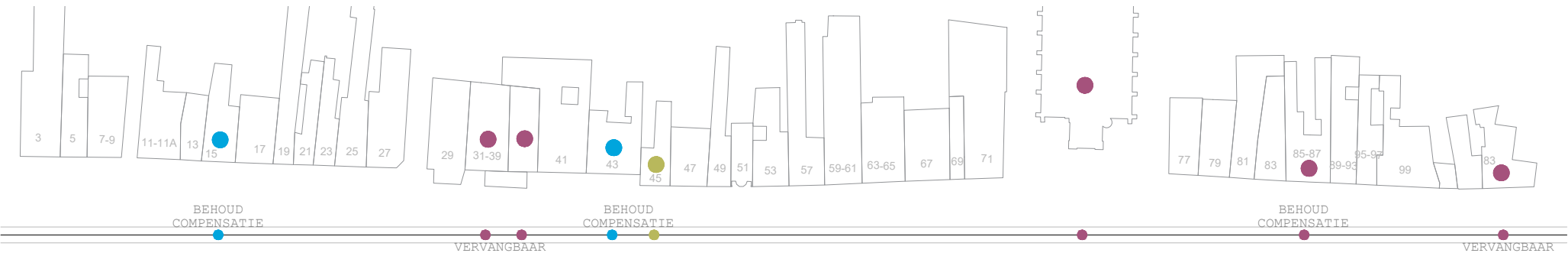
MOGELIJKS TOEKOMSTIGE TOESTAND



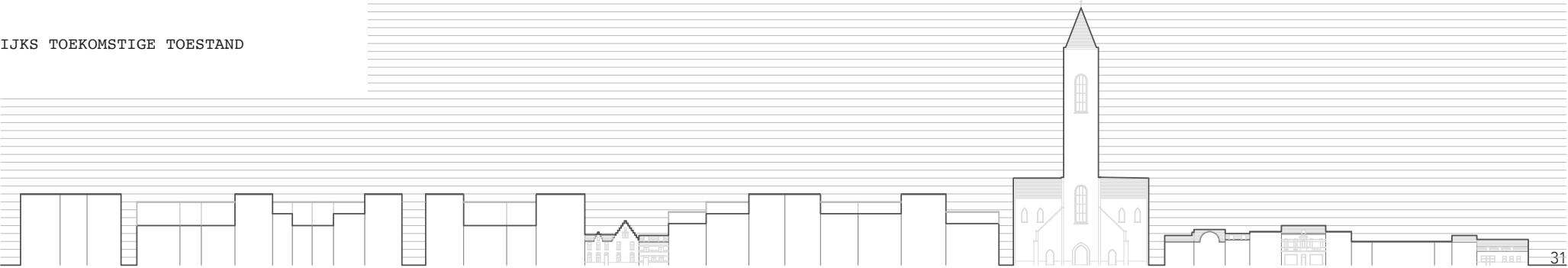
Overzicht oostelijke zijde



ERFGOED



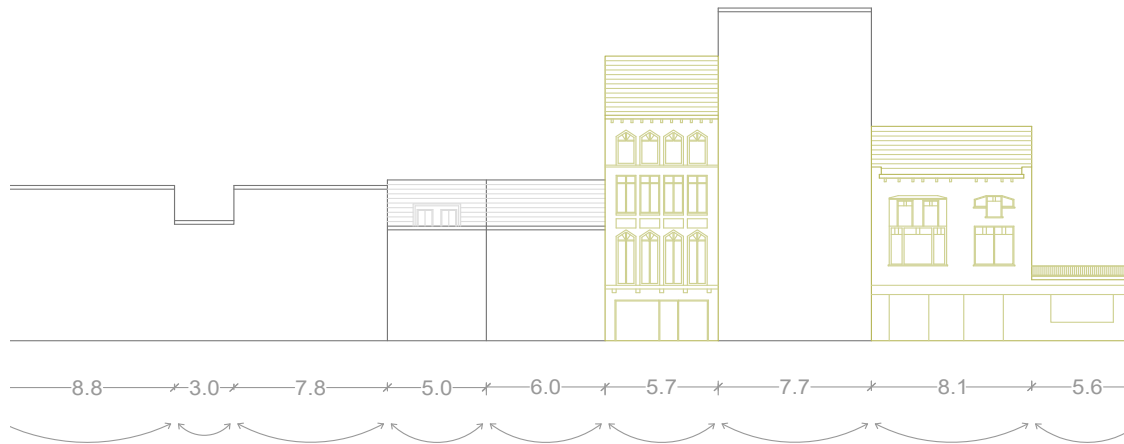
MOGELIJKS TOEKOMSTIGE TOESTAND



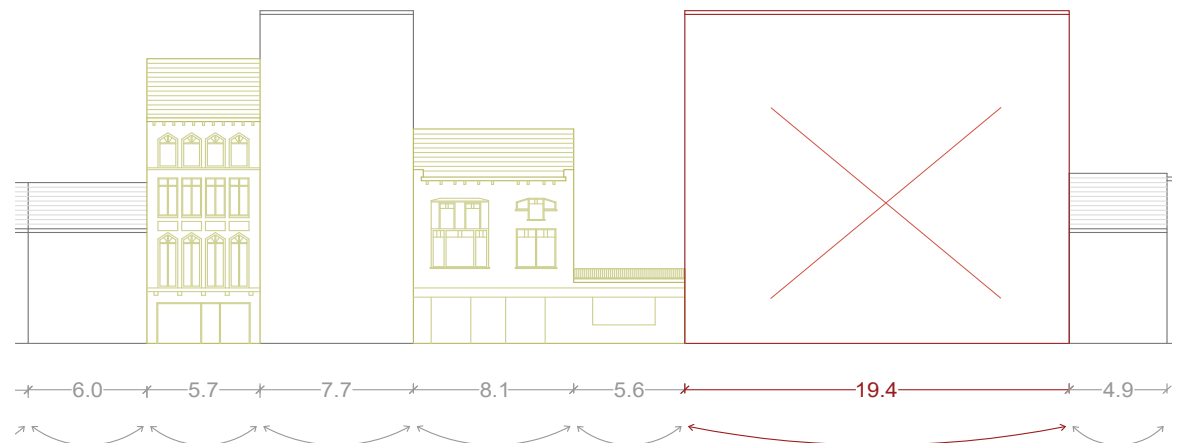
Beeldkwaliteitsregels

Respect voor initiële perceelsbreedte

De komst van nieuwe projecten mag er niet voor zorgen dat de oorspronkelijke percelering verstoord wordt. Uiteraard kunnen twee aangrenzende percelen samengevoegd worden om tot een volwaardig project te komen, maar dit kan enkel op voorwaarde dat de oorspronkelijke structuur voelbaar blijft door geleding te brengen in de gevel. De breedte van de oorspronkelijke panden varieert tussen de 5m tot 12m, deze ritmiek moet behouden blijven.



Oorspronkelijke perceelsstructuur

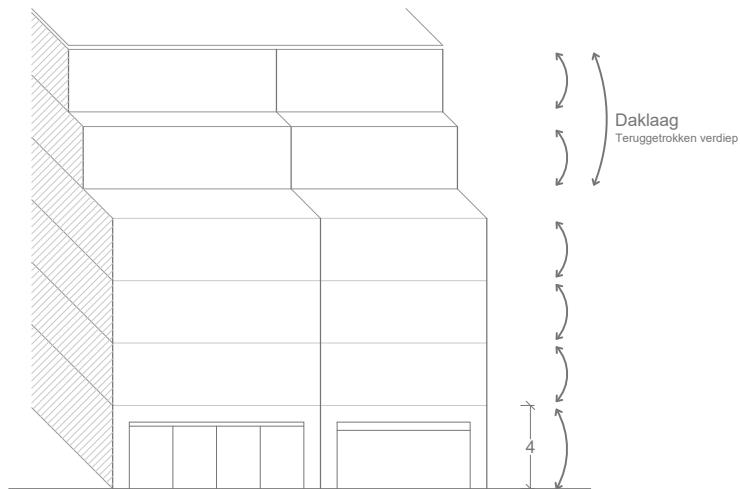


Perceelsstructuur die niet past binnen het bestaande gabarit

Beeldkwaliteitsregels

Horizontale geleding

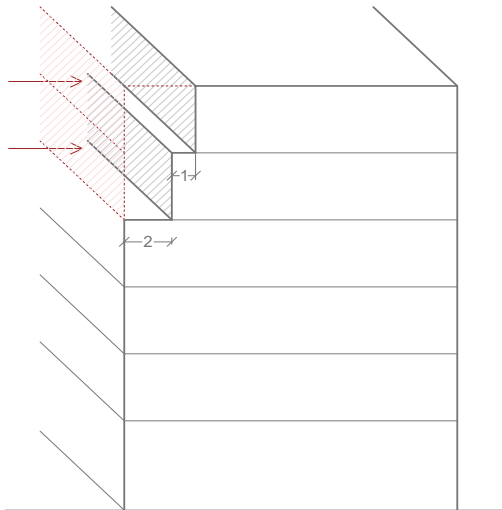
Naast de verticale historische geleding is er ook een horizontale geleding terug te vinden. Ook hierbij is het belangrijk dat het ritme van de verdiepingshoogte refereert naar de oorspronkelijke structuur. Klassiek is de sokkel iets hoger dan de verdiepingen. Voor veel panden die zich op de Markt bevinden is het ook zo dat de sokkel meestal bestaat uit een handelsfunctie, kantoorfunctie, dienstenfunctie of horeca.



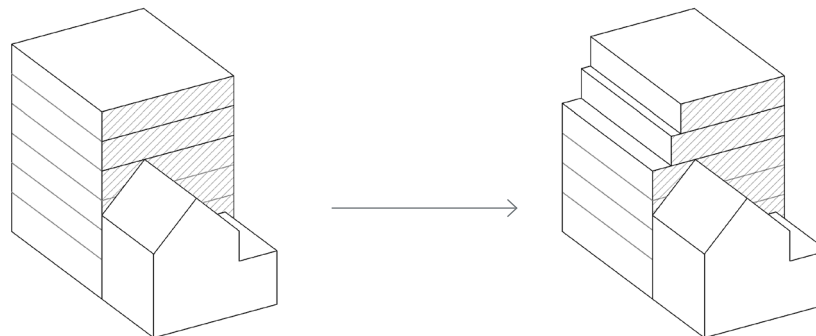
Beeldkwaliteitsregels

Zichtbaarheid wachtgevels minimaliseren

De historische panden bestaan doorgaans uit het meest gangbare, lagere profiel van 2 bouwlagen met een zadeldak. De nieuwbouwprojecten bestaan daarentegen meestal uit 6 bouwlagen. Dit grote verschil in hoogte zorgt ervoor dat er vanop de markt vaak grote wachtgevels zichtbaar zijn. Dit is nefast voor de beeldkwaliteit. Door te werken met een teruggetrokken verdieping voor de bovenste 2 bouwlagen bij een project dat bestaat uit 6 bouwlagen wordt de aanwezigheid van de wachtgevel sterk beperkt.



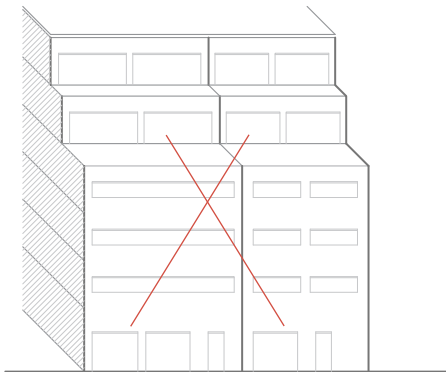
Referentie : Reims



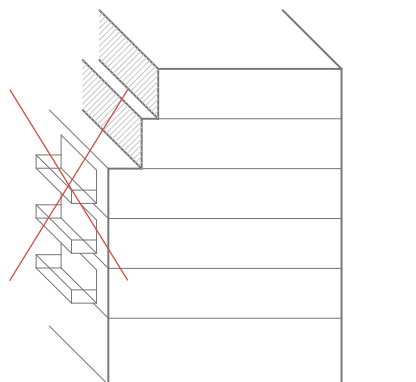
Beeldkwaliteitsregels

Volgen van bestaande geleding in gevelopeningen

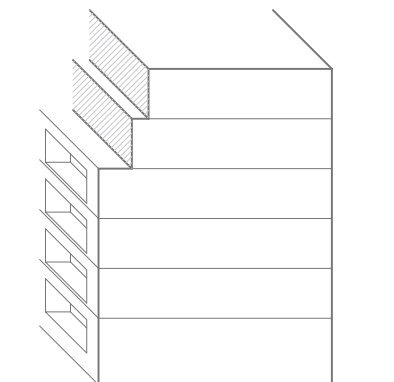
Ook de openingen in de gevels zorgen voor een bepaalde ritmiek die een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Er dient een goede verhouding te zijn tussen de gevelopeningen en raamverdelingen ten aanzien van de gevelbreedte. Het gebruik van bandramen of balkons over een grote breedte, is bijvoorbeeld een inbreuk op de historisch geleding van de gevelopeningen. Hierbij wordt de verhouding tussen de breedte en hoogte niet gerespecteerd. Indien er terrassen gerealiseerd worden is het daarom ook van belang dat deze inpandig voorzien worden. Een uitpandig deel kan enkel voorzien worden als architecturaal accent en dit over een beperkte breedte van de gevel.



Kustarchitectuur met bandramen en weinig geleding



Gebruik van inpandige terrassen

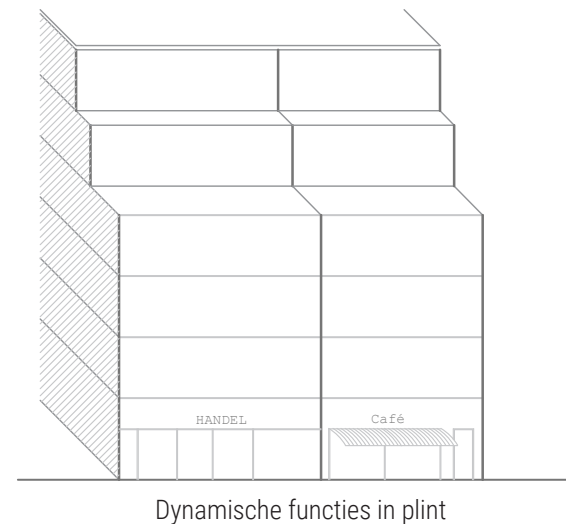
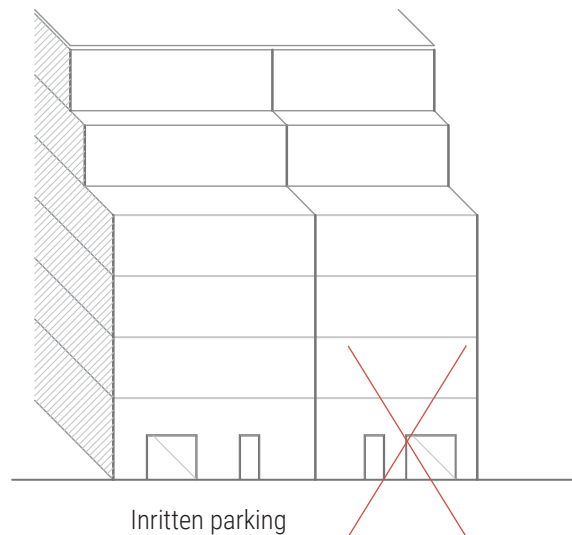


Beeldkwaliteitsregels

Invulling gelijkvloerse verdieping

Ook de invulling van de gevel op de gelijkvloerse verdieping is een belangrijk aspect dat bijdraagt aan de beleving van de Grote Markt. Momenteel is het verplicht om in de plint handel, kantoren of horeca als invulling te geven. Dit brengt een bijzonder meerwaarde met zich mee naar de Grote Markt toe. Ook het gebruik van de publieke ruimte is hiervan afhankelijk.

Met bijkomende onderdoorgangen of garagepoorten in de voorgevel moet omzichtig omgesprongen worden. Er moet vermeden worden dat het bestaande horeca- en handelsapparaat niet meer functioneert omwille van het telkens dwarsen van de voetgangerszone door personenwagens. Dit zou immers kunnen leiden tot het verder wegtrekken van deze functies, die net de noodzakelijke dynamiek brengen op een deregelijke strategische plaats als de Grote Markt. Er wordt dan ook sterk aangestuurd op het voorzien van toegangen tot parkeervoorzieningen via de aanpalende straten in plaats van ontsluiting te nemen via de Grote Markt zelf.

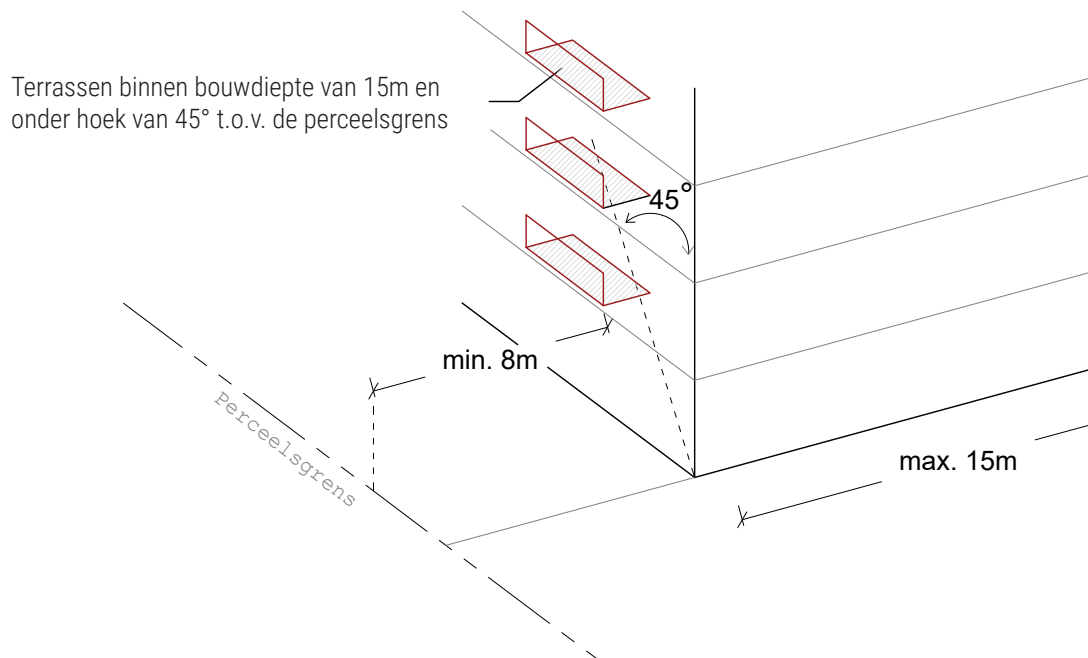


Interne kwaliteitsregels

Naast beeldkwaliteits- en omgevingskwaliteitsregels, die het straatbeeld in belangrijke mate beïnvloeden, zijn er ook interne kwaliteitsregels. Deze vorm van kwaliteit komt de bewoners ten goede en bewerkstelligt een goed nabuurschap.

Respect voor privacy omwonenden

Terrassen achteraan op de verdiepingen worden voorzien binnen de 15m bouwdiepte en blijven minstens 8m van de achterperceelsgrens verwijderd. Uitspringende terrassen achteraan bevinden zich onder een hoek van 45° t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Wanneer terrassen van aanpalende panden dieper komen (dieper dan 15m), kan eveneens een dieper terras worden voorzien, op voorwaarde dat een afstand van 8m tot de achterperceelsgrens gerespecteerd blijft.



Interne kwaliteitsregels

Typologische mix

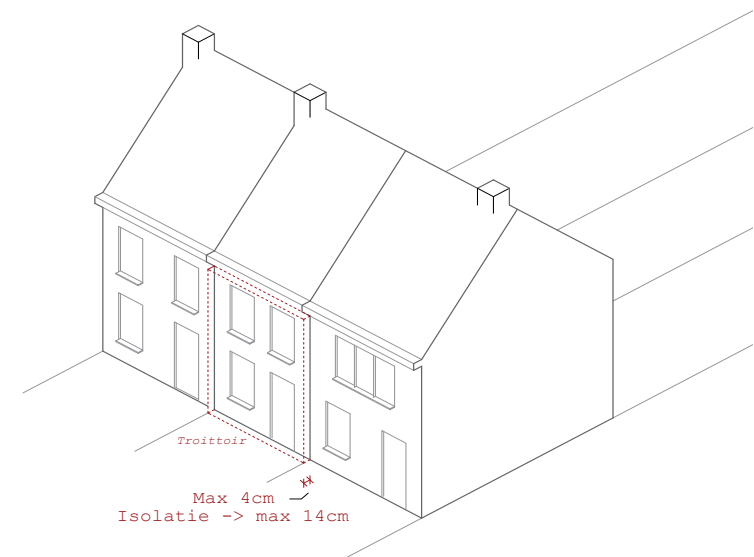
Bij meergezinswoningen wordt een mix gevraagd van types appartementen wat het aantal slaapkamers betreft. Het aantal éénslaapkamerappartementen bedraagt max. 1 per 5 entiteiten. Studio's worden niet toegelaten.

Een typologische mix vermijdt dat er bv. enkel éénkamer appartementen worden opgericht, waarbij de samenstelling van de bewoners van een bouwblok weinig gevarieerd is. Door te streven naar een typologische mix, varieert de samenstelling van de gezinnen (éénpersoonsgezinnen, gezinnen met en zonder kinderen,...).

Gevelrenovatie op rooilijn

Een uitsprong over de rooilijn met gevelisolatie wordt toegestaan tot max. 14 cm, waarbij de gevelisolatie moet worden doorgetrokken tot onder het troittoirpeil. Het aanpassen van de voorgevel op de rooilijn, zonder toevoegen van isolatie, is enkel toegestaan tot max. 4 cm voorbij de rooilijn. Onderaan moet een boord van slagvast, resistent materiaal worden aangebracht, zodat schade bij werken wordt voorkomen.

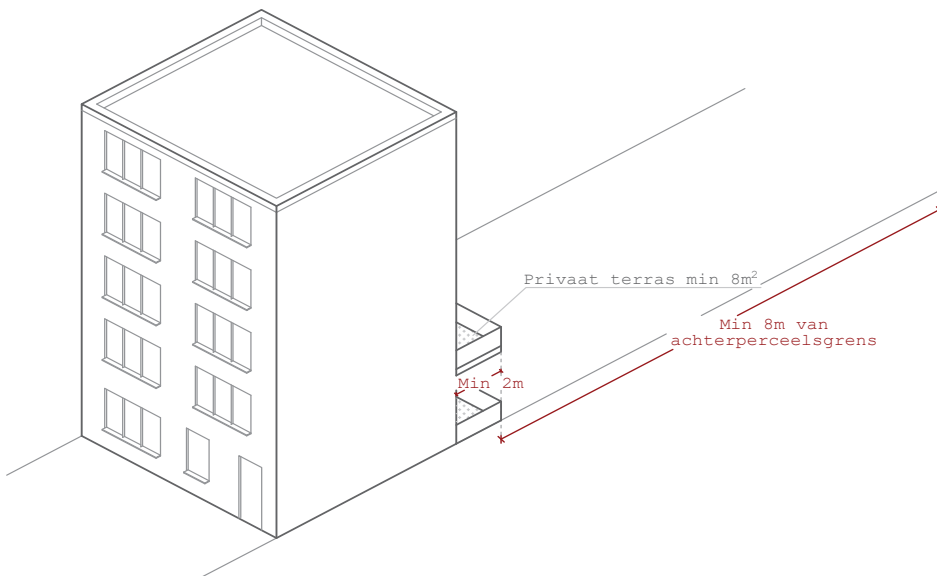
*Bij schade aan het voetpad, ten gevolge van werken, moet deze op kosten van de aanvrager hersteld worden.
Het doortrekken van de gevelisolatie tot onder het trottoirpeil is om koudebruggen te vermijden.*



Interne kwaliteitsregels

Private buitenruimte

Elke woonentiteit dient te beschikken over een privaat terras rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte of keuken, van min. 8m². Een terras dient min. 2m diep te zijn en 3m breed. Terrassen op de verdieping blijven min. 8m van de achterperceelsgrens verwijderd.



Berging

Elke woonentiteit dient te beschikken over een private berging van minstens 2 m² nuttige ruimte in de woning zelf.

Ook moet in of buiten het gebouw op eigen perceel een gemeenschappelijke afvalberging worden voorzien. Vanaf 40 wooneenheden, is een ondergrondse afvalberging verplicht.

Een berging is steeds nodig (stofzuiger, strijkplank, proviand, wasmachine,...) en bepaalt mee de leefkwaliteit.

Ondergrondse afvalcontainers kunnen de leefkwaliteit op de site sterk verhogen. Bovendien steunt IDM (de afvalintercommunale) ondergrondse containers bij grotere projecten.

Interne kwaliteitsregels

Binnenruimtes meergezinswoningen

De vloeroppervlakte van de woonkamer bedraagt min. 24 m². Wanneer de keuken geïntegreerd is in de woonkamer, komt daar 4 m² bij. Een afzonderlijke keuken moet een minimum oppervlakte hebben van 6 m². Vanaf 3 slaapkamers wordt er bij de leefruimte 4 m² bijgeteld. Minstens één slaapkamer moet een oppervlakte hebben van min. 10 m², de overige slaapkamers hebben een minimale oppervlakte van 8 m² met een minimale oppervlakte van 60 m² voor éénslaapkamerappartementen. *De oppervlaktes worden gerekend bij een minimale hoogte van 2,2m bij bestaande gebouwen en 2,5m voor nieuwbouw.*

Elke leefruimte, keuken en slaapkamer moeten kunnen genieten van rechtstreeks daglicht.

Daglicht dat binnen komt via een venster dat uitkomt op een onderdoorgang, wordt niet aanzien als rechtstreeks daglicht, evenmin licht dat via koepels naar binnen valt.

Bij aanvragen met een publiek toegankelijk gedeelte groter dan 150 m² en bij meergezinswoningen vanaf 6 entiteiten, is de aanvrager verplicht een advies van een erkend adviesbureau inzake toegankelijkheid toe te voegen, uitgebracht op de in te dienen plannen. De kosten dienen gedragen te worden door de aanvrager.

Parkeren bij meergezinswoningen

Meergezinswoningen en groepswoningbouw-projecten moeten voorzien in minimum 1 parkeerplaats en 2 fietsstelpaatsen (te vermeerderen met 1 per bijkomende kamer) per entiteit op eigen terrein. Kamerwoningen beschikken over 1 fietsstelpaats per entiteit en 1 parkeerplaats per 3 entiteiten. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien. De hoogte van ondergrondse parkeergarages bedraagt min. 2,30m.

Fietsenbergingen en parkeerplaatsen mogen gemeenschappelijk of afzonderlijk worden voorzien.

Deze quota gelden eveneens bij het opsplitsen van een pand.

Bij het opsplitsen van een pand moet er dus ook per extra huisnummer een extra parkeerplaats worden voorzien en extra fietsstalplaatsen minimaal gelijk aan het aantal slaapkamers plus 1.

Indien om stedenbouwkundige of bouwtechnische argumenten niet kan voldaan worden aan de opgelegde quota, dient een belasting betaald te worden conform het 'gemeentelijk belastingreglement op ontbreken van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij meergezinswoningen en kamerwoningen' d.d. 30.12.2019 en latere wijzigingen.

Interne kwaliteitsregels

Inrichting parkeervoorziening/fietsstalplaats

Bij meergezinswoningen zijn op de begane grond enkel carports of staanplaatsen in open lucht toegelaten. Alle autostalplaatsen moeten individueel en op een vlotte manier bereikbaar zijn.

Iedere fietsenberging is overdekt en moet vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

De fietsenberging is voldoende groot om minstens evenveel fietsen als er slaapkamers zijn te stallen.

Ervaring leert dat in het geval garages/garageboxen worden voorzien bij meergezinswoningen, deze later dienst doen als opslagruimte en de wagen alsnog een plaats inneemt op het openbaar domein. Bovendien kan, indien op lange termijn het autobezit vermindert, een carport of parkeerplaats gemakkelijk verwijderd worden en plaats maken voor iets ander (bv. groen, petanqueplein, zitbank,...).

Een fietsstalplaats heeft een min. diepte van 2m en een breedte van 0,70m per standaardfiets. Vrije doorgang moet bijkomend mogelijk zijn. De richtlijn voor een buitenmaatse fiets bedraagt 2,50m op 0,90m. Per project moet een gezonde mix aanwezig zijn.

Interne kwaliteitsregels

Groendaken

Afzonderlijke bijgebouwen opgericht bij meergezinswoningen zoals carports, fietsen- en afvalbergingen, moeten worden voorzien van een groendak.

Bijgebouwen bij meergezinswoningen bevinden zich in de achtertuin. Zij kunnen aanleiding geven tot 'verrommeling' en samen met de andere verharding (toegangen tot die bijgebouwen) infiltratie verhinderen. Bij de verplichting tot aanleg groendak, mildert dit reeds de verminderde rechtstreekse infiltratie in de bodem en kijken omwonenden op groen (groendak) i.p.v. op ander dakbedekkingsmateriaal.

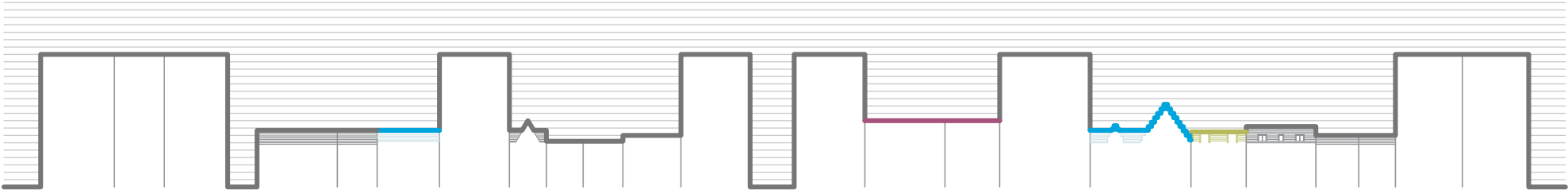
Interne kwaliteitsregels

Septische put

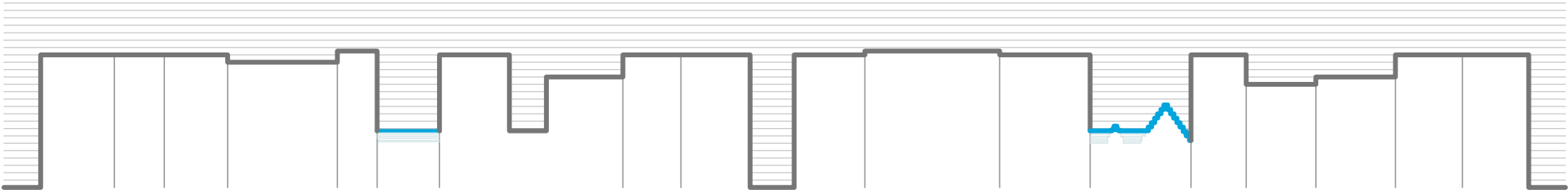
Bij nieuwbouw of grondige verbouwing is het plaatsen van een septische put verplicht. Alle percelen langsheen de Grote Markt zijn gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat deze put een min. inhoud heeft van 2000 L met een bijkomende inhoud van 300 L per extra inwoner en dit tot 10 inwoners en een extra inhoud van 225 L vanaf het 11de inwonersequivalent.

Dit op vraag van Farys. Het belangrijkste voordeel van een septische put, is het voorkomen van aanslibben van de riolering vnl. tijdens een droogteperiode. Een 'grondige' verbouwing laat toe dat de kost voor het plaatsen van een septische put t.a.v. de verbouwings- en aanpassingswerken verantwoord is.

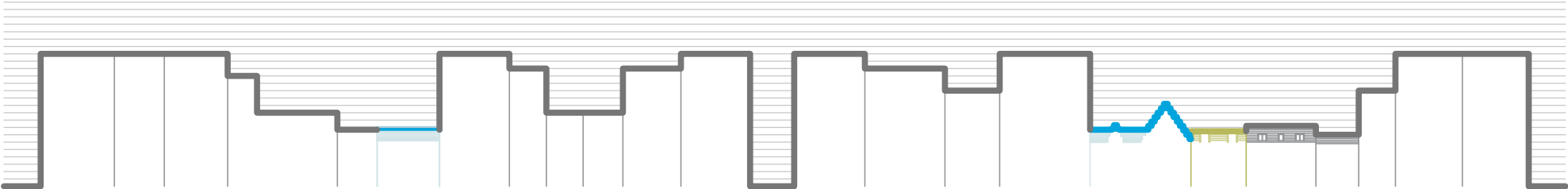
Bouwhoogte wanden



Huidig profiel



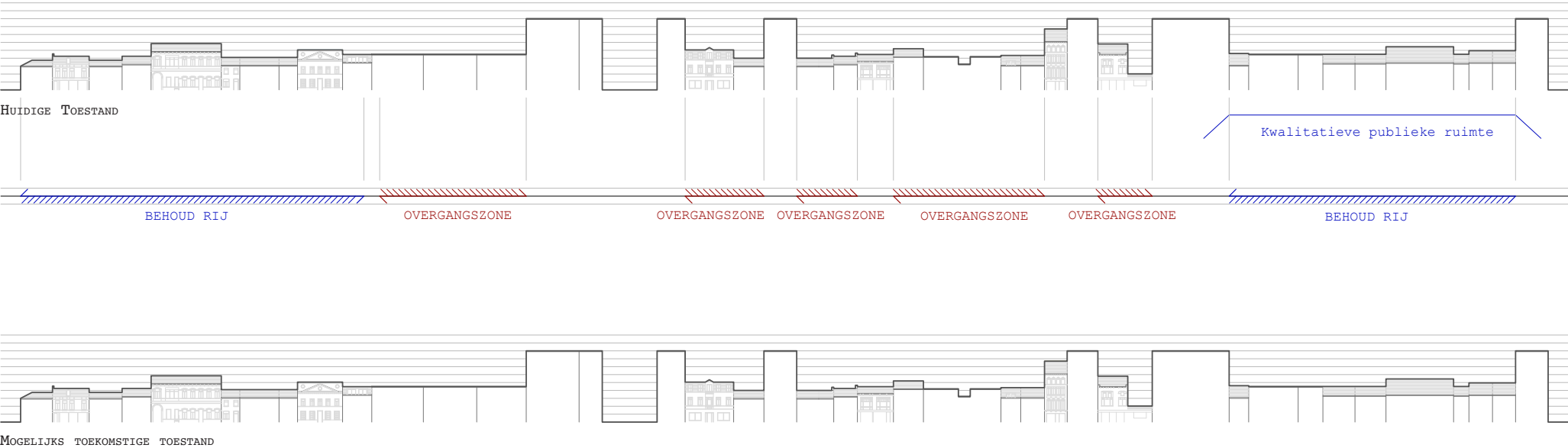
Toekomstig profiel zonder ingrepen



Toekomstig profiel volgens nieuwe regels

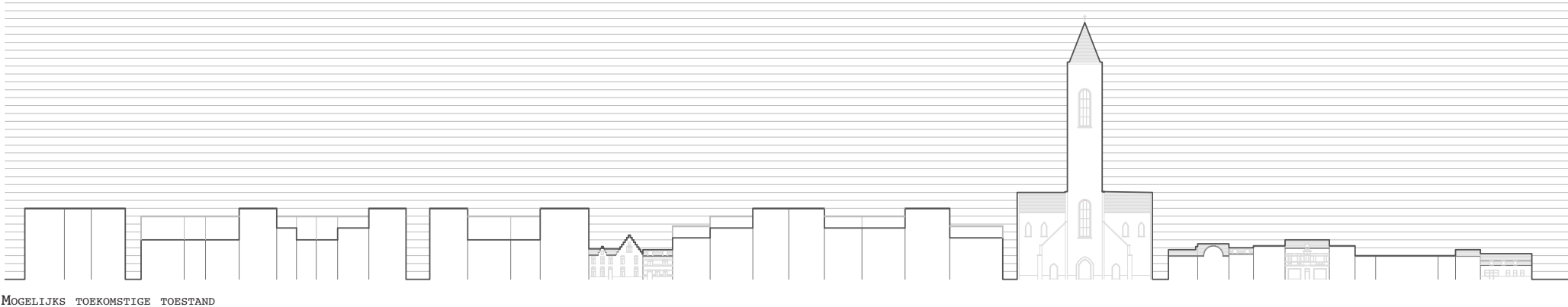
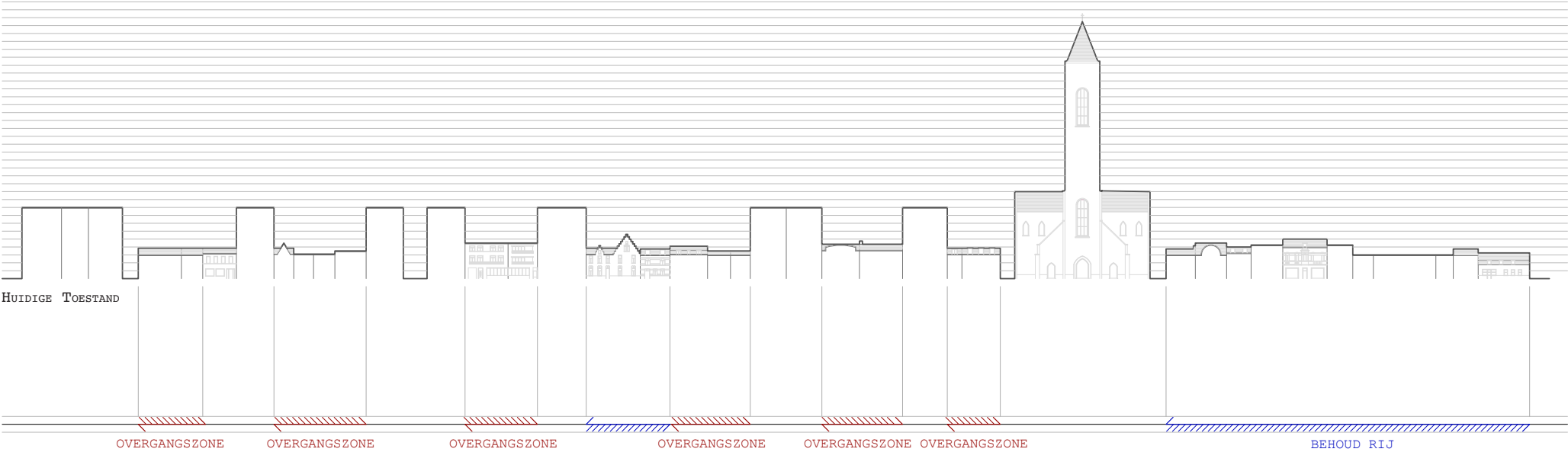
Bouwhoogte wanden voor interne kwaliteitsregels

WESTELIJKE ZIJDE



Bouwhoogte wanden volgens interne kwaliteitsregels

OOSTELIJKE ZIJDE



Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen