



ZELZATE

Richtlijnenkader kwalitatief bouwen en wonen

17 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, Evy Van Kerckvoorde

Ontwerper Veneco

Annelies De Clercq

Dossierverloop

Versie	Datum	Omschrijving actie
1	30.03.2021	Proefversie als werkdocument voor adviesverlening
2	28.10.2021	Versie 2
3	09.12.2021	Ontwerp voor goedkeuring CBS
4	17.12.2021	Goedkeuring CBS

I. ALGEMEEN	5
1.1 Doelstelling	5
1.2 Toepassingsgebied	6
1.3 Definities	7
II. INTEGRATIE BINNEN OMGEVINGSCONTEXT	9
2.1 Levendige plint	9
2.2 Bouwvolume	10
2.3 Gevelgeleding	12
2.4 Zijdelingse bouwrijke strook	13
2.5 Typologische mix	14
2.6 Gevelrenovatie op rooilijn	15
III. WOONKWALITEIT	16
3.1 Groennorm	16
3.2 Private buitenruimte	18
3.3 Berging	19
3.4 Binnenruimtes meergezinswoningen	20

IV. DUURZAME MOBILITEIT	21
4.1 Parkeren bij groepswoningbouwprojecten en meergezinswoningen	21
4.2 Inrichting parkeervoorzieningen	24
V. VERHARDING PERCEEL	25
5.1 Verharding perceel	25
5.2 Groendaken	27
5.3 Septische put	27
VI. UITZONDERINGEN	28
6.1 Masterplan	28

Dit richtlijnenkader beoogt kwaliteit te integreren bij bouwprojecten. Het betreft zowel interne kwaliteit als omgevingskwaliteit.

Verschillende van onderstaande voorschriften hebben enkel betrekking op meergezinswoningen. Dit is dan duidelijk aangegeven. Andere voorschriften hebben betrekking op alle types van woningen.

De Grote Markt heeft een specifiek karakter. Voor panden gelegen langsheen de Grote Markt, worden eigen voorschriften opgesteld in het document 'visie Grote Markt'. Het betreft een document met zowel beeldmateriaal als ontwerpprincipes. Dit document geldt als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' voor de Grote Markt. Het is goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 17 december 2021.

Interne kwaliteit wordt bereikt door kwaliteitsnormen (private buitenruimte, voldoende licht, bergruimte, voldoende grote ruimtes,...) op te leggen, doorgaans bij de creatie van meergezinswoningen. Deze vorm van kwaliteit komt de bewoners ten goede.

Omgevingskwaliteit wordt bereikt door normen op te leggen bij alle types bebouwing, sommige pas te implementeren vanaf een bepaalde grootte van het project. Het gaat hier om groennormen, maximale hoeveelheden verharding, beperken versnippering,... Omgevingskwaliteit komt ten goede aan alle gebruikers.

Dit richtlijnenkader is van toepassing op het volledige grondgebied van Zelzate met uitzondering van de Grote Markt. De voorschriften zijn ook van toepassing in gebieden waar een bestaand BPA, RUP of een verkaveling geldt, voor zover er in die plannen geen uitspraken werden gedaan over het specifieke onderwerp.

Dit richtlijnenkader vervangt volgende voorgaande collegebeslissingen:

- Collegebeslissing d.d. 12.7.2010 betreffende het plaatsen van een septische put (integraal overgenomen)
- Collegebeslissing d.d. 5.09.2019 betreffende terrassen in dakvolume bij meergezinswoningen
- Collegebeslissing d.d. 29.05.2020 betreffende een visie over elektrisch laden
- Collegebeslissing d.d. 26.09.2019 betreffende visievorming carports in de zijdelingse bouwvrije strook
- Collegebeslissing d.d. 8.03.2013 betreffende de toegankelijkheidsverordening – verplichting tot toevoeging van een advies van een toegankelijkheidsbureau
- Collegebeslissing d.d. 22.02.2018 betreffende aanbrengen van gevelafwerking op de rooilijn

De Stedenbouwkundige verordening d.d. 23.06.2011 en 16.07.2015 'inzake het voorzien van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen bij meergezinswoningen en kamerwoningen' blijft voorlopig behouden voor wat betreft het daaraan gekoppelde belastingreglement: *'gemeentelijk belastingreglement op ontbreken van parkeerplaatsen en fietsstelplaatsen bij meergezinswoningen en kamerwoningen' d.d. 30.12.2019 en latere wijzigingen.*

Groepswoningbouwproject: Groepswoningbouw is het gelijktijdig oprichten van meerdere gebouwen bestemd voor bewoning die één stedenbouwkundig samenhangend geheel vormen, zonder dat daarvoor de grond moet worden verkaveld.

Kamerwoning: een woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor één of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt (Bron: Codex Wonen).

Masterplan: een masterplan geeft een globale visie op een groot gebied of wijk. Het plan geeft een beeld van hoe het gebied zich in de toekomst kan ontwikkelen. Het vormt de basis voor concrete projecten. Het is geen kant en klaar plan dat tot in de puntjes vastlegt hoe een wijk of gebied er zal uitzien. Het is een schets die de grote lijnen voor de verdere ontwikkeling vastlegt en aangeeft hoe die grote lijnen achteraf uitgewerkt kunnen worden.

Meergezinswoning: Elk gebouw met meer dan één woonentiteit, vertikaal gestapeld, met uitzondering van bejaardentehuizen, rust- en verzorgingstehuizen, assistentiefiets, verpleeginrichtingen, kloosters, hotels, internaten, hospitawoning, zorgwoningen (conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Gestapelde woningen, waarbij de wooneenheden allemaal een afzonderlijke toegang hebben vanaf buiten, worden ook aanzien als meergezinswoningen. De woningen hoeven dus niet noodzakelijk via een centrale trappenhal te worden ontsloten om als meergezinswoning te worden aanzien. Meergezinswoningen worden bekomen door nieuwbouw (al dan niet na slopen van een of meerdere bestaande gebouwen), door verbouwing, opdelen, samenvoegen of functiewijziging (of een combinatie hiervan) van één of meerdere bestaande gebouwen.

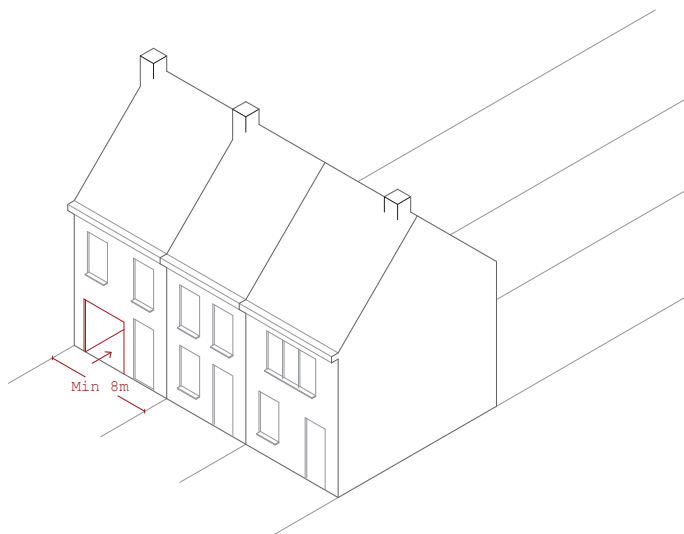
Gestapelde woning: een gebouw waarbij de wooneenheden allemaal een afzonderlijke toegang hebben vanaf buiten. Dit type woningen wordt voor dit reglement ook aanzien als meergezinswoningen. De woningen hoeven dus niet noodzakelijk via een centrale trappenhal te worden ontsloten om als meergezinswoning te worden aanzien.

Woonlaag: bouwlaag waar een woonfunctie aan gekoppeld wordt, dus waar functies zoals keuken, leefruimte, bureau, werkplaats,... zijn in ondergebracht. Een bouwlaag bestaande enkel uit slaapkamers, zonder leefruimtes wordt niet als woonlaag aanzien.

2.1 Levendige plint

Richtlijn

Art 2.1.1 Een nieuwe garagepoort of een onderdoornit in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, kan enkel wanneer de voorgevel een breedte heeft van minimum 8m.



Toelichting

Dit voorschrift moet vermijden dat het straatbeeld evolueert naar garagepoorten en onderdoorgangen, zonder leefruimtes aan de straatzijde, waardoor de relatie wonen/ straat verdwijnt.

Het plaatsen van een garagepoort of onderdoornit in een voorgevel, zorgt er bovendien voor dat vaak het voetpad moet gedwarst worden en dat er vóór de poort of onderdoorgang, op openbaar domein, opnieuw een parkeerplaats verdwijnt. Dit voorschrift is ook van toepassing op de laatste woning in de rij (halfopen woning).

2.2 Bouwvolume

Richtlijn

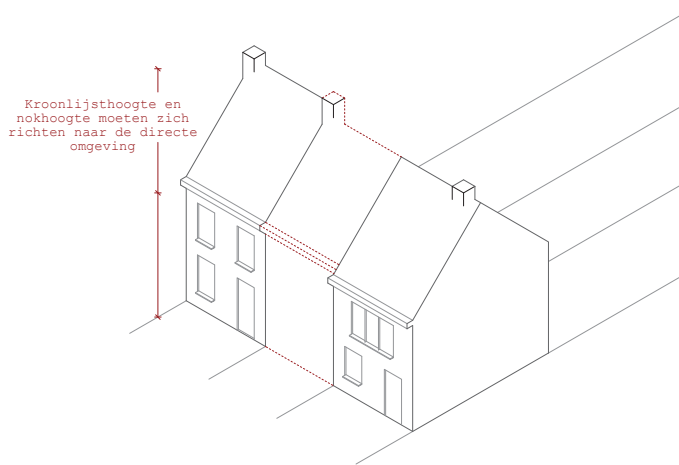
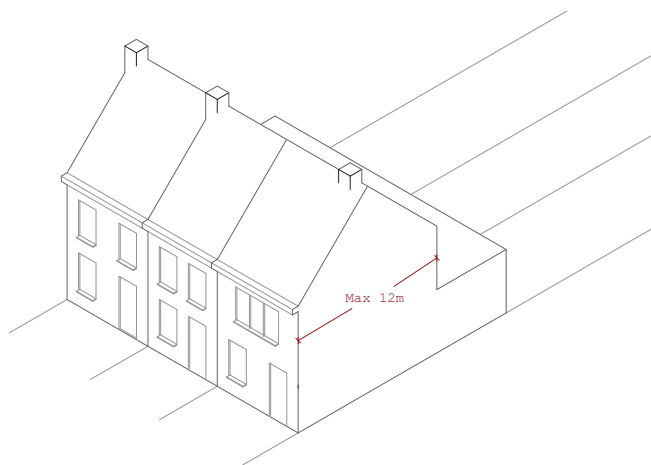
Art. 2.2.1 Een gebouw met hoofdzakelijk een woonfunctie heeft een maximale bouwdiepte op de verdieping van 12m, terrassen inbegrepen.

In **afwijking** hierop kunnen, indien aanpalende panden reeds een bouwdiepte op de verdieping hebben die de 12m overschrijdt, terrassen tussen de 12m en 15m diep en tot maximaal de diepte van het aanpalende pand of aanpalende terras, onder een hoek van 45° t.a.v. de perceelsgrenzen, worden toegestaan.

Art. 2.2.2 Voor het bepalen van de bouwhoogte, zowel van de kroonlijst als de nok, is deze van de panden in de directe omgeving richtinggevend.

Toelichting

Een aanvraag voor een pand met bouwdiepte op de verdieping van 12m, naast een pand met veel geringere diepte, kan nog steeds ongunstig worden geadviseerd om reden van in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Een afbouw van bouwdiepte richting aanpalend pand, kan hier opgelegd worden.



2.2 Bouwvolume

Richtlijn

Art. 2.2.3 Geveluitbouwen en dakuitbouwen worden beperkt tot max. ½ van de gevelbreedte.

Een uitzondering kan worden toegestaan in functie van het bereiken van meer comfort bij eengezinswoningen.

Art. 2.2.4 Dakuitbouwen bevinden zich minstens 60cm achter de voorgevellijn en hebben een max. hoogte van 2,20m. Terrassen en geveluitbouwen kunnen max. 60 cm uitspringen voorbij de voorgevellijn.

Art. 2.2.5 Onder dak kunnen geen afzonderlijke woonlagen worden toegestaan. Dit betekent dat enkel duplexen bij de onderliggende bouwlaag/woonlaag zijn toegelaten.

Toelichting

Uitzondering bij ééngesinswoningen: bv. wanneer de dakuitbouw de ½ verhouding overschrijdt, bv. bij een verbouwing o.w.v. het inrichten van een extra slaapkamer of het verruimen van de leefruimte om extra oppervlakte te creëren.

Deze afstand wordt opgelegd om te vermijden dat er a.h.w. dakuitbouwen over verschillende verdiepingen worden voorzien.

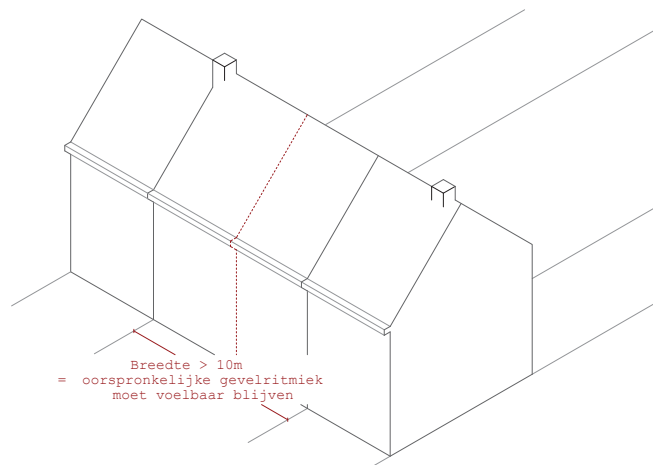
Terrassen zullen dus deels inpandig moeten worden ingericht.

Bij meergezinswoningen wordt wonen onder dak beperkt, om privacy naar omwonenden te garanderen. Enkel slaapkamers die horen bij de onder liggende woonlaag kunnen daar worden ingericht.

2.3 Gevelgeleding

Richtlijn

Art. 2.3.1 Bij het samenvoegen van panden, waarbij na de samenvoeging een breedte van meer dan 10m bekomen wordt, moet de oorspronkelijke gevelritmiek behouden blijven. Het is belangrijk dat het evenwicht tussen de oorspronkelijke horizontaliteit en verticaliteit herkenbaar blijft in het ontwerp.



Toelichting

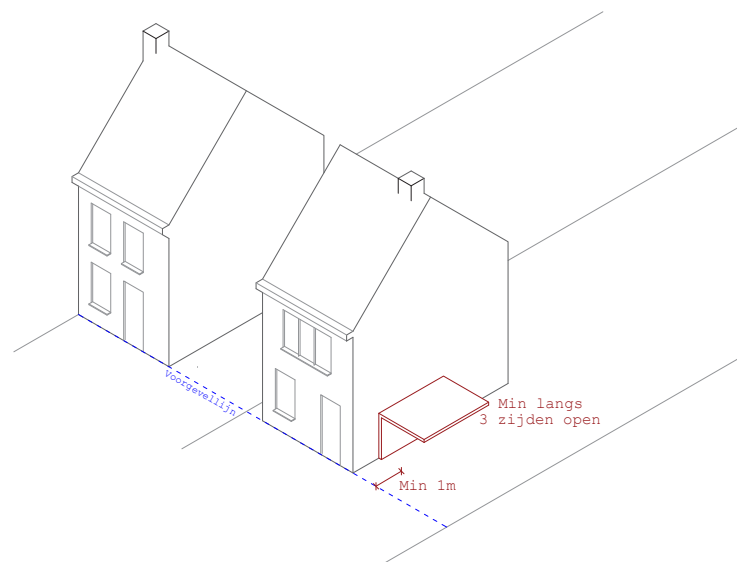
Het samenvoegen van panden gebeurt vaak om zo een grotere meergezinswoning te kunnen realiseren. Bij het samenvoegen van panden, is het belangrijk dat de schaal behouden blijft in de gevelgeleding, dit om te vermijden dat er te brede gevels ontstaan die het straatbeeld te veel breken. 2 smalle panden van 4m kunnen wel nog samengevoegd worden, zonder dat deze het uitzicht van 2 panden moeten hebben.

2.4 Zijdelingse bouwvrije strook

Richtlijn

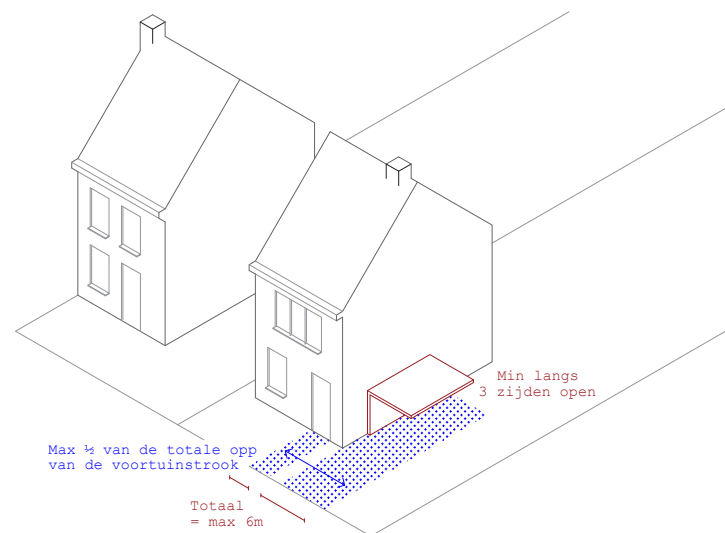
Art. 2.4.1 In één zijdelingse bouwvrije strook kan een carport worden opgericht, die aan 3 zijden open is. Deze carport wordt opgericht op min. 1m achter de voorgevellijn.

Art. 2.4.2 De verharding naar de carport moet rekening houden met het max. aan verharding in de voortuinstrook van 6m breed ter hoogte van de straat én max. $\frac{1}{2}$ van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.



Toelichting

Carports in de zijdelingse bouwvrije strook moeten aan 3 zijden open zijn, om het open karakter in een straat met open en halfopen bebouwing te behouden. Een carport kan bij open bebouwingen slechts in één zijdelingse bouwvrije strook worden toegestaan (tenzij vrijgesteld van vergunning). De carport kan ook een carport voor 2 wagens zijn. Om de hoeveelheid verharding te beperken, kan bv. werken met een karrespoor een oplossing zijn.



2.5 Typologische mix

Richtlijn

Art. 2.5.1 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.

Het realiseren van kamerwoningen kan slechts in uitzonderlijke gevallen worden toegestaan, nl. wanneer bij de aanvraag kan aangetoond worden dat er vraag is naar kamerwoningen in het kader van een bepaalde activiteit (bv. project met nood aan arbeiders gerelateerd aan de haven,...) of bepaalde doelgroep.

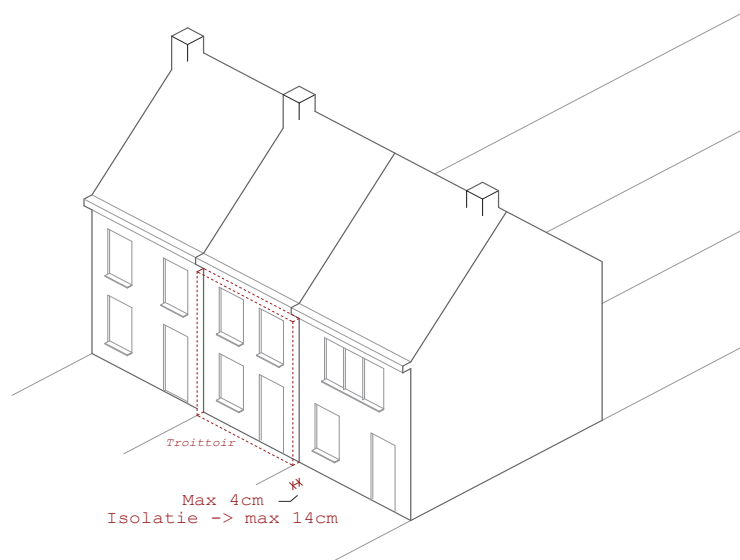
Toelichting

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,...).

2.6 Gevelrenovatie op rooilijn

Richtlijn

Art. 2.6.1 Een uitsprong over de rooilijn met gevelisolatie wordt toegestaan tot max. 14 cm, waarbij de gevelisolatie moet worden doorgetrokken tot onder het trottoirpeil. 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.



Toelichting

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.

3.1 Groennorm

Richtlijn

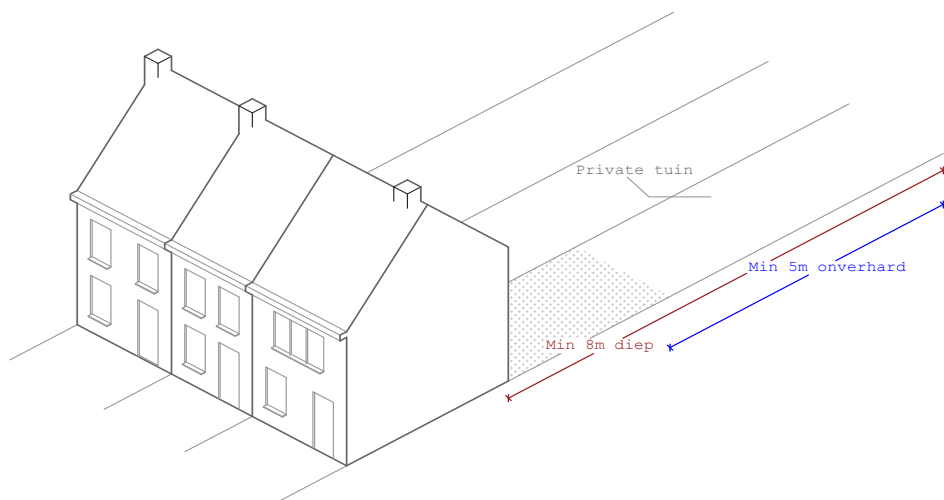
Art. 3.1.1 Elke woongelegenheid dient op het gelijkvloers te beschikken over een private tuinzone met een diepte van min. 8m, waarvan min. 5m diepte onverhard.

Deze norm is niet van toepassing bij bestaande bebouwde percelen met een diepte van minder dan 18m.

Toelichting

Dit geldt ook voor appartementen gesitueerd op het gelijkvloers.

De verharde zone kan dienst doen als terras (cfr. art. 3.2.1).



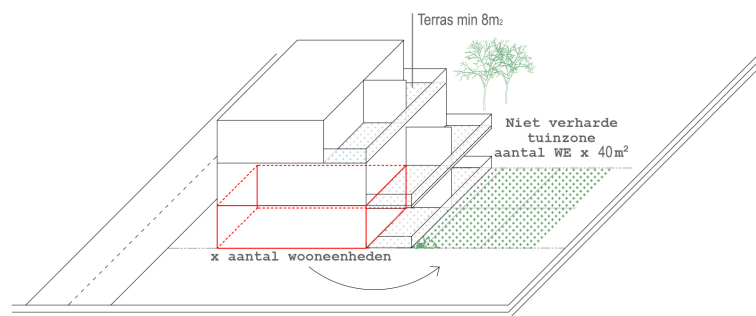
3.1 Groennorm

Richtlijn

Art. 3.1.2 Bij woonprojecten (vanaf 6 wooneenheden), moet i.p.v. een private tuinzone, een collectieve onverharde open ruimte, voorzien van levende beplantingen, die bereikbaar is via een gemeenschappelijke circulatieruimte, worden aangelegd. Deze ruimte heeft een oppervlakte van min. 40 m² per woontiteit. Deze verplichting van het voorzien van 40 m² collectieve ruimte per entiteit, geldt bovenop de bepalingen van art. 3.2. De private tuinzone van de woontiteiten op de gelijkvloerse verdieping (cfr. art. 3.1) kan geïntegreerd worden in deze onverharde ruimte.

Toelichting

Voor projecten vanaf 6 woontiteiten dient de onverharde tuinzone verplicht ingericht te worden als collectieve tuin. De in art. 2.2 verplichte private buitenruimtes/terrassen dienen nog bovenop deze oppervlakte collectieve groenzone voorzien te worden. Het aan te leggen groen wordt zoveel mogelijk aaneengesloten ingericht. Een groendak wordt niet meegerekend. De groene ruimte kan evenmin aangewend worden voor het parkeren van voertuigen. Deze tuinnorm vermijdt ook dat de ruimte rond een appartementsgebouw volledig verhard wordt met circulatieruimte en parkeerplaatsen.



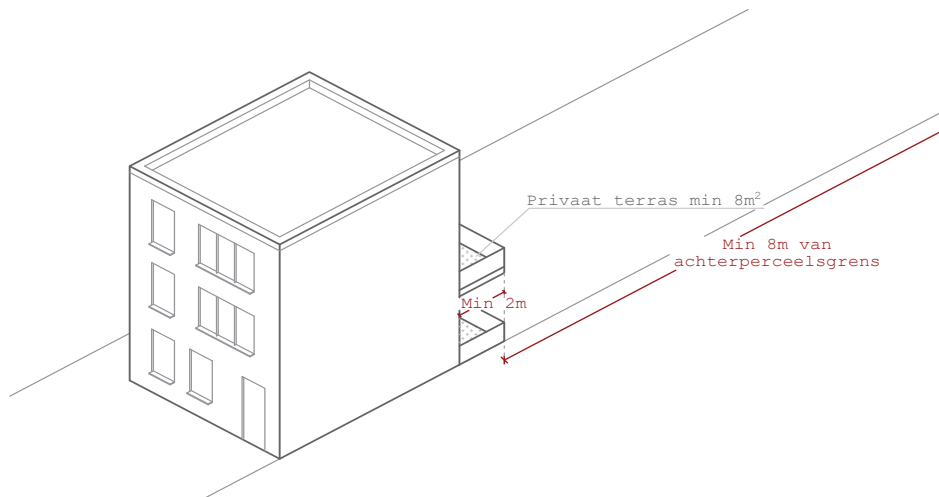
3.2 Private buitenruimte

Richtlijn

Art. 3.2.1 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.

Toelichting

Om de woonkwaliteit van elke woonentiteit in een meergezinswoning te garanderen dient elke woonentiteit over een privaat terras te beschikken, rechtstreeks toegankelijk vanuit de leefruimte of keuken van de woonentiteit en voldoende groot. Voor woonentiteiten op het gelijkvloers, komt daar nog een groennorm (tuinnorm) bij, voor grootschalige woonprojecten komt daar een norm voor collectieve groenzone bij (zie art. 3.1.2).



3.3 Berging

Richtlijn

Art. 3.3.1 Elke woonentiteit dient te beschikken over een private berging van minstens 2 m² nuttige ruimte in de woning zelf.

Art. 3.3.2 Bij een nieuwe meergezinswoningen moet in of buiten het gebouw op eigen perceel een gemeenschappelijke afvalberging worden voorzien. Vanaf 40 wooneenheden, is een ondergrondse afvalberging verplicht.

Toelichting

Een berging is steeds nodig (stofzuiger, strijkplank, proviand, wasmachine,...) en bepaalt mee de leefkwaliteit. Ook bij private woningen is dit belangrijk, hoewel dit hier doorgaans voorzien wordt.

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

3.4 Binnenruimtes meergezinswoning

Richtlijn

Art. 3.4.1 De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer bedraagt 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 4 m² bijgeteld bij de leefruimte. 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 60m² voor éénslaapkamerappartementen.

Art. 3.4.2 Elke leefruimte, keuken en slaapkamer moeten kunnen genieten van rechtstreeks daglicht.

Art. 3.4.3 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.

Toelichting

De oppervlaktes worden gerekend bij een minimale hoogte van 2,2m bij bestaande gebouwen en 2,5m voor nieuwbouw.

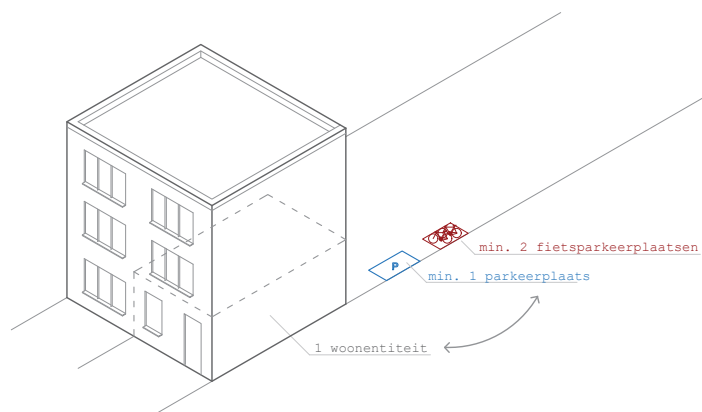
Daglicht dat binnen komt via een venster dat uitkomt op een onderdoorgang, wordt niet aanzien als rechtstreeks daglicht, evenmin licht dat via koepels naar binnen valt.

4.1 Parkeren bij groepswoningbouwprojecten en meergezinswoningen

Richtlijn

Art. 4.1.1 Meergezinswoningen en groepswoningbouwprojecten moeten voorzien in minimum 1 autoparkeerplaats en 2 fietsstelpaatsen (te vermeerderen met 1 fietsstelpaats per bijkomende kamer) per entiteit op eigen terrein. Kamerwoningen beschikken over 1 fietsstelpaats per entiteit en 1 parkeerplaats per 3 entiteiten.

Uitzondering: 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 fietsstelpaatsen bij meergezinswoningen en kamerwoningen d.d. 30.12.2019 en latere wijzigingen.



Toelichting

Fietsenbergingen en parkeerplaatsen mogen gemeenschappelijk of afzonderlijk worden voorzien.

M.u.v. strategische locaties kan niet gekozen worden om voor het ganse project geen parkeerplaatsen te voorzien en louter de belasting te betalen. Het betalen van de belasting is immers een uitzondering, wanneer bv. slechts 1 of een beperkt aantal parkeerplaatsen ontbreekt.

4.1 Parkeren bij groepswoningbouwprojecten en meergezinswoningen

Richtlijn

Deze parkeerplaatsen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien. De hoogte van ondergrondse parkeergarages bedraagt min. 2,30m.

Bij ontwikkelingen voortvloeiend uit een masterplan, worden bijkomend 0,25 parkeerplaatsen/entiteit bovengronds voorzien voor bezoekersparkeren binnen de site van het masterplan.

Uitzondering: Dit aantal kan met max. 1/2 worden verminderd indien een systeem van deelauto's wordt opgezet.

Deze quota gelden eveneens bij het opsplitsen van een pand.

Toelichting

Het opzetten van een systeem van deelauto's vraagt dat er daadwerkelijk een overeenkomst is met een leverancier van deelauto's. De deelauto's moeten binnen het projectgebied geplaatst worden.

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.

4.1 Parkeren bij groepswoningbouwprojecten en meergezinswoningen

Richtlijn

Art. 4.1.2 De te voorziene parkeerplaatsen zijn onlosmakelijk verbonden met de woontiteiten en kunnen nooit afzonderlijk verkocht worden.

Toelichting

4.2 Inrichting parkeervoorzieningen

Richtlijn

Art. 4.2.1 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.

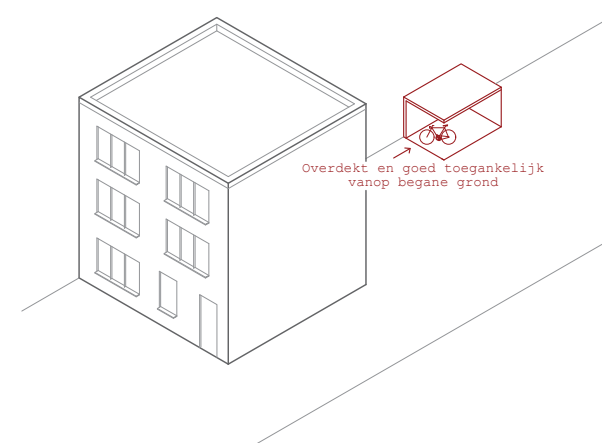
Art. 4.1.2 Iedere fietsenberging is overdekt en moet vanop de openbare weg goed toegankelijk zijn. De fietsenberging kan individueel of gemeenschappelijk voorzien worden.

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

Toelichting

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.



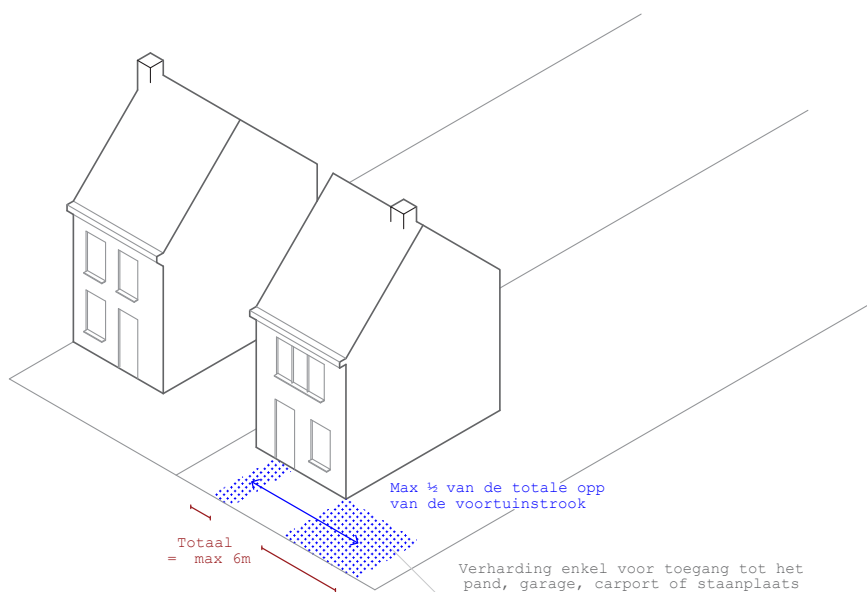
5.1 Verharding perceel

Richtlijn

Art. 5.1.1 De voortuinstrook bij een woonperceel mag enkel verhard worden voor:

- Toegang tot het pand
- Toegang tot garage of carport
- Staanplaats

De verharding heeft ter hoogte van het openbaar domein een maximum breedte van 6m. Maximum de helft van de voortuinstrook mag verhard worden.



Toelichting

Bij een perceel met een breedte van bv. 9m, kan enkel een toegang tot de voordeur (1,5m) en ev. garage (3m) verhard worden. In dergelijk geval geldt geen vrijgeleide om 6m te verharden. Dit kan bv. wel wanneer er naast de voordeur reeds een dubbele garage vergund was (noodzakelijke toegang).

In het kader van het vrijstellingsbesluit, dat het plaatsen van carports mogelijk maakt (tot op 3m of 1m van de perceelsgrenzen), wordt vaak bijkomende verhardingen aangelegd. Dit kan stedenbouwkundig niet worden tegengehouden. Echter, wanneer reeds 1/2 of meer van de voortuinstrook verhard is als noodzakelijke toegang, kan nooit een bijkomende parkeerplaats (vergunningplichtig) vergund worden.

5.1 Verharding perceel

Richtlijn

Art. 5.1.2 Niet-overdekte constructies in de tuinzone worden beperkt tot max. 80 m², bijgebouwen tot max. 40 m². Meer dan deze opgelegde maxima is mogelijk totdat maximum 1/3 van de tuinzone is verhard met een max. aan bijgebouwen van 60 m² en een max aan verharding van 100 m². Elke vorm van verharding blijft min. 0,60m van de perceelsgrenzen, met uitzondering van terrassen bij gesloten bebouwing en halfopen bebouwing, die tot op de gemeenschappelijke perceelsgren(s) (zen) kunnen worden aangelegd.

Art. 5.1.3 Het verharderen van oppervlaktes moet tot een minimum beperkt worden en verhardingen moeten maximaal met waterdoorlatende materialen worden aangelegd.

Toelichting

Deze 80 m² en 40 m² verwijzen naar het vrijstellingsbesluit of het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van (stedenbouwkundige) handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning] nodig is (16.07.2010 en latere wijzigingen). Telkens 20 m² bijkomende verharding en bijgebouwen kunnen worden toegestaan, op voorwaarde dat de som van beiden kleiner is dan 1/3 van de achtertuin. Ook kunstgras, grasdallen, kiezels, enz. worden aanzien als verharding.

Om de problematiek van wateroverlast en verdroging verder te voorkomen is het nodig dat de hoeveelheid verharding sterk beperkt wordt.

5.2 Groendaken

Richtlijn

Art. 5.2.1 Afzonderlijke bijgebouwen opgericht bij meergezinswoningen zoals carports, fietsen- en afvalbergingen, moeten worden voorzien van een groendak.

Toelichting

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.

5.3 Septische put

Richtlijn

Art. 5.2.1 Bij nieuwbouw of grondige verbouwing is het plaatsen van een septische put verplicht. Bij percelen gelegen in centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied (enkel zwart water) bedraagt de inhoud van de tank onder het wateroppervlak 300 l per inwoner equivalent (IE) en 225L vanaf 11 IE met een minimum van 2000 L. In collectief te optimaliseren buitengebied (zwart en grijs water) heeft de tank een inhoud van minimum 3000 L tot 5 IE en 600 L/IE vanaf 5 IE en of 450 L vanaf de 11de inwoner. Bij percelen gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied dient een IBA geplaatst te worden.

Toelichting

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. De code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen van de coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid is van toepassing.

6.1 Masterplan

Richtlijn

In uitvoering van een masterplan kunnen afwijkingen worden toegestaan op bovenstaande artikelen die betrekking hebben op de 'integratie binnen omgevingscontext'.

Toelichting

Bij de uitvoering van een nieuw masterplan, wordt een site ontwikkeld vanaf nul. In dit geval bestaat de mogelijkheid dat volumes worden ontwikkeld op aanzienlijke afstand van andere woningen. Dit opent mogelijkheden naar afwijkingen allerhande wat betreft bouwvoorschriften. Het kan in dit geval gaan over bv. wel een woonlaag voorzien onder dak, uitpandige terrassen die dieper dan 0,6m uitspringen voor de voorbouwlijn, een grotere bouwdiepte,... Hierbij kan echter nooit ingeboet worden op woon- en/of omgevingskwaliteit.

Intercommunale Veneco
Panhuisstraat 1
9070 Destelbergen