

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

stad Kortrijk

**VERKAVELING GOED TE BOUVEKERKE
VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN**

Directie Stadsplanning & -ontwikkeling Kortrijk

het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (SOK)

Intercommunale Leiedal

Ontwerp Infrastructuur Arcadis gedas

Landschapsarchitect Denis Dujardin

De documenten bestaan uit 4 niet te scheiden delen:

- plan bestaande toestand
- verkavelingsplan
- **stedenbouwkundige voorschriften**
- beeldkwaliteitsplan



INHOUD

ALGEMEEN	4
KAVELS	4
1. ALGEMEEN.....	4
2. ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN	5
3. ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGEN	7



ALGEMEEN

Het plangebied betreft een woonverkaveling. Op het terrein (3.01 hectare) worden 58 woonegelegenheden voorzien. De dichtheid bedraagt +/-20 woningen per hectare. Het plangebied wordt in volgende zones ingedeeld:

- openbaar domein
 - een oost-west geïoriënteerde ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer
 - een centrale noord-zuid geïoriënteerde voetgangersdoorgang (tussen woning nr.14 en 15)
 - recreatieve groenzones:
 - boomgaard
 - groenbuffer
- kavels
 - een zone voor vrijstaande woningen (30 kavels)
 - een zone voor aaneengesloten woningen (28 kavels)

KAVELS

1. ALGEMEEN

1.1. Bestemming.

De hoofdbestemming is wonen. Kantoorfuncties als nevenbestemming kunnen toegelaten worden. Handelsfuncties zijn niet toegelaten.

De verkaveling wordt in 2 verschillende woonzones ingedeeld:

- zone voor vrijstaande woningen
- zone voor aaneengesloten woningen

1.2. Voorkomen.

- Alle zichtvlakken van de woning, gericht naar het openbaar domein, worden met volwaardig zichtmetselwerk afgewerkt. Openingen zijn toegelaten.
- Alle openingen in de gevels of uitsparingen voor ramen, deuren, terrassen, autobergplaatsen, garages, ... zijn rechthoekig van vorm.
- De gevels, grenzend aan het openbaar domein, worden vlak behandeld.

1.3. Riolering.

De riolering is een gescheiden stelsel voor afvalwater en voor niet-verontreinigd regenwater (hemelwater). Deze circuits worden op het dubbel rioleringsnet aangesloten.

1.4. Waterbeheersing.

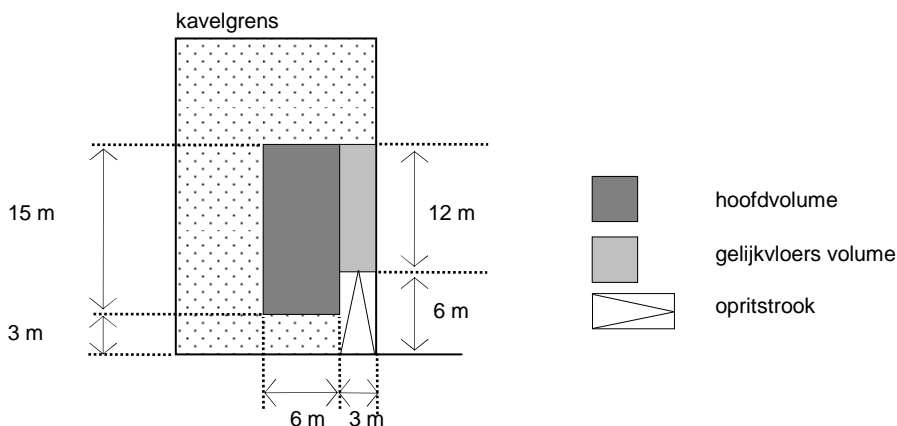
- Een buffercapaciteit van 100m³ per ha verharde oppervlakte wordt voorzien, in een daartoe bestemde zone, in casu het donatorium. Onderaan het hellend terrein van de begraafplaats wordt het donatorium gerealiseerd onder de vorm van een open bergings- of infiltratiebekken dat landschappelijk geïntegreerd wordt. De buffering wordt opgenomen in het algemeen beplantings- en inrichtingsplan van het openbaar domein van de begraafplaats.
- Regenputten
Per kavel moet een regenwaterput van min. 10.000 liter voorzien worden. Het nuttige gebruik van het hemelwater door aansluiting op de toiletten, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen ed. moet maximaal worden voorzien.



2. ZONE VOOR VRIJSTAANDE WONINGEN

2.1. Bouwzone/inplanting (zie aanduiding plan).

- Het inplantingspeil van de woning ligt vast op 0.2m boven het voetpad, gemeten in het midden van de rooilijn. De kroonlijsthoogte van de woning wordt door dit peil bepaald.
- De voorbouwlijn ligt vast op 3m (uitgezonderd kavels nr. 54 tem 58).
- Het gelijkvloers volume wordt op de zijkavelgrens voorzien (uitgezonderd kavels nr. 44, 50, 53 en 58). Het gelijkvloers volume van de kavels nr. 44, 50, 53 en 58 wordt voorzien zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan.
- De breedte van het gelijkvloers volume bedraagt voor alle kavels 3m.
- De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt maximum 15m (11,25m voor kavel 53).
- De bouwdiepte van het gelijkvloers volume bedraagt maximum 12m (8,25m voor kavel 53).
- De inplanting van de woningen gebeurt binnen de bouwzones zoals grafisch aangeduid op het verkavelingsplan, orthogonaal (evenwijdig of haaks) tov van de afgebakende bouwzones. (zie onderliggende figuur)
- Indien een lessenaarsdak voorzien wordt, ligt de nok aan de zuidwestelijke zijde.



2.2. Bouwvolume .

Het toegelaten bouwvolume wordt opgedeeld in een hoofdvolume en een gelijkvloers volume.

Hoofdvolume

aantal bouwlagen		bouwdiepte gelijkvloers *		bouwdiepte verdieping*		dakrand **		nokhoogte	dakvorm
min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.		
2	2	10 m	15 m	6 m	15 m	4,5 m	7,5 m	9 m	plat dak, Sheddak, lessenaarsdak

Gelijkvloers volume

aantal bouwlagen		bouwdiepte *		dakrand **		nokhoogte	dakvorm
min.	max.	min.	max.	min.	max.		
-	1	6m	12m	2m	3,5m	4,5 m	plat dak lessenaarsdak

* met uitzondering van kavel nr. 53: bouwdiepte hoofdvolume en gelijkvloers volume bedraagt resp. 11,25m en 8,25m.

** peil gemeten t.o.v. 0.2m boven het voetpad.

2.3. Uitwendig voorkomen.

- Alle gevelvlakken zijn orthogonaal (evenwijdig of loodrecht) tov de aangeduide bouwzone (zie aanduiding plan).
- Alle gevels worden opgetrokken in een éénkleurig en donker (rood-bruin, bruin, zwart) zichtmetselwerk. Een staal wordt voorgelegd bij het indienen van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De gelijkvloerse volumes worden in dezelfde materialen uitgevoerd als het hoofdvolume.
- Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze of zwarte kleur of in hout dat in zijn natuurlijke kleur is behandeld.
- In het gevelontwerp wordt gestreefd naar een verticale, eenvormige raamverdeling.

2.4. Achteruitbouwzone en vrije zijstroken (zie aanduiding plan).

- Garages en opritten.
De oprit tot de kavels ligt vast en sluit aan op het gelijkvloers volume (zie aanduiding op verkavelingsplan). De breedte per oprit op de eigen kavel bedraagt 3m. Er kan geen bijkomende oprit gerealiseerd worden.
- Buitenaanleg.
De achteruitbouwzones en vrije zijstroken dienen ingericht te worden als tuin. De verharding nodig voor oprit en toegang wordt beperkt tot de hoger beschreven zone van 3m x 6m. De verhardingen rond de woning ifv. een pad dienen tot een minimum beperkt te worden. De verhardingen worden in kleinschalige materialen uitgevoerd.
- De achteruitbouwzone wordt vooraan en langs de zijkavelgrenzen, tot aan de voorbouwlijn, afgesloten met een ligusterhaag (*ligustrum ovalifolium*) van 1.5m hoog. In deze haag mag slechts één onderbreking van 3m breed worden voorzien, voor de toegang tot de woning.

2.5. Tuinzone (zie aanduiding plan).

- De tuinzones worden hoofdzakelijk als groene buitenruimtes ingericht. De terreinnivelleringsen worden beperkt tot de zone onmiddellijk palend aan de woning en de bestaande natuurlijke helling langs de perceelsgrenzen wordt behouden.
- Tuinafsluitingen.
Tuinafsluitingen op de achterkavelgrenzen en zijkavelgrenzen, gericht naar het openbaar domein worden uitgevoerd als ligusterhagen (*ligustrum ovalifolium*), met een uniforme hoogte van 2m.
Tuinafsluitingen op de zijkavelgrenzen van de woningen worden uitgevoerd in hagen of groenschermen met een maximum hoogte van 2m. De hagen kunnen geflankeerd worden door palen en staaldraad op de perceelsgrens. Bij gebruik van andere materialen is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.
- Tuinhuis.
Per perceel wordt een tuinhuis van maximum 10m² en maximum 3m hoog toegelaten. De tuinhuisen worden op 2m van de perceelsgrens ingeplant of, en mits toestemming van de aanpalende eigenaar, gekoppeld op de perceelsgrens.
- Zwembaden en vijvers.
Zwembaden en vijvers zijn toegelaten tot op maximum 2m van de perceelsgrens.



3. ZONE VOOR AANEENGESLOTEN WONINGEN

3.1. Bouwwijze.

De zone voor aaneengesloten woningen is voorzien voor groepswoningbouw. De woningen worden in 4 groepen van 7 woningen gebouwd.

3.2. Bouwzone / bouwvolume (zie aanduiding plan).

- De gevels overspannen de volledige perceelsbreedte en verlopen orthogonaal (evenwijdig of loodrecht) met de bouwzone.
- De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt maximum 10m.
- De diepte op de verdieping(en) bedraagt maximum 10m.
- Het bouwvolume heeft min. 2, max 3 bouwlagen en is afgewerkt met een plat of lichthellend dak (max. 30°).
- Uitsparingen in de gevels voor patio's en terrassen kunnen voorzien worden. Dakterrassen, balkons, erkers en luifels buiten het bouwvolume worden niet toegelaten.

3.3. Uitzwendig voorkomen.

- De woningen krijgen een 'monotexturaal' en homogeen voorkomen. Alle gevels van de woning worden uitgevoerd in ruw, donker (rood-bruin, bruin, zwart) zichtmetselwerk.
- Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in een donkergrijze of zwarte kleur of in hout dat in zijn natuurlijke kleur is behandeld.
- In het gevelontwerp wordt gestreefd naar een verticale, eenvormige raamverdeling.

3.4. Voortuinstrook.

- De inkomzone paalt aan het openbaar domein en wordt aangelegd als voortuinstrook. Bij de aanleg van de voortuinstrook moet in het gezamenlijk ontwerp gestreefd worden naar een homogeen kwalitatief straatbeeld.
- Verhardingen worden enkel voorzien ivf. de toegang tot de woning en worden uitgevoerd in kleinschalige materialen.

3.5. Tuinzone (zie aanduiding plan).

- Tuinafsluitingen op de zijkavelgrenzen met het openbaar domein (zie aanduiding verkavelingsplan) worden uitgevoerd als ligusterhagen, ligustrum ovalifolium, met een uniforme hoogte van 2m, die het terreinprofiel van het aanpalend openbaar domein volgt.
- Tuinafsluitingen op de zijkavelgrenzen van de woningen worden uitgevoerd in hagen of groenschermen met een maximum hoogte van 2m. De hagen kunnen geflankeerd worden door palen en staaldraad op de perceelsgrens. Bij gebruik van andere materialen is het akkoord van de aanpalende eigenaar vereist.
- Tuinhuis.
Per perceel wordt een tuinhuis van maximum 10m² en maximum 3m hoog toegelaten. De tuinhuisen worden op 2m van de perceelsgrens ingeplant of, en mits toestemming van de aanpalende eigenaar, gekoppeld op de perceelsgrens.
- Zwembaden en vijvers.
Zwembaden en vijvers zijn toegelaten tot op maximum 1m van de perceelsgrens.

3.6. Garages

- De garages worden in twee bouwvolumes van zeven autostaanplaatsen gegroepeerd langs één toegangsweg (zie verkavelingsplan).
- De afmetingen zijn 3,5m/7m, zodat ook fietsen kunnen gestald worden.
- De garages worden uitgewerkt als één geheel en niet als aparte entiteiten.
- De structuur wordt uitgewerkt als een open autostaanplaats, met plat of lichthellend groen dak.
- De afsluiting/poort is voorzien als een transparant metalen of houten hekken.