

Toelichting bij de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor onze landelijke dorpskernen ter vrijwaring van de woonkwaliteit, de beeldkwaliteit en de erfgoedwaarden.

Deze bouwverordening heeft als doel de woonkwaliteit en de beeldkwaliteit en erfgoedwaarden in de dorpen van Alveringem veilig te stellen.

Problematiek van meergezinswoningendruk in onze landelijke dorpskernen en de tendens om naast elkaar gelegen eengezinswoningen te vervangen door kleinere woningen met een zeer beperkte voorgevel

De dorpen van Alveringem kennen de laatste jaren een toenemende interesse van vastgoedpromotoren die ééngezinswoningen opkopen om er meergezinswoningen of een aantal kleinere woningen met zeer beperkte voorgevel te bouwen. Deze uitbreiding van de woongelegenheden lijkt aantrekkelijk voor een dun bevolkte landelijke gemeente. Toch zijn er ook mogelijks negatieve aspecten, zoals de druk van de toenemende vraag naar parkeermogelijkheden, druk die vooral voor de bewoners van de omliggende woningen een vorm van overlast is. Er is de verminderde privacy door de toegenomen inkijkmogelijkheden vanuit appartementen. Jonge gezinnen met kinderen zien de mogelijkheden beperkt om een betaalbare woning met voldoende ruimte aan te kopen of te huren, door de opwaartse prijzending op vrijkomende woningen in het vooruitzicht van het realiseren van een appartementsgebouw of van een project met meerdere woningen van beperkte omvang.

Het beleid van de gemeente Alveringem is erop gericht om gezinnen met kinderen te beschermen in de woningmarkt. Daartoe moet het bestaande aanbod aan grote woningen maximaal behouden blijven.

Bovendien heeft het vervangen van individuele woningen door appartementsgebouwen of door kleine woningen met zeer beperkte gevelbreedte maar ook het verbouwen en herbouwen van bouwkundig waardevolle woningen verregaande gevolgen voor het uitzicht van de dorpen. De vastgoeddynamiek m.b.t. meergezinswoningen en projecten van gegroepeerde woningen is evenwel groter en de effecten ervan op het dorpsbeeld dus ingrijpender dan die van individuele woningen. Bovendien is de ontwikkeling van meergezinswoningen in de bestaande dorpsstructuur ook ingrijpender doordat deze bouwvorm zich veel minder leent tot inpassing in de bestaande kleinschalige bebouwing en tegelijkertijd doordat haar afwijkende schaal in de dorpen des te meer opvalt.

Het is dus duidelijk dat met het gegeven van de meergezinswoningbouw en van de vervanging van woningen door nieuwe kleinere woongelegenheden in onze dorpen doordacht moet omgegaan worden. Onze kleinschalige dorpen zijn wegens hun uitrustingsgraad en gevoelige morfologie ook niet bij uitstek de locaties voor de in het structuurplan Vlaanderen als gewenst beschreven ontwikkeling naar meer verdichting.

Bovendien dient m.b.t. deze meergezinswoningbouw en de nieuwe wooncomplexen extra toegezien te worden op de woonkwaliteit van de ontwikkelde woongelegenheden, gezien hier de toekomstige bewoners niet zelf kunnen kiezen hoe ze op deze plekken willen wonen. Naast de inpassing van nieuwbouw in bestaande straatbebouwing worden daarom in deze verordening ook bepalingen m.b.t. de woonkwaliteit voor meergezinswoningen en minimum gevelbreedtes voor ééngezinswoningen opgenomen.

Onroerend erfgoed als bijdrage tot een kwalitatieve leefomgeving

Een aantal typische gebouwen in onze dorpen bepalen de identiteit van onze omgeving. Deze identiteit is er vooral één van authenticiteit en geleidelijke ontwikkeling. De typische woningen die een deel van ons onroerend erfgoed uitmaken zijn voor een stuk gemeengoed geworden, met een collectieve beleving. Een aantal waardevolle gebouwen is echter reeds verdwenen of heeft zijn typisch karakter verloren.

Het behoud van onze identiteit en diversiteit inzake bebouwing is het alternatief voor een verdere verschraling, vervlakking en uniformisering van onze woonomgeving en kan zo bijdragen tot de woonkwaliteit in onze gemeente. Het is belangrijk om het waardevol patrimonium te kunnen doorgeven aan de volgende generaties en het tegelijkertijd ook nu functioneel te kunnen invullen met respect voor de cultuurhistorische en maatschappelijke waarden.

Deze verordening bepaalt nadere regels voor de inpasbaarheid van bouwprojecten in het straatbeeld en legt voorwaarden op aan meergezinswoningen.

Met deze bouwverordening wil het beleid een oplossing bieden, althans op korte termijn voor de hoger gestelde problemen. Het biedt de bouwheren en architecten een kader om creatief mee te werken aan de uitbouw van een kwalitatieve leefomgeving in respect voor het authentieke karakter van onze landelijke dorpen.

In het kader van de ruimtelijke structuurplanning worden aanvullende initiatieven ontwikkeld, gaande van de visievorming en beleidsprioriteiten in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot oplossingen op maat voor de geschetste problematiek in eventuele ruimtelijke uitvoeringsplannen later.

GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR ONZE LANDELIJKE DORPSKERNEN TER VRIJWARING VAN DE WOONKWALITEIT, DE BEELDKWALITEIT EN DE ERFGOEDWAARDEN.

Hoofdstuk I: Definities

Art. 1 Definities

Bouwlaag = geheel van op hetzelfde vloerniveau boven het maaiveld gelegen betreedbare ruimten. Een ruimte is betreedbaar vanaf een hoogte van 2,00 meter.

Bebouwingsgraad = de verhouding van de bebouwde oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van een perceel (of aan één grenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Verhardingen worden niet als bebouwde oppervlakte meegerekend.

Bouwlijn = hoofdvlak gevormd door de voorgevels van de gebouwen.

Entiteit = afzonderlijk deel van een gebouw

Hoofdstuk II: Toepassingsgebied

Art. 2 Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied beslaat alle woongebieden met landelijk karakter en woongebieden met culturele, historische en / of esthetische waarde, volgens het gewestplan voor de deelgemeenten Alveringem, Izenberge, Leisele, Hoogstade, Gijverinkhove, Stavele en Beveren aan de Ijzer.

Voor gebieden waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan werd of wordt opgemaakt, gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor gebieden waarvoor een verkavelingsplan werd of wordt opgemaakt, gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

Deze verordening is van toepassing voor het bouwen, verbouwen, herbouwen van gebouwen.

Hoofdstuk III: algemene voorschriften

Art. 3 Bouwlijn

Indien in het straatdeel waarin de voorliggende aanvraag zich situeert, een herkenbare bouwlijn voorkomt, moet deze bouwlijn door het voorliggend project gevolgd worden.

Art. 4 Inplanting t.o.v. zijperceelsgrenzen

§1. Gekoppelde bebouwing :

Bij bouwen, verbouwen en herbouwen dient de keuze te worden gemaakt tussen aaneengesloten of halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing dient t.o.v. de vrije gevels een onbebouwde zijstrook van ten minste 3,00 meter geëerbiedigd te worden. Voor bestaande gebouwen kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

§2. Alleenstaande bebouwing :

Bij bouwen, verbouwen en herbouwen bedraagt de afstand ten opzichte van de zijkavelgrenzen minstens 3,00 meter. Bij verbouwing van bestaande gebouwen kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Art. 5 Bouwlagen

Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen bedraagt drie.

Art. 6 Bouwdiepte

Op de bovenverdiepingen bedraagt de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw 12m.

Voor bestaande gebouwen kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Art. 7 Bouwhoogte

§1. Aan straatzijde:

De maximum hoogte bij nieuwbouw, vernieuwbouw of verbouwing is de hoogte van de bestaande nok en van de bestaande kroonlijst van de te vervangen of te verbouwen gebouw

of van het hoogste gebouw, onmiddellijk naast het te verbouwen pand, tenzij dit gebouw meer dan één meter hoger is dan het tweede hoogste gebouw aan de betreffende straatzijde. In dat geval wordt de hoogte van het tweede hoogste gebouw in de straatzijde de maximale hoogte.

In het geval één van deze hoogtes de helft lager is dan de gemiddelde hoogte aan deze straatzijde kunnen de gemiddelde hoogtes van de gekoppelde gebouwen aan de straatzijde genomen worden.

Voor bestaande gebouwen kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

§2. Specifieke bepalingen betreffende de achterste kroonlijsthoogte:

De dakconstructie aan achterzijde mag niet verder uitspringen dan 2 meter voorbij de dakconstructie van één van de aanpalende gebouwen.

Art. 8 Dakhelling

Bij bouwen, verbouwen en herbouwen zal de dakhelling ofwel identiek zijn als deze van het bestaande gebouw, ofwel dezelfde als één van de aanpalende gebouwen, ofwel een dakhelling die hiertussen ligt.

Art. 9 Bebouwingsgraad

De maximale bebouwingsgraad bedraagt voor :

- Hoekpercelen en percelen kleiner dan 150 m²: vrij.
- Percelen tussen 150 m² en 300 m²: 150 m² of 75%.
- Percelen tussen 300 m² en 600 m²: 225 m² of 50%.
- Percelen groter dan 600 m²: 300 m² of 40%.

Art. 10 Voorschriften inzake de minimale voorgevelbreedte van een ééngezinswoning

Bij bouwen, verbouwen en herbouwen van ééngezinswoningen bedraagt de minimale voorgevelbreedte 8 meter. Bij verbouwen en herbouwen van bestaande woningen met een voorgevel kleiner dan 8 meter, kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Art. 11 Voorschriften inzake het plaatsen van garagepoortopeningen in woningen

Indien de breedte van de voorgevel van een woning minder bedraagt dan 8 meter, mag geen garagepoortopening in de voorgevel worden geplaatst.

Art. 12 Technische installaties

Alle technische installaties dienen op een esthetisch verantwoorde manier en volgens de regels der kunst aangebracht te worden. Technische installaties zichtbaar vanaf het openbaar domein dienen visueel afgeschermd te worden met een kwalitatieve omkasting of integratie in het gebouw of camouflaged met levend groen.

Art. 13 Materiaalgebruik

De straatgevels mogen het dorpsbeeld niet schaden. Het algemeen uitzicht en voorkomen van de gevels aan de straatzijde moet behouden blijven. Het basismateriaal voor de straatgevels bestaat uit metselwerk. Kleinere details in crêpi, ceder, ... zijn toegelaten.

Hoofdstuk IV: specifieke voorschriften voor meergezinswoningen

Art. 14 Bouwdiepte

Op de gelijkvloerse verdieping bedraagt de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw 20m.

Voor bestaande gebouwen kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Art. 15 Dakkapellen

De samengetelde gevelbreedte of breedte van de dakkapellen van een gebouw mag niet groter zijn dan 1/3 van de respectievelijke gevelbreedte.

De nokhoogte van een dakkapel mag nooit hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw.

Art. 16 Uitsprongen t.o.v. het gevelvlak

Er mogen geen constructieve elementen uitspringen voorbij de rooilijn.

Voor bestaande gebouwen kan ook bij heroprichting, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Art. 17 Private parkeerplaatsen

Elke meergezinswoning voorziet in minstens 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid op privaat domein.

Maximaal de helft van de niet bebouwbare perceelsoppervlakte mag benut worden voor staanplaatsen voor wagens en de toegang ertoe.

Art. 18 Bergruimte en fietsenstallingen

§1. Voor elke woongegelegenheid moet een, al of niet gemeenschappelijke, bergruimte worden gerealiseerd met een equivalent van minstens 2 m² per woongegelegenheid.

Bergruimtes met een hoogte kleiner dan 2,40 m worden niet meegerekend.

§2. Voor elke woongegelegenheid moet een, al of niet gemeenschappelijke, fietsenstalling worden gerealiseerd met een equivalent van minstens 2 fietsenstallingen per woongegelegenheid.

De fietsenstalling moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn.

Art. 19 Private buitenruimen

Elke woonentiteit beschikt over een bruikbare en private buitenruimte van minstens 10 m², die aansluit bij de woonentiteit.

Art. 20 Liften

Dit artikel werd niet goedgekeurd door de Bestendige Deputatie.

Art. 21 Opsplitsen van een ééngesinswoning in meergezinswoning

Er kan geen toelating worden verleend voor het opdelen van bestaande panden in meerdere woonentiteiten waarvan cumulatief :

- De vloeroppervlakte minder bedraagt dan 250 m², kelders en zolders niet inbegrepen.
- Het aantal bouwlagen niet meer dan 2 bedraagt.
- Als er op het bouwperceel niet minimaal 25 m² onbebouwde oppervlakte is.

Hoofdstuk V: Bepalingen inzake toegankelijkheid van woningen en gebouwen

Art. 22 Behoud van bestaande toegangen :

Indien een pand cumulatief beantwoordt aan de volgende criteria :

- De hoofdfunctie van het gelijkvloers is een andere functie dan wonen;
- Naast de toegang tot de hoofdfunctie bestaat er een rechtstreekse toegang vanaf de openbare weg naar de achter- of bovengelegen ruimtes;

is het verboden deze bestaande toegangen ongedaan te maken tenzij deze ruimtes op een andere wijze rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf de openbare weg.

Art. 23 Rechtstreekse toegang tot elke entiteit, in gebouwen met meer dan één entiteit:

Bij bouwen, verbouwen en herbouwen van een gebouw waar meer dan één entiteit wordt voorzien, moet elke entiteit bereikbaar zijn zonder dat een andere entiteit moet betreden worden.

Bij verbouwingen van het gelijkvloers van een gebouw waarin meer dan één entiteit aanwezig is of wordt voorzien, moet elke entiteit bereikbaar zijn of gemaakt worden zonder dat een andere entiteit moet betreden worden. Deze verplichting geldt enkel bij verbouwingen die tot gevolg hebben dat de indeling van het gelijkvloers kan worden aangepast.

Art. 24 Rechtstreekse toegang tot gebouwen met meerdere woonentiteiten :

Een aparte en gemakkelijk bereikbare ingang naar de woonverdiepingen is verplicht.

Elke woonentiteit moet bereikbaar zijn zonder dat men door een andere woonentiteit moet gaan.

Art. 25 Bereikbaarheid van de bouwlagen :

Bij nieuwbouw of vernieuwbouw moet de bereikbaarheid van iedere bouwlaag van het gebouw via een vaste trap verzekerd zijn.