

Algemene stedenbouwkundige verordening

Toelichting 7 februari 2013





Algemene stedenbouwkundige verordening

Welkomstwoord – Schepen Wout Maddens



Bouwtechnieken, vormen en afmetingen werden gedetailleerd omschreven. Het keldergat moet worden gesloten door een grillage of door prismaglazen.



De verordeningen verboden het gebruik van waterspuwers aan balkons. Maar historische situaties werden gedoogd.



Voetkrabbers mochten niet meer dan 5cm buiten het voetstuk uitspringen.



Twee treden mochten op het voetpad komen. Indien er meer nodig waren moesten die 'binnen het eigendom'.

Algemene stedenbouwkundige verordening

Welkomstwoord – Schepen Wout Maddens



Gebouwen moesten 'medewerken om schoonheid en voornaamheid te geven'.



Vanaf 1949 werden varkens- en veestallen verbannen uit de bebouwde kom. Paardenstallen, zoals hier van brouwerij Tack, mochten blijven.



Het witkalken of schilderen van gevels moest vooraf gemeld worden aan het schepencollege.



De White Residence van 1938, in de volksmond 'de wolkenkrabber'. In 1949 werd hoogbouw gereguleerd en gewapend beton voorgeschreven.

Algemene stedenbouwkundige verordening

Toelichting

- A. Algemene doelstellingen**
- B. Stand van zaken**
- C. Relatie met politieverordening**
- D. Thema's**
- E. Krachtlijnen**
- F. Hemel- en afvalwater**

Algemene stedenbouwkundige verordening

A. Algemene doelstellingen

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (art 2.3.1 – art 2.3.3)

- Gezondheid, stevigheid, esthetische waarde van bouwwerken en hun omgeving
- Thermische en akoestische kwaliteit
- Veiligheid, bruikbaarheid en schoonheid van wegen
- De aanleg van voorzieningen (water, gas, elektriciteit, telecommunicatie,...)
- Bewoonbaarheid van woningen
- Gebruiksveiligheid van bouwwerken
- Begrenzen milieuhinder en waarborgen van adequate waterhuishouding
- Aanleg van groen en beplantingen
- Voorwaarden en lasten bij het verlenen van een vergunning
- ...

De stedenbouwkundige verordening vormt slechts één toetsingskader voor het vergunningenbeleid (andere wettelijke bepalingen, goede ruimtelijke ordening,...)

Algemene stedenbouwkundige verordening

A. Algemene doelstellingen

1. Behoud en versterken van de kwaliteit het woon-, werk en leefmilieu

- Minimale kwaliteit van het bouwen garanderen
- Ruimtelijke en technische kwaliteit en duurzaam grondgebruik
- Bouwmogelijkheden

2. Eén integrale stedenbouwkundige verordening

- Moederversie : 1935
- 40 verordeningen en reglementen

3. Geactualiseerd

4. Herleiden tot de essentie – eenduidig en doeltreffend

5. Participatieve optie

6. Thematische herstructurering

Algemene stedenbouwkundige verordening

B. Stand van zaken



Algemene stedenbouwkundige verordening

C. Relatie met politieverordening

- **Werfafsluitingen**

Handhaving

GR 12 december 2011

- **Horecaterrassen**

Bundeling aspecten i.v.m. inname openbaar domein
Integratie bestaande reglement (GR 12 februari 1999) in
politieverordening

- **Gescheiden afvoerstelsel voor afval- en hemelwater**

Technische bepalingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

D. Thema's

Deel 1: Algemeen

toepassingsgebied, definities

Deel 2: Meldings- en vergunningsplicht

bouwkundig erfgoed, bijkomende meldings- en vergunningsplicht

Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit

Uiterlijke kenmerken, gebruikskenmerken, groen, parkeren, publiciteit

Deel 4: Technische kwaliteit

bouwtechnische aspecten, hemel- en afvalwater

Deel 5: Projecten met infrastructuurwerken

aanleg + overdracht openbaar domein

Deel 6: Diverse bepalingen

dossiersamenstelling, overgangsbepalingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Algemene bepalingen

- Toepassingsgebied

Ruimtelijk: Grondgebied Kortrijk – tenzij anders vermeld

Juridisch: BPA, RUP of verkaveling heeft voorrang

Rekening houden met relevante wetgeving – strengste telt

- Decreten: VCRO, wooncode, kamerdecreet, bosdecreet,...
 - Wetboeken: Burgerlijk wetboek, veldwetboek, ...
 - Gewestelijke verordeningen: toegankelijkheid, hemelwater,...
 - Provinciale verordeningen: overwelden van baangrachten
 - Milieuwetgeving: VLAREM, MER,...
 - Bouwnormen: brandveiligheid, EPB, geluidsnormen
 - Gemeentelijke regelgeving: politieverordening, WoningTypeToets
- #### - Goede ruimtelijke ordening

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Meldingsplicht en vergunningsplicht

- Principe



- Bouwkundig erfgoed – ‘Inventaris Bouwkundig Erfgoed’

melding: onderhoudswerken met wijzigingen aan uitzicht gevels

vergunning: beperkte stabiliteitswerken

- Bijkomende meldingsplichtige handelingen

uithangborden

schotelantennes

- Bijkomende vergunningsplichtige handelingen

functiewijzigingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Uiterlijke kenmerken

- Uitsprongen boven het openbaar domein

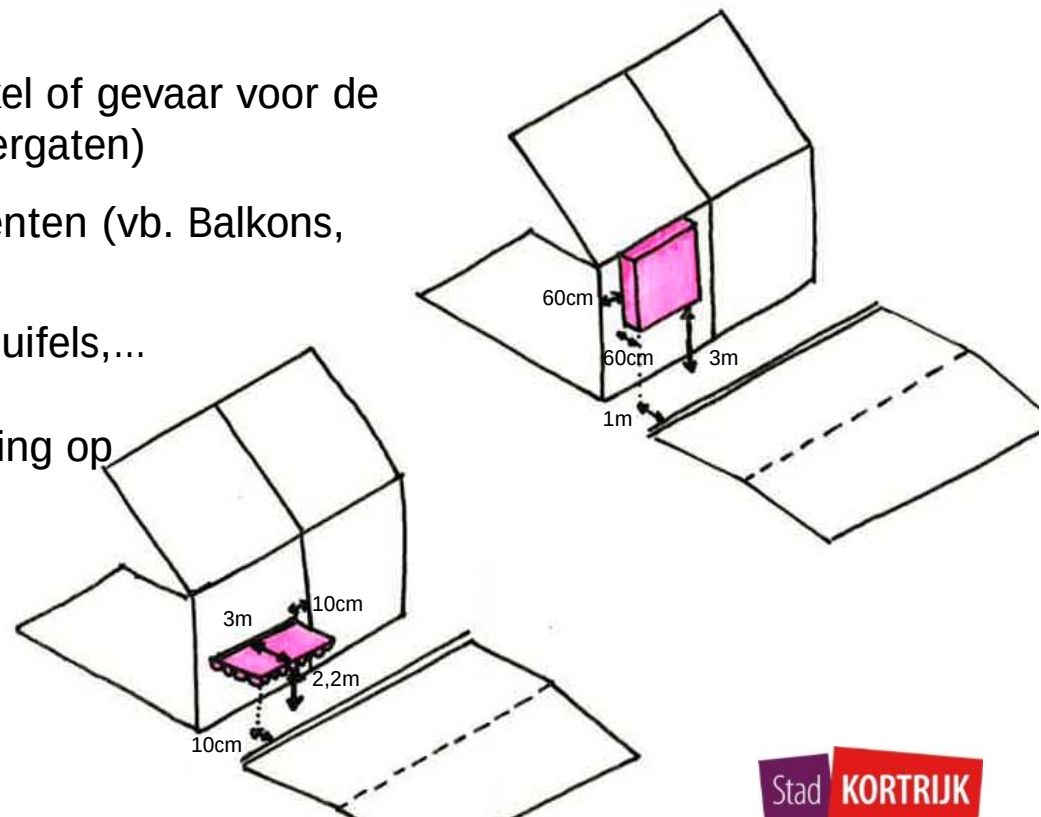
balkons, erkers, luifels -> in grootte beperkt & geen hinder veroorzaken

Onder: Geen constant obstakel of gevaar voor de voetganger (vb. Keldergaten)

Boven: - Constructieve elementen (vb. Balkons, erkers,...)

- Zonnetenten, zonneluifels,...

° oprolbaar
° afstemming op omgeving



Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Uiterlijke kenmerken

- Gevelbekleding en gevelisolatie

3,5cm (<-> 14 cm cfr. Rooilijndecreet)

Aanvaardbaar en verenigbaar met architecturale concept

straatbeeld

meerwaarde gebouw + straatbeeld

Decoratieve gevelelementen behouden

Geen gevelbekleding bij gevels in natuursteen

met decoratieve tegeltableau's

met decoratieve elementen

in groter architectonisch geheel

! Afwijking mogelijk

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Uiterlijke kenmerken

- Schotelantennes

beperking aantal: 1 per functie

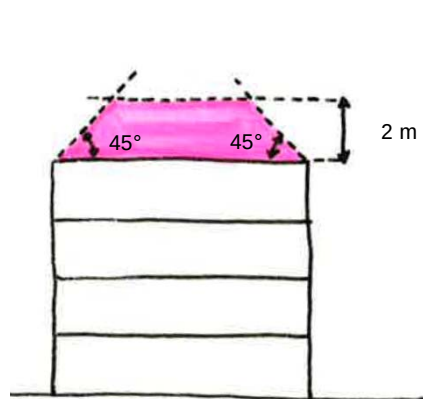
| max diameter 1,20m

plaatsingsvoorwaarden: visuele impact beperken

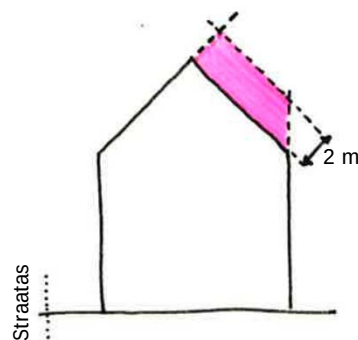
| afstand perceelsgrens 1m

niet aan de voorgevel

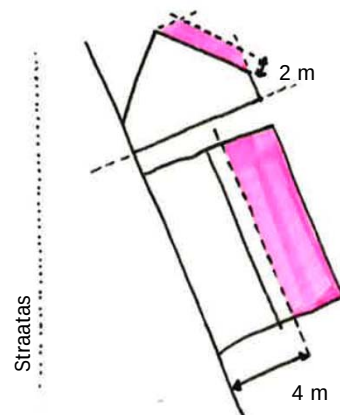
| niet in bouwvrije voor- en zijtuinstroken



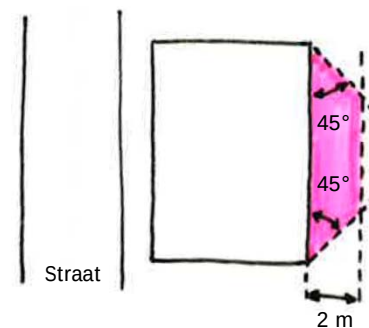
1. Plat dak – hoofdgebouw
3. Bijgebouw



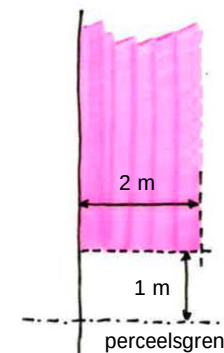
1. Nok evenwijdig met de straatas



1. Nok vormt een hoek met de straatas



2. Achtergevel



4. Achtertuin

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Kamers (niet zelfstandige woningen)

= ontbreken van één van de basisvoorzieningen (keuken, wc, douche/bad)

Kamerdecreet: Studentenkamers

Voorzien van een gemeenschappelijke (leef)ruimte

Verordening: Studentenhuizen + logementshuizen

Keuken gemeenschappelijk

Geen vaste keukeninstallaties op de kamer

	Verordening	Kamerdecreet
Minimale vloeroppervlakte	12m ²	12m ²
Badkamer op de kamer	+ 3m ²	+ 3m ²
Gemeenschappelijke ruimte	KEUKEN 1,5m ² per bewoner met een minimum van 6m ²	1,5m ² per bewoner met een minimum van 6m ²
Gemeenschappelijk toilet	Per 4 bewoners	Per 6 bewoners
Gemeenschappelijke douche/bad	Per 6 bewoners	Per 10 bewoners
Toilet	1,2m ²	
Douche	1,5m ²	

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Woningen (zelfstandige woningen)

= alle basisvoorzieningen aanwezig, aaneengesloten

Minimale grootte: 38m²

waarvan min. 5% Berging (min. 3m²)

Buitenruimte: 8% vloeroppervlakte
eventueel gemeenschappelijk te voorzien (bij
meergezinswoning)

Hoogte: woningen: 2,50m
bij verbouwingen: overige ruimtes 2,20m (badkamer, wc, gang,...)

Leefruimte	16m ²
Keuken	6m ²
1 ^e Slaapkamer	10m ²
Andere slaapkamers	6,5m ²
Sanitair	3m ²
Berging	5 % vloeroppervlakte Minimaal 3m²

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Opsplitsen van woningen

- Te behouden eengezinswoning

= zelfstandige woning 90m² - 250m², mét buitenruimte

Opsplitsen: kan niet

Functiewijziging: - wonen = hoofdfunctie
- beperkte nevenfunctie

- Eengezinswoning groter dan 250m²

Opsplitsen: - minimaal 1 zelfstandige woning (min 90m²) + buitenruimte
- per zelfstandige woning max. 3 kamers
max. 2 woningen

Functiewijziging: - hoofdfunctie kan gewijzigd worden
- nevenfunctie moet wonen zijn

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Samenstelling meergezinswoningen

- Menging woontypes
- Vanaf 6 wooneenheden: max. helft eenslaapkamerappartementen

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Groen

- Groenbescherming

Behoud bestaande waardevolle en/of beeldbepalende bomen

Beschadiging = vellen van boom zonder vergunning => schadevergoeding

- Tuinen

Ondersteuning woonfunctie: - bebouwing (bergingen, terrassen,...)
- groen en onverhard

Verharding voortuin: - enkel noodzakelijke toegangen
- maximaal 1/3

Afwijking: grotere woningbouwpercelen, horeca, handel,...

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Auto- en fietsstalplaatsen = Parkeren op privaat domein

		Autotalplaatsen	Fietsstalplaatsen
Woongebouwen	Nieuwbouw < 150m ²	1	2
	Nieuwbouw > 150m ²	2	2
	Meergezinswoning (vanaf 5 wooneenheden)	1,33	1,33
	Bejaarden/woon- en zorgcentra	1 per 3 units	2 per 3 units
	Sociale woningbouw	1	2
Handelsgebouwen Kantoorgebouwen Autoherstelplaatsen Kinderdagverblijven	Nieuwbouw	1 per 50m ² vloeropp	1 per 50m ² vloeropp
	Verbouwing	1 per 50m ² bijkomend	1 per 50m ² bijkomend
	Vloeropp > 500m ²	Laad- en losplaats + parkeerplaats vrachtwagen	
Hotels		1 per 3 hotelkamers	1 per 3 hotelkamers
Industriële gebouwen Ambachtelijke	Nieuwbouw	1 per 100m ² vloeropp	1 per 100m ² vloeropp
	Verbouwing	1 per 100m ² bijkomend OF per 10 bijkomende werknemers	1 per 100m ² bijkomend OF per 10 bijkomende werknemers
	Vloeropp > 500m ²	Laad- en losplaats + parkeerplaats vrachtwagen	
Kamerwoningen		0,2 per kamer, vanaf 10 kamers (bij nieuwbouw)	1 per kamer
Schoolgebouwen		Schoolvervoersplan	

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Inrichtingsvoorwaarden

Voortuin:

- niet parkeren in voortuin tenzij op vergunde oprit

! Uitzondering: grote woningbouwpercelen
horeca, handel
kantoorgebouwen

Groenaanleg bij gegroepeerde autostaanplaatsen:

- Groenaanplant langs de straat min 2m breed
- Per 10 ppl min 1 hoogstammige boom (behoud bestaande), evt gegroepeerd
- Groenscherm (min 1m hoog) Aanpalende percelen
Openbaar domein

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Inrichtingsvoorwaarden

Garagepoorten: breedte perceel meer dan 7m

Opritten: breedte ter hoogte van de rooilijn

		3,50m
Breedte garagepoorten		Max. 6 m
Gegroepeerde autostaanplaatsen	6 – 20 ppl	6m
	21 – 100 ppl	2 x 6m
	+ 100ppl	3 x 6m
Benzinestations		2 x 6m
Vrachtwagens of landbouwvoertuigen		8 m

diepte (tussen rooilijn en gevellijn) min 6m of max 3m

Inrit:

maximale helling 4% (5m vanaf de rooilijn)

Uitzondering: dubbele woningen of reeks gelijkaardige woningen

(conform Omzendbrief 10 september 1965)

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Publiciteit

- Algemene beoordelingscriteria
 - context
 - aard, gebruik en bestemming
 - grootte gebouw en perceel
 - afstanden tot rooilijn en perceelsgrenzen
 - materialen, kleuren, verlichting
 - (verkeers)veiligheid
 - esthetische en ruimtelijke aanvaardbaarheid
- Reclameborden
 - niet-zaakgebonden
 - op wachtgevels
- Uithangborden
 - zaakgebonden

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Bouwtechnische aspecten

Gevelmuren (gevels aan de openbare weg): diepte 0,80m

Muren op de perceelsgrens (scheidingsmuren):

Tuinen: 20cm vol metselwerk

Gebouwen: 30cm vol metselwerk

OF 2 zelfdragende wanden mét isolatie

! Reglementering ivm stabiliteit, brandweerstand, EPB, akoestiek,...

- Scheidingsmuren tussen platte daken: 20cm boven de daken

Bouwfysische en esthetische afdekking en afwerking

- Verlenging of verhoging bestaande scheidingsmuur:

Zelfde dikte

Zelfde materiaal

Voldoende inbinden in bestaande muur

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Hemel- en afvalwater

=> Aanvulling op gewestelijke verordening m.b.t. hemelwater

Basisprincipes:

- Gescheiden riolering
- Hemelwaterputten
- Infiltratie- en buffervoorzieningen

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Projecten met infrastructuurwerken

=> Alle werken aan openbaar domein en infrastructuurwerken

- Modaliteiten:
 - Uitvoeringstermijn
 - Riolering
 - Aanleg openbaar domein
 - Nutsleidingen
 - Grondoverdracht
 - Fasering
- Borgstelling: zekerheid uitvoering werken
- Gebruiksgroen (grotere projecten – 20 kavels): min 8% totale oppervlakte

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Overgangsbepalingen

- Werken uitgevoerd/aangevraagd na in werking treden verordening
- Geen retroactiviteit

vandaag: vergund

verordening: strijdig => geen overtreding

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Dossiersamenstelling

- Vereiste bijlagen:

- Motivatienota + motivering afwijkingen
- MOBER of Mobiliteitstoets
- hemelwaternota inzake oppervlakte, volumes
- hemelwateropvang en nota nuttig gebruik van hemelwater
- Gegevens ivm publiciteit
- Motivatienota bij aanvraag tot vellen van bomen

- Vormvereisten plannen:

- Aantal woningen
- Oppervlaktes binnen- en buitenruimtes
- Functies
- Bestaande hoogstammige bomen (publiek én privé domein)
- Beplantingsplan + plantenlijst
- Inhoud hemelwaterput, dak- en verhardingsoppervlakte, aftappunten
- Inplanting bufferbekken, omvang en diepte, dak- en verhardingsopp
- Auto- en fietsstaanplaatsen: afmetingen en nummering
- Publiciteit: relevante afmetingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

E. Krachtlijnen

Dossiersamenstelling



Algemene Stedenbouwkundige verordening Bijlage 9 - Verklarende nota architect

1. Beknopte gegeven over de aanvraag

Bouwheer:

- Adres:
- Telefoonnummer:
- E-mailadres:

Architect:

- Adres:
- Telefoonnummer:
- E-mailadres:

Bouwplaats

- Adres:
- Kadastrale ligging:

Onderwerp van de aanvraag:

2. Omschrijving van de geplande werken

Gedetailleerde omschrijving van de geplande werken:

- functie, aantal wooneenheden/kamers, oppervlaktes van de verschillende verblijfsruimtes
- inplanting, bouwdieptes, volumes,... voor en na de werken
- omschrijving van de wijziging van de muren op de perceelsgrenzen (met opgave van welke perceelsgrenzen, afwerkingswijze, schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars)
- Berekening van het vereiste aantal parkeerplaatsen en/of fietsstaanplaatsen

3. Zoneringsgegevens

- Ligging volgens gewestplan, BPA, RUP, verkaveling
- Opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

4. Verenigbaarheid met de wettelijke context

Conformiteit met de zoneringsgegevens:

- Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de aangegeven bestemmingsplannen, motivering van eventuele afwijkingen
- omgang met waardevol erfgoed

Conformiteit met de vigerende wetgeving:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en zijn uitvoeringsbesluiten, motivering van eventuele afwijkingen
- Algemene Stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk, motivering van eventuele afwijkingen

Conformiteit met de burgerlijk wetboek:

- Erfdienstbaarheden
- Lichten en zichten

5. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Integratie in de omgeving (inplanting, bouwvolume, verschijningsvorm, omgevingsaanleg,...)

6. Toegankelijkheid

- Opgave van de toegankelijke oppervlakte (welke ruimtes zijn publiek toegankelijk, aantal m²,...)
- Conformiteit met de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid, motivering van eventuele afwijkingen

7. Hemelwater

Algemene stedenbouwkundige verordening stad Kortrijk:

- verharde oppervlaktes (dak- en verharde oppervlakte, bestaand en bijkomend)
- berekening van het vereiste volume van de hemelwaterput, indien vereist
- motivering nuttig gebruik van het hemelwater (aansluiting watertoevoer op toiletten, sanitaire installaties, dienstkranen,...)
- berekening van de vereiste oppervlakte en het volume van de infiltratie- en buffervoorzieningen, indien vereist
- motivering van eventuele afwijkingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

F. Hemel- en afvalwater

=> Aanvulling op gewestelijke verordening m.b.t. hemelwater

verstrenging => kleigrond

- Gescheiden riolering (RWA <-> DWA verduidelijken)

Nieuwbouw + verbouwing (van zodra mogelijk)

Water- en luchtdicht

Volledig op eigen terrein

Vooraf informeren naar aansluitmogelijkheden

- Hemelwaterputten

Nieuwbouw + verbouwing (van zodra mogelijk)

Grotere inhoud hemelwaterputten + maximaal nuttig gebruik

Algemene stedenbouwkundige verordening

F. Hemel- en afvalwater

- Infiltratie- en buffervoorzieningen
 - ‘Correctiefactor’ bij uitbreiding bestaande complexen (gebouwen, constructies, verhardingen):
referentieoppervlakte is kleinste van volgende oppervlaktes:
 - 2 x de nieuwe dak- en verhardingsoppervlakte
 - som nieuwe + bestaande te behouden dak- en verhardingsoppervlakte
- Vereiste bijlagen
 - o.a. Hemelwaternota
- Vormvereiste plannen
 - o.a. Rioleringsplannen, hemelwaterputten, bufferbekken

Algemene stedenbouwkundige verordening

- **Rioolreglement (bijkomend)**

⇒ Aanvulling politiereglement?

⇒ Gelijktijdig van kracht als stedenbouwkundige verordening?

- verbod lozing voorwerpen, producten en stoffen i.f.v. verstopping en milieu
- aansluitpunten onder peil maaiveld: terugvloeien verhinderen
- verbod lozing op openbare weg
- septische putten en IBA's: BENOR gekeurd
- rioolkeuring (verplichting Vlarem)
 - op initiatief en op kosten van de eigenaar
(opmerking: keurder gecertificeerd door SVW of Vlario)
 - vóór de eerste ingebruikname
 - bij belangrijke wijzigingen
 - op initiatief en op kosten van de Stad
 - bij vaststelling van inbreuk
 - bij afkoppelplicht (aanleg gescheiden riolering)

Algemene stedenbouwkundige verordening

- **Rioolreglement (bijkomend)**

Uitvoering van de rioolaansluiting door de Stad

- retributiereglement
- enkel vergunde constructies en verhardingen
- enkel afwateringsinstallaties die voldoen
- aanvraag aansluiting vóór aanleg privaat afwateringsstelsel
- ook gebruik wachtaansluiting aan te vragen (debietbegrenzer)
- kopie keuringsattest voor te leggen
- private leidingen roodbruin voor afvalwater, grijsblauw voor hemelwater
- (wacht-)aansluitingen 60cm (onderkant buis) onder maaiveld
--> desnoods pompen
- rioolaansluitingen standaard diameter 160mm
- 1 DWA- en 1 RWA-aansluiting per pand
- verplicht gebruik wachtaansluitingen

Algemene stedenbouwkundige verordening

