

INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN  
**WOONKAVEL BELLEGEM EMDEKA**



november 2018, **bijlage 3**

# 1. WETTELIJK KADER

Voor de stedenbouwkundige voorschriften zijn de volgende wettelijke kaders van toepassing:

- Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 8.1. Manpadstraat, goedgekeurd bij beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen met ref. RP/DEP/13/274 op 05 september 2013, kortweg "RUP".
- Algemene stedelijke verordening van stad Kortrijk, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 16 april en in werking getreden op 24 april 2013.

# 2. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN

De woning wordt opgetrokken in een hedendaagse architectuurstijl, zowel naar globaal voorkomen als naar detaillering.

Per perceel kan er maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere) zijn. De ondergeschikte wooneenheid is maximum 50% van de vloeroppervlakte met een maximum van 100 m<sup>2</sup>.

Alle platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen worden van een groendak voorzien, tenzij:

- het gaat om tuinbergingen en carports als losse constructies;
- het gaat om dakterrassen;
- er gewerkt wordt met doorschijnende of doorzichtige materialen.

# 3. AANSLUITING MET AANPALENDE GEBOUWEN

## 3.1. ALGEMEEN

Ten aanzien van de aanpalende woning die op de rooilijn gebouwd is (Bellegemstraat nr. 161), dient minstens voor een breedte van 3 m aangesloten te worden met hetzelfde gabariet aan de zijde van de straat: zelfde kroonlijsthoogte, zelfde dakhelling, zelfde nokhoogte of hoger. Aan de achterzijde is er vrije keuze van gabariet.

Ten aanzien van het gebouw dat terug springt ten opzichte van de rooilijn (Bellegemstraat nr. 157) kan op verschillende manieren aangesloten worden.

- Ofwel wordt er over de ganse breedte van het perceel op de rooilijn gebouwd en wordt er een zijgevel opgetrokken op de zijdelingse perceelsgrens aan deze zijde. Deze zijgevel dient dan als een volwaardige gevel afgewerkt te worden. (de afwerking met leien wordt niet als volwaardige gevel beschouwd)

- Ofwel wordt er niet over de ganse breedte van het perceel op de rooilijn gebouwd en wordt er ten aanzien van de zijdelingse perceelgrens terug gesprongen.

In beide gevallen is er aandacht nodig voor lichten en uitzichten: zie hierna.

In elk geval geldt het burgerlijk wetboek omtrent **lichten en uitzichten** voor beide zijdelingse perceelsgrenzen. (zie artikel 675 tot en met 680 bis Burgerlijk Wetboek)

Voor de zijde palend aan Bellegemstraat nr. 157 betekent dit - niet limitatief - dat indien er **gebouwd wordt op de zijdelingse** perceelsgrens:

- De lichtopeningen moeten uitgerust zijn met een vaststaand glasraam;
- De lichtopeningen op de gelijkvloerse verdieping moeten geplaatst worden op minstens 2,60 m boven de vloer of de grond van de kamer die verlicht wordt. Voor lichtopeningen op een hoger gelegen verdieping volstaat een hoogte van 1,90 m.
- Er mogen geen uitzichten genomen worden, met name vensters die open kunnen, een glazen deur, balkon, terras of dakraam.

Leiedal wijst er op dat het recht van de aanpalende eigenaar steeds blijft bestaan om bijvoorbeeld bij een vervangende nieuwbouw een gebouw op de rooilijn te plaatsen en hiermee een einde te maken aan de lichten.

Voor de zijde palend aan Bellegemstraat nr. 157 betekent dit - niet limitatief - dat indien er **niet gebouwd** wordt op de zijdelingse perceelsgrens:

- Een recht zicht of een terras kan enkel als de afstand tot de perceelsgrens van de buur minstens 1,90 m bedraagt.
- Indien de afstand kleiner is dan 1,90 m gelden de bepalingen omtrent de lichtopeningen alsof deze gevel op de zijdelingse perceelsgrens zou opgericht worden.

## 3.2. AFWERKING

Verder dienen de zijgevels van de aanpalende gebouwen waar niet tegenaan gebouwd afgewerkt te worden. Dit geldt over de volledige hoogte en diepte van de geveldelen die zichtbaar blijven. Het materiaal waarmee deze afwerking uitgevoerd wordt, is vrij te kiezen. De isolatie dient voorzien te worden conform de noden van de eigen woning. De kosten verbonden aan de afwerking van deze zijgevels zijn voor rekening van de koper.

De gevelafwerking dient te gebeuren gelijktijdig met de constructie van de woning op het perceel.

Tussen de betrokken eigenaars, kunnen eventueel onderling afwijkende afspraken gemaakt worden of afspraken omtrent zaken die in deze bepalingen niet gespecificeerd of bepaald zijn.



illustratie m.b.t. lichten en zichten bij het bouwen op de zijdelingse perceelsgrens  
of op minder dan 1,90 m van de zijdelingse perceelsgrens



illustratie m.b.t. lichten en zichten bij niet bouwen op de zijdelingse perceelsgrens  
(afstand van 1,90 m)

### 3.3. OPBOUW GEMENE MUUR

Om de problematiek van geluidshinder te vermijden dient naast de bestaande gemene muren die “te paard” staan op de perceelsgrens, een eigen volwaardige draagmuur voorzien te worden op minstens 5 cm van deze bestaande muren. In die tussenruimte van minstens 5 cm dient isolatie voorzien te worden.

Indien op bepaalde plaatsen groter (dieper, hoger, vooruit, ...) gebouwd wordt dan de aanpalende woning(en), is er bijzondere aandacht nodig voor de detaillering/uitvoering van deze gemene muur teneinde de vrije zichtbare delen van de zijdelingse muren op een goede manier te kunnen isoleren en afwerken, beantwoordend aan de geldende normen.

Waar nodig dient ruimte voorzien te worden voor het isoleren van de eigen woning op het eigen perceel.

## 4. AANPASBAAR BOUWEN

In functie van de blijvende waarde van de woning voor huidige en toekomstige bewoners, worden een aantal zaken verplicht die rolstoelbezoekbaarheid, valpreventie inhouden en die eventuele omvorming van de woning naar bewoners in een rolstoel op een eenvoudige manier mogelijk moeten maken.

De woning bestaat uit:

- Ofwel een tweede niveau waar zich slaapkamers en badkamer bevinden, bereikbaar via een steektrap ;
- Ofwel een badkamer en slaapkamer of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden, die zich op hetzelfde niveau als de leefruimtes, keuken, inkom en toilet bevinden.

De woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners.

Alle dorpels op het gelijkvloers zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil.

Alle deuren hebben een vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm. Naast een deur is een vrije opstelruimte van 50 cm aan de zijde van de deurkruk. Deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus, ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerpas en op minstens 50 cm van een hoek.

De vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120 cm indien er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm.

De badkamer heeft een toegangsdeur die naar buiten draait, pivoteert of schuift.

De leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 cm x 120 cm

## 5. OPRITTEN – PARKEERPLAATS – FIETSEN

Er mag geen toegang genomen worden voor gemotoriseerd verkeer naar de Bellegemsestraat. Dit om gevaarlijke verkeerssituaties te vermijden. Achteraan het perceel is een garagestraat aanwezig waar de nodige parkeerplaatsen, carports of garages voorzien kunnen worden. De niet overdekte parkeerplaats(en) achteraan de woning worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. De parkeerplaatsen hebben een diepte van minimum 6 meter.

Voor een eengezinswoning van meer dan 200 m<sup>2</sup> netto-vloeroppervlakte moeten twee autostaanplaatsen en twee fietsstalplaatsen voorzien worden. Bij de aanwezigheid van een nevenfunctie, moet de parkeerbehoefte hieraan aangepast worden, cfr. de algemene verordening van de stad Kortrijk.

Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per wooneenheid.

Deze stalplaatsen zijn:

- overdekt;
- minimum 1m<sup>2</sup>/fiets.

Indien de voorbouwlijn terug springt ten aanzien van de rooilijn dient de ontstane 'voortuin' ofwel groen ingericht te worden ofwel verhard in afstemming met de materialisatie en kleur van het voetpad.

## 6. BIJGEBOUWEN

Overeenkomstig de bepalingen van het RUP mogen bijgebouwen op het goed opgericht worden.

Deze bouwlagen:

- Hebben maximaal één bouwlaag,
- Hebben een maximale bouwdiepte van 12 meter.

