

Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor onze landelijke dorpskernen ter vrijwaring van de woonkwaliteit en de beeldkwaliteit en voor het verhogen van de leefbaarheid.

Toelichting

1. Doelstelling

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening heeft tot doel de **woonkwaliteit**, **beeldkwaliteit** en **leefbaarheid** in de dorpen van **Alveringem** te vrijwaren en te versterken. Ze wil onze dorpen tegelijk de nodige **ruimte en flexibiliteit** geven om zich aan te passen aan **nieuwe maatschappelijke en ruimtelijke uitdagingen**, zonder hun authentieke karakter te verliezen.

2. Aanleiding en probleemstelling

De voorbije jaren worden de dorpskernen van Alveringem geconfronteerd met een toenemende **druk van meergezinswoningen** en een **tendens tot opsplitsing** van bestaande eengezinswoningen in kleinere woonentiteiten met een beperkte oppervlakte.

Vastgoedpromotoren tonen een groeiende interesse om **bestaande ééngezinswoningen op te kopen** en te vervangen door **meergezinswoningen** of door **reeksen van kleinere woningen** met een zeer smalle voorgevel. Op het eerste gezicht lijkt dit een logische evolutie voor een dunbevolkte landelijke gemeente, maar deze ontwikkeling brengt ook **belangrijke neveneffecten** met zich mee.

3. Effecten op de woonomgeving

De toenemende verdichting in de dorpskernen heeft verschillende **negatieve gevolgen**:

- **Parkeerdruk** en een verhoogde vraag naar parkeermogelijkheden, wat leidt tot overlast voor omwonenden.
- **Verminderde privacy**, onder meer door inkijk vanuit hoger gelegen woonlagen.
- **Stijgende woningprijzen**, doordat gronden en woningen aantrekkelijk worden voor projectontwikkeling, met als gevolg dat **jonge gezinnen** minder kansen krijgen op een betaalbare woning met voldoende ruimte.

Daarnaast heeft het **vervangen van individuele woningen** door appartementsgebouwen of door kleine, smalle woningen een aanzienlijke **impact op het straatbeeld** en het **dorpskarakter**. Dergelijke bouwvormen zijn moeilijk inpasbaar in de bestaande kleinschalige bebouwing en vallen des te meer op door hun afwijkende schaal en bouwtypologie.

4. Nood aan een doordachte aanpak

De gemeente erkent dat de **ontwikkeling van meergezinswoningen** en **geclusterde woningprojecten** doordacht moet gebeuren. De **kleinschaligheid**, **morfologie** en **uitrustingsgraad** van onze dorpen maken hen minder geschikt voor sterke verdichting.

Het is daarom noodzakelijk om extra aandacht te besteden aan:

- de **inpassing van nieuwe bouwprojecten** in het bestaande straatbeeld;
- de **woonkwaliteit** van meergezinswoningen, aangezien toekomstige bewoners daar minder invloed hebben op de woonvorm;
- het **bewaren van de ruimtelijke samenhang** en het **erfgoedkarakter** van de dorpen.

De verordening legt daarom **bepalingen op inzake minimale oppervlakten** voor eengezinswoningen en **kwaliteitsnormen** voor meergezinswoningen.

5. Verweving van functies

De beperkte mogelijkheden om bijkomende bedrijventerreinen te ontwikkelen, vragen om een **maximale verweving van bedrijvigheid binnen de dorpen**.

Deze verweving:

- ondersteunt lokale ondernemers,
- bevordert de leefbaarheid, en
- draagt bij tot een levendige dorpskern.

De verordening wil **geen belemmering vormen** voor dergelijke verweefbare functies. Nieuwe bedrijventerreinen worden voorbehouden voor activiteiten die **niet in woongebied kunnen worden ingepast**. Activiteiten die wél verweefbaar zijn, kunnen zich binnen de woongebieden ontwikkelen, hetzij via nieuwe vestigingen, hetzij in bestaande bebouwing.

6. Druk van vakantiewoningen

Ook de groei van het aantal **vakantiewoningen** in de dorpen leidt tot bijkomende **geluidsoverlast, parkeerdruk** en een **afname van het beschikbare woningaanbod** voor lokale inwoners. Daarom voorziet deze verordening in een **verbod op bijkomende vakantiewoningen** in woongebied. Zo wordt overlast voorkomen en blijven meer woningen beschikbaar voor de **eigen inwoners en jonge gezinnen**.

7. Samenvattend

Deze gemeentelijke bouwverordening legt **duidelijke regels** vast voor:

- de **inpasbaarheid van bouwprojecten** in het straatbeeld,
- de **voorwaarden voor meergezinswoningen**, en
- de **waarborg van woonkwaliteit en leefbaarheid**.

Ze biedt bouwheren en ontwerpers een **duidelijk kader** om op een **creatieve en kwaliteitsvolle manier** bij te dragen aan de verdere ontwikkeling van onze dorpen, met **respect voor het authentieke, landelijke karakter** van Alveringem.

HOOFDSTUK 1 - Definities

Art. 1 Definities

Bouwlaag = Een bouwlaag wordt gedefinieerd als een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd wordt door vloeren op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte, waarbij de ruimte geschikt is voor menselijk gebruik en functioneel benut kan worden.

Kelders: Ondergrondse bouwlagen worden niet meegeteld, tenzij deze hoofdzakelijk boven het maaiveld uitsteken en voldoen aan de minimale hoogtevereisten.

Dakverdiepingen: Dakvolumes worden enkel als bouwlaag beschouwd indien minstens 50% van de vloeroppervlakte een vrije hoogte heeft van minstens 2,20 meter.

Mezzanines: Tussenvloeren worden enkel als afzonderlijke bouwlaag beschouwd indien zij structureel afgescheiden zijn en voldoen aan de minimale hoogtevoorwaarden.

Minimumhoogte: Een bouwlaag moet een minimale vrije hoogte hebben van 2,20 meter, gemeten tussen de afgewerkte vloer en het plafond, zodat zij geschikt is voor een woonfunctie conform gangbare woonkwaliteitsnormen.

Maximumhoogte: De maximale hoogte van een bouwlaag wordt bepaald op 3,20 meter om een evenwichtige volumetrie en landschappelijke inpassing te garanderen in landelijke woongebieden.

Entiteit = afzonderlijk deel van een gebouw

Bouwlijn = de grens waar het gebouw mag worden opgericht

Bouwdiepte = de horizontaal gemeten afstand tussen het buitenvlak van de voorgevel en het buitenvlak van de achtergevel op hetzelfde verdiep, een uitsprong ten opzicht van het gevelvlak niet inbegrepen

Dakkapel = een uitbouw van het hellend dakvlak waarbij de kroonlijst van het gebouw niet wordt onderbroken

Gevelritmiek = herhaling van horizontale en / of verticale geveldoorbrekingen

HOOFDSTUK 2 – 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, Oeren, 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.

Voor panden aangeduid als beschermd erfgoed of gelegen binnen een beschermd erfgoed blijft de melding- en of toelatingsplicht bovenop de voorschriften van deze verordening steeds van toepassing.

HOOFDSTUK 3 – Algemene voorschriften

Art. 3 Laadkabels

Laadkabels voor het laden van elektrische voertuigen mogen niet zichtbaar op de voorgevel worden gemonteerd en mogen niet los over het voet- of fietspad liggen.

Art. 4 Verharding

Behoudens terrassen van maximaal 40 m² en paadjes rond de woning met een maximumbreedte van 1 m mogen opritten, toegangen, paden, parkings enkel worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen.

Omwille van milieuhygiënische omstandigheden kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

De verharde oppervlakte van onbebouwde delen van een perceel bedraagt maximaal:

- 50% van het onbebouwde gedeelte voor hoekpercelen en percelen met een perceelsgrootte kleiner dan 150 m²
- 40% van het onbebouwde gedeelte voor percelen met een perceelsgrootte vanaf 150 m² en kleiner dan 300 m²
- 30% van het onbebouwde gedeelte voor percelen met een perceelsgrootte vanaf 300 m²

Los van bovenstaande mag elk perceel een verharde oppervlakte hebben van 80 m² hebben, te vermeerderen met de noodzakelijke toegangen en opritten in de voortuinstrook.

Onbebouwde en niet verharde delen van een perceel worden als levendig groen aangelegd en onderhouden.

Indien een vergunningsaanvraag meerdere percelen omvat worden de oppervlaktes van de verschillende percelen bij elkaar opgeteld om de maximale verhardingsgraad te bepalen.

HOOFDSTUK 4 – Specifieke voorschriften voor woningen

Art. 5 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. 6 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. 7 Bouwlagen

Het maximaal aantal toegelaten bouwlagen bedraagt drie.

Art. 8 Bouwdiepte

Op de bovenverdiepingen bedraagt de maximum bouwdiepte van het hoofdgebouw 14m.

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

Art. 9 Voorschriften voor de minimale bruto oppervlakte van woningen

Woningen moeten een minimale bruto oppervlakte van 100 m² hebben.

Voor woningen die aangeduid zijn als beschermd erfgoed, die gelegen zijn binnen een beschermd erfgoed of die aangeduid zijn als vastgesteld bouwkundig erfgoed kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

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

Dit artikel is niet van toepassing op sociale huisvestingsprojecten.

Art. 10 Voorschriften inzake het plaatsen van garagepoortopeningen in woningen

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

Art. 11 Technische installaties

Schotelantennes, ventilatiesystemen, technische installaties, klimaatbeheersingstoestellen en alle bijhorende leidingen en onderdelen zijn niet toegelaten aan de zijde van het dakvolume met een hellende dakvorm grenzend aan het openbaar domein of aan de voorgevel.

Voor zonneboilers en fotovoltaïsche installaties kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

Schotelantennes, ventilatiesystemen, technische installaties, klimaatbeheersingstoestellen en alle bijhorende leidingen en onderdelen zijn toegelaten bij een dakvolume met een plat dak, indien zij worden ingeplant conform de 45° regel en zij dus niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. De 45° regel wordt toegepast vanaf het hoogstepeil van de kroonlijst.

Aan de zijgevel van een gebouw die zichtbaar is vanaf het openbaar domein worden bovengenoemde installaties, toestellen en bijhorende leidingen esthetisch afgewerkt en verstoren zij niet het straatbeeld vanaf het openbaar domein.

De bevestiging van wandlaadpalen of wallboxen is niet toegelaten aan panden aangeduid als beschermd erfgoed of panden gelegen binnen een beschermd erfgoed.

Art. 12 Gevelritmiek

De gevelritmiek van woningen die voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed moet behouden blijven bij verbouwen of herbouwen van de woning.

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 en of pleisterwerk.

Kleinere details in andere materialen zijn toegelaten.

Art. 14 Vloerпас en kelderopeningen

Bij (ver)nieuwbouw moet het vloerпас van de woning minstens 10 cm hoger zijn dan het maaiveld gemeten op de rooilijn. Verschillende vloerpassen kunnen in functie van verschillende maaiveldhoogtes voor en achteraan de woning.

Kelderopeningen moeten minstens 10 cm hoger starten dan het omliggende maaiveld.

Art. 15 Vakantiewoningen

Een omgevingsvergunning voor een functiewijziging naar een vakantiewoning kan niet verleend worden wanneer de woning gelegen is binnen het woongebied of het woongebied met landelijk karakter.

Voor woningen die aangeduid zijn als beschermd erfgoed, die gelegen zijn binnen een beschermd erfgoed of die aangeduid zijn als vastgesteld bouwkundig erfgoed kan, mits motivering, worden beslist om van deze voorwaarde af te wijken.

HOOFDSTUK 5 – Specifieke voorschriften voor meergezinswoningen

Art. 16 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. 17 Uitsprongen t.o.v. het gevelvlak

Constructieve elementen mogen maximum 60 cm boven het voetpad uitspringen.

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

Art. 18 Private parkeerplaatsen

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

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

Dit artikel is niet van toepassing op sociale huisvestingsprojecten.

Art. 19 Bergruimtes

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

Bergruimtes met een hoogte kleiner dan 2,20 m worden niet meegerekend.

Vanaf drie woongelegendheden moet een gemeenschappelijke afvalberging met verluchting worden voorzien. De grootte van de afvalberging wordt bepaald door het aantal woongelegendheden. Per woongelegenheid wordt minimaal 1,5 m² afvalberging voorzien.

Art. 20 Fietsenstallingen

Per woongegelegenheid moet een fietsenstalling worden gerealiseerd met een equivalent van minstens 2 fietsstalplaatsen per woongegelegenheid.

Een fietsstalplaats heeft een oppervlakte van minstens 1,5 m², dit is inclusief de circulatieruimte.

De fietsenstalling wordt gemeenschappelijk voorzien op eigen terrein en op een vlot toegankelijke plaats. De fietsenstalling is vlot bereikbaar vanaf het openbaar domein en is overdekt.

Art. 21 Private buitenruimten

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

Art. 22 Laadpunten fietsenstallingen

De hoeveelheid laadpunten voor elektrische fietsen bedraagt evenveel als het aantal woongegelegenheden van de meergezinswoning.

Art. 23 Opsplitsen van een ééngezinswoning in meergezinswoning

Een ééngezinswoning kan worden opgedeeld in meerdere woongegelegenheden of handelspand met een woongegelegenheid mits voldaan wordt aan volgende cumulatieve voorwaarden:

- De ééngezinswoning heeft een bruto vloeroppervlakte van minstens 300 m².
- De minimum bruto oppervlakte per woongegelegenheid bedraagt 100 m².
- Elke woongegelegenheid beschikt na opdeling over een afzonderlijke private buitenruimte van minstens 25 m².
- Elke woongegelegenheid bevat na opsplitsing minstens 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid.
- Elke woongegelegenheid bevat na opsplitsing minstens 2 fietsstalplaatsen per woongegelegenheid.

HOOFDSTUK 6 – Bepalingen inzake toegankelijkheid van woningen en gebouwen

Art. 24 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. 25 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.

Op gemotiveerd verzoek kan de vergunningverlenende overheid hiervan afwijken.

Art. 26 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. 27 Bereikbaarheid van de bouwlagen :

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

HOOFDSTUK 7 – Inwerkingtreding

Art. 28

Deze verordening vervangt de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor onze landelijke dorpskernen ter vrijwaring van de woonkwaliteit, de beeldkwaliteit en de erfgoedwaarden van 26 maart 2009, die wordt opgeheven.

Art. 29

Aanvragen voor een omgevingsvergunning waarvan de datum van indiening dateert van voor het in werking treden worden afgehandeld volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor onze landelijke dorpskernen ter vrijwaring van de woonkwaliteit, de beeldkwaliteit en de erfgoedwaarden van 26 maart 2009.