MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Aanvraag voor verkavelingsvergunnen voor een verkaveling bestaande uit 6 loten en 12 garages. Er wordt 1 lot voorzien voor open bebouwing, 4 voor halfopen bebouwing en 1 voor gesloten bebouwing

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Deze verkaveling ligt op grond achterliggend aan de bestaande bebouwing in de Moorselestraat. De in uitvoering zijnde verkaveling maakt het mogelijk deze gronden te ontsluiten en zo tercht te komen in de Moorselestraat waar er mogelijkheid is tot het nemen van een bus. De verkaveling ligt op een drietal km van het station van Menen.
Via de Moorselestraat kan men zonder het centrum van Menen te belasten heel snel op de autostrade terecht komen.
In deze nieuwe verkaveling worden er 12 garages voorzien. Op deze manier wordt er de mogelijkheid geboden aan mensen van de verkaveling of in de nabije buurt om de wagen niet langer op de openbare weg te moeten plaatsen. Dit kan alleen maar een verbetering met zich meebrengen van het totaalbeeld van de omgeving.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Deze gronden worden heden gebruikt als oprit, koer en stapelplaats voor bouwmaterialen. Dit maakt dat er heel wat afbraakwerk nodig is.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

Deze verkaveling wordt volledig aanzien als verlenging van de in uitvoering zijnde verkaveling. Voor wat bebouwing, groenaanleg, infrastructuur en karakter betreft werden dezelfde principes doorgetrokken als in de reeds goedgekeurde verkaveling Moorselestraat.

ORIËNTATIE
De woningen binnen deze verkaveling hebben allen een zuid- of zuidwestgerichte tuin.

FUNCTIES
Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één woning wordt opgericht. Er is een variatie van open, halfopen en gesloten woningbouw met nevenbestemming van diensten en handel die ondersteunend werken en niet storend zijn voor de woonomgeving, met een maximum van ½ van de gelijkvloerse bebouwde vloeroppervlakte. Horeca is niet toegelaten.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE
Sluit volledig aan bij de in uitvoering zijnde verkaveling.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN
Variatie van open, halfopen en gesloten bebouwing.

GRAAD VAN PRIVACY
Bij het vormen van de kavels werd getracht om voldoende mogelijkheid te bieden om een tuin te creeëren waar er een hoge graad van privacy mogelijk is. Bij de gesloten woning is dit minder het geval, maar wanneer er afsluitingen geplaatst worden op de grenzen kan er ook daar een hogere graad van privacy verkregen worden.

RELATIE MET EN INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Het openbaar terrein werd volledig gelijkaardig ingericht als de in uitvoering zijnde verkaveling. Daar de nieuwe verkaveling een verlengde is van deze verkaveling ontstaat er ook voor de nieuwe toegang tot de groenzone in de in uitvoering zijnde verkaveling

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg op de plaatsen waar grasdallen voorzien worden.
Elke woning dient minimum 1 parkeerplaats (verharde zone, garage, carport) op het perceel te voorzien.
Binnen de verkaveling wordt een garagestraat met 12 garages voorzien.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes:

- Enkel de strikt noodzakelijke oppervlakte van de rijweg wordt verhard met asfalt, de zones rondom worden aangelegd in waterdoorlatende waterialen zoals klinkers, grasdallen en groenzone.
- Elke woning dient verplicht een waterput van 5m³ te hebben.

NIVEAUVERSCHILLEN

Er zijn geen niveauverschillen.

GROENVOORZIENINGEN

Langs de weg worden enkel de strikt noodzakelijke stroken aangelegd als oprit voorts worden de parkeerstroken met grasdallen aangelegd en wordt de restruimte inbgericht met bodembedekkers en bomen.

VERKEERSAFWIKKELING

In samenspraak met de bevoegde instanties binnen het stadsbestuur werd ervoor gekozen om de afwikkeling van het verkeer van de nieuwe verkaveling te doen via de aanpalende verkavling richting Moorselestraat.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 0,4709 ha
6 woningen in de verkaveling → ca. 12.75 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een invulling van een binnengebied. Er zijn naastliggende mogelijks in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

a) ART. 1. ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

A. BESTEMMING

Open, halfopen en gesloten woningbouw met nevenbestemming van diensten en handel die ondersteunend werken en niet storend zijn voor de woonomgeving, met een maximum van ½ van de gelijkvloerse bebouwde vloeroppervlakte. Horeca is niet toegelaten.
Elke woning dient minimum 1 parkeerplaats (verharde zone, garage, carport) op het perceel te voorzien. Elke woning dient een regenput te voorzien van minimum 5m³.

Bestemming	Loten
open bebouwing	44
halfopen bebouwing	42, 43
gesloten bebouwing	39, 40, 41

B. INPLANTING

Binnen de grenzen van de zone voor bebouwing aangeduid op het verkavelingsplan en voor zover volgende afstanden worden gerespecteerd :

Voorgevel : op min. 5.00m van de weggrens

Zijgevel :

- Indien als open bebouwing opgevat : min. 3.00m
- Indien als halfopen bebouwing opgevat : min. 3.00m aan de ene zijde en 0.00m aan de andere zijde (koppelbouw)
- Indien als gesloten bebouwing opgevat : 0.00m aan beide zijden

Achtergevel : op min. 8.00m van de achterkavelgrens

C. BOUWHOOGTE

Maximaal 2 (twee) bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 6.00 m gerekend van bovenkant voetpad tot bovenkant kroonlijst zijn toegelaten. De hoogte van de nok is gelegen op maximum 6.00 m boven de kroonlijst.

D. BOUWDIEPTE

Er dient gebouwd te worden binnen de zonegrenzen aangeduid op het verkavelingsplan. Maximale bouwdiepte op de verdieping = 12.00m.

E. DAKEN

Hellende daken met een helling tussen 30° en 50° en /of platte daken al dan niet in combinatie met boogvormen.

F. DAKBEDEKKING

Alle soort dakbedekking is toegelaten met uitzondering van gegolfde platen en bedekking van hellende oppervlakten met asfaltpapier. Helle kleuren zijn niet toegelaten. De kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Het verwerken van zonnepanelen, zonneboilers en dakvlakramen is toegelaten.

G. DAKVENSTERS

Dakvensters zijn toegelaten met een breedte van maximum ½ van de gevelbreedte en op minstens 1,00m van de gevelhoek en/of de zijdelingse perceelsgrens.

H. TERREINBEZETTING
Hoofdgebouw: binnen de zonegrenzen aangeduid op het verkavelingsplan.
Bijgebouwen: zie verder.

I. GEVELMATERIALEN
Vrij te kiezen: schoon gegoten beton is toegelaten, maar alle betonelementen gebruikt als betonplaten en – palen zijn verboden.
Alle PVC- bekledingen met uitzondering voor ramen, rolluiken, dakgoten, kroonlijsten, afleiders en poorten zijn verboden.

ART. 2. ZONE VOOR HOVINGEN (vanaf de bouwlijn)

A. BESTEMMING
(Oppervlakte van het perceel, welke overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte en de voortuinstrook)
Hoofdzakelijk bestemd voor beplanting en verharding (wandelpaden en terrassen). De verharding moet beperkt worden tot maximum 50 % van de totale oppervlakte in deze zone.
Nevenbestemming bijgebouwen en carports zie onderstaande voorwaarden.
In deze zone en in de toegelaten gebouwen zijn alle beroepsactiviteiten evenals alle voor de woonomgeving storende activiteiten uitgesloten.

B. BIJGEBOUWEN
- de maximum oppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 m²
- in te planten op minimum 1.00 m van de perceelsgrenzen. Hiervoor kan geen afwijking worden toegestaan worden.
- de bouwhoogte (tot bovenkant kroonlijst) mag niet meer bedragen dan 2.50 m.
- de hoogte van de nok is gelegen op maximum 3.50 m
- alle PVC-gevelbekledingen met uitzondering voor ramen, rolluiken, dakgoten, kroonlijsten, afleiders en poorten zijn verboden.

C. CARPORTS
- er is maximaal 1 carport toegelaten in de zijtuinstrook
- minstens 3 zijden van de constructie moet open blijven
- de maximum oppervlakte mag niet meer bedragen dan 21 m²
- de hoogte voor de kroonlijst mag niet meer bedragen dan 2.70 m.
- inplanting op minstens 3.00 m achter de voorbouwlijn van de woning op deze plaats.
- alle PVC-gevelbekledingen met uitzondering voor ramen, rolluiken, dakgoten, kroonlijsten, afleiders en poorten zijn verboden

D. AFSLUITINGEN
- maximum 2.00 m hoog.,
- zijn toegelaten: levende hagen al of niet met metaaldraad versterkt, paaltjes met eventueel één onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt, houten afsluitingen.
- afsluitingen uit betonplaten zijn verboden.

ART. 3. VOORTUINSTROOK (Tot aan de bouwlijn)
In de voortuinstrook mogen geen bouwwerken opgericht worden.
Maximum 50 % mag verhard worden. De toegangen en opritten aan te leggen met waterdoorlatende materialen. De overige grond mag beplant worden met gras, bomen, struiken, bloemen.
Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen zijn levende hagen en/of muurtjes van maximum 0.50 m hoogte (uitgezonderd brievenbuselementen) toegelaten.

ART. 4. ZONE VOOR GARAGES

A. BESTEMMING
De loten A tot en met L zijn voorzien voor het oprichten van een garage.

B. INPLANTING
Binnen de grenzen van de zone voor bebouwing aangeduid op het verkavelingsplan. Het perceel dient voor 100% bebouwd te worden.

C. BOUWHOOGTE
Maximaal 1 (één) bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 3.00 m gerekend van bovenkant wegdek tot bovenkant kroonlijst zijn toegelaten.

D. DAKEN
Enkel platte daken zijn toegelaten.

E. GEVELMATERIALEN
De garage dient volledig opgetrokken te worden in metselwerk.
Alle PVC- bekledingen met uitzondering voor dakgoten, kroonlijsten, afleiders en poorten zijn verboden.

ART. 5. VLOERPEIL DER GEBOUWEN

De dorpel van de eerste bouwlaag moet gelegen zijn maximum 0,40m boven de rug van de weg.

ART. 6. ALGEMENE BEPALINGEN

- het plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals caravans, kampeerwagens is verboden
- het plaatsen van bovengrondse brandstofrecipiënten is verboden
- het plaatsen van TV-antennes of andere zichtbare ontvangst- en/of zendinstallaties is verboden
- openbaar domein: enkel de strikt noodzakelijke toegang tot garages en carports mag verhard worden

Gezien en goedgekeurd

Virginie Debuck
Studie- en adviesbureel DEBUCK
Ieperstraat 207
8930 Menen

Opgemaakt op 10/04/2010