

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

GEMEENTE WINGENE

WULFHOEKSTRAAT

kadastraal betreft het : Wingene 1e afdeling sectie B percelen 479e2-478t-478y-479g2-479h2

nr. 3

aantal
plans 9

VERKAVELINGSAANVRAAG

MOTIVATIENOTA

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRFTEN

Opgemaakt door de
ondertekende ontwerper


Voor de BVBA Vanden Bussche Projects
VANDEN BUSSCHE CHRISTOFFEL
Landmeter-expert
beëdigd door de rechtbank
van eerste aanleg van 13 juni 1996.
inschrijvingsnummer LAN040321
Generaal Lemanlaan 41
8310 Brugge (Assebroek)
tel. 050/35.47.73

BVBA Bistierland
Nijverheidslaan 31A
8540


HUYSMAN PROMOTIES – HUYSMAN BOUW
Stationsstraat 83
9900 Eeklo
contact persoon Michiel Van de Veire
tel. 0473/71.71.75

datum

nr

wijziging

Plannr : F:\OneDrive\Pythagoras\Wingene Wulfhoekstraat deel 2\V170507.pyt

datum : 7 mei 2017

MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Het betreft de verkavelingsaanvraag van een eigendom gelegen te Wingene langs de Wulfhoekstraat. Het betreft de aanvraag voor een verkaveling met aanleg van nieuwe wegen voor het oprichten van 25 woningen in halfopen, gesloten of open vorm.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied met landelijk karakter
- BPA:
- Ruimtelijk uitvoeringsplan:
-

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 met landelijk karakter.

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

Het eigendom is gelegen in een woongebied gelegen tussen de Lavoordestraat en de Rozendalestraat.

Het is een deel van deze grote woonenclave.

In de omgeving ($\pm 300\text{m}$) is er een lagere school en kleuterschool aanwezig. Voor winkels en ontspanningsmogelijkheden is de omgeving aangewezen op het centrum van Wingene.

De Wulfhoekstraat is een gemeenteweg.

Er bevindt zich een bushalte op 250 van het te verkavelen eigendom in de Noordakkerstraat 2B.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het betreft een perceel grond met een bestaande woning en stalling.

Het terrein loopt af naar de achterste perceelsgrens toe. De aanpalende percelen langs de Rozendalestraat liggen hoger dan het terrein. Deze terreinen werden op de hoogte gebracht van de Rozendalestraat.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

Het betreft een inbreiding van een braakliggende gebied.

ORIËNTATIE

De oriëntatie wordt bepaald door de ligging ten opzichte van de straat. Bij de opmaak werd rekening gehouden met de oriëntatie waarbij gepoogd wordt om de tuinen zoveel als mogelijk zongericht te situeren.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Voor de gekozen woningtypologie werd rekening gehouden met de bestaande woningen in de omgeving en de bestaande toestand.

Typologisch kan hier verwezen worden naar half openbebouwing en open bebouwing.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

De woningen zijn zowel gesloten-halfopen en open voorzien. De woningen worden vooral gesitueerd rond een centraal plein.

GRAAD VAN PRIVACY

Er is voldoende groene buitenruimte aanwezig waardoor de privacy van de woningen gevrijwaard wordt.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Er kan onder geen enkele voorwaarde sprake zijn van exclusief gebruik van het openbaar domein door wie dan ook.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de openbare weg en op eigen terrein. Op het private domein kunnen in totaal 25 wagens geparkeerd worden (25 loten met oprit en garage-carport). Op het openbaar domein werden 8 afgebakende parkeerplaatsen voorzien.

WATER

Het lozen of infiltreren van het oppervlaktewater en het afvalwater dient te gebeuren volgens de VLAREM normen en de richtlijnen van de VMM.

NIVEAUVERSCHILLEN

Het terrein loopt af vanaf de Wulfhagestraat naar de achterste perceelsgrens. Het terrein wordt achteraan opgehoogd tot en niveau van 19,70 ter hoogte van het centraal plein en tot 19,50m ter hoogte van de achterste perceelsgrens.

Er wordt voorzien in de aanleg van een drainage en een keermuur langs de achterste perceelsgrens teneinde geen wateroverlast te krijgen op de aanpalende percelen.

VERKEERSAFWIKKELING

Gezien de beperkte omvang van de opsplitsing zal er geen invloed zijn naar de verkeersafwikkeling.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 10712m²

25 kavels in de verkaveling → 26,78 woningen /ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Op de aanpalende gronden is nog een uitbreiding van de verkaveling mogelijk. Thans willen de respectievelijke eigenaars geen deel uitmaken van een volledige verkaveling.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn vooral ééngezinswoningen aanwezig.	Eengezinswoning (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep) De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de nuttige vloeroppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de omgeving zijn reeds enkele woningen aanwezig waar handel, detailhandel en kantoren zijn voorzien als nevenbestemming.	Nevenbestemming handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings, lunaparken en dergelijke). De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een max. van 100m ²) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Onder bepaalde voorwaarden (plaatsing, maximum oppervlakte, hoogte enz.) kunnen afzonderlijke bijgebouwen opgericht worden.	De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd als bergplaats, fietsbergplaats en autoberging.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het niet-bebouwd gedeelte wordt opgesplitst in twee zones : Bouwwrije zone (zone voortuin en zijtuin) en zone koeren en hovingen. Verhardingen binnen deze zone zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten.	- Voortuin en zijtuin aan te leggen als tuin met functionele verharding. In bepaalde zones zoals aangeduid op het voorstel zijn carports toegelaten. - De zone koeren en hovingen is aan te leggen als tuin met eventueel terras.

1.4. BESTEMMING ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Openbaar domein : zone voor wegen, voet- en fietspaden, parkeerzones, fietsparkeerplaatsen, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergronds constructies en nutsgebouwtjes ...etc.	Alle acties, maatregelen en inrichtingen in functie van het optimaliseren van het openbaar domein en in functie van het openbaar vervoer zijn toegelaten. Hierbij dient vooral bijzondere aandacht uit te gaan naar het woonklimaat van de omgeving waarbij een evenwicht tussen verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen wordt vooropgesteld.

1.5. BESTEMMING BOUWZONE VOOR NUTSGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Bouwzone voor oprichten van een gebouw voor de nutsmaatschappijen voor electriciteitskabinen en/of gaskabine. Indien de nutsmaatschappijen geen zone nodig hebben voor het oprichten van een lokaal voor energiebedeling mag dit perceel gevoegd worden bij een aanpalend perceel en krijgt deze zone de bestemming zone koeren en tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De percelen begrepen in onderhavige verkaveling vallen binnen de grenzen van een woongebied met landelijk karakter. De omgeving wordt gekenmerkt door open, half-open en gesloten bebouwing.	Eengezinswoningen. De kavels zijn bestemd voor het oprichten van een half open gesloten en open bebouwing zoals op plan aangeduid.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maten en inplanting kan niet afgeweken worden omdat op deze manier de inijk in de aanpalende tuinen zo beperkt mogelijk gehouden wordt.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. <u>Plaatsing van de gebouwen</u> A) Voorgevel: volgens voorstelling op het verkavelingsplan, op minimum 5 meter achter de rooilijn tenzij anders aangeduid op voorstel. De aangeduide afstanden moeten als minimum aanzien worden t.o.v. de rooilijn maar niet als verplichte voorbouwlijn. B) Zijgevels: minimum 3 meter afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij anders aangeduid op voorstel. C) Achtergevel: Op minimum 8 meter afstand van de achterste perceelsgrens tenzij anders aangeduid op voorstel.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bouwblok dient steeds een geheel te vormen. Van deze maten kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling en de omgeving.	<u>Afmetingen van de gebouwen</u> a) Voorgevelbreedte: mits in achtnaam van de bouwvrije zijdelinse stroken mag de volledige beschikbare breedte gebruikt worden. b) Bouwdiepte: gelegen binnen de bouwzone zoals aangeduid op het plan. De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt bepaald op maximum 15 meter en op de verdiepingen maximum 12 meter tenzij anders aangeduid op het voorstel. c) Bouwhoogte: gemeten van het gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst: - maximum 6,5 meter bij woningen met een plat dak - maximum 6,0 meter bij woningen met een hellend dak
Gezien de beperkte breedte van de percelen zal dit de privacy verhogen.	Tussen de woningen in halfopen en gesloten bebouwing mag aan de achterzijde een tuinmuur gerealiseerd te worden met een hoogte van maximum 2,2 meter en een lengte van maximum 3 meter
De ondergrondse bouwlaag is bedoeld als kelder- of kruipkelderruimte.	Binnen de zone voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De te gebruiken materialen van de gevels worden hier beperkt teneinde geen storende elementen te krijgen binnen het straatbeeld. De te gebruiken materialen van de daken worden hier beperkt teneinde geen storende elementen te krijgen binnen het straatbeeld. Teneinde spelingen in dakvolume te verkrijgen worden standvensters onder bepaalde voorwaarden toegelaten.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Waardig en eenvoudig. Glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten. Per gebouw zijn voor alle gevelvlakken slechts drie verschillende materialen toegelaten. <u>MATERIALEN VAN HELLENDE DAKEN</u> Hellende daken, uit te voeren met - Tegelpannen, platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur - Kunst- of natuurleien Energiebesparende installaties (o.a. zonnepanelen, zonneboilers e.d.) zijn toegelaten op het dak. Groendaken zijn toegelaten op platte daken. <u>DAKVORM</u> <u>Voor hoofdvolume :</u> Dakvorm: vrij te bepalen hellend of plat dak Voor hellende dakvlakken moet er een helling zijn tussen de 30° en 50°. De dakhelling en de kroonlijsthoogte dienen per bouwblok gelijk te lopen langs de straatzijde. Delen daarvan mogen, in functie van een landelijke uitstraling te bekomen, haaks op de straat staan <u>UITBOUWEN</u> <u>Gelijkvloers:</u> is uitbouwen op de voorgevel van 60cm toegelaten op de gelijkvloerse verdieping tot 80 cm uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel. Verdieping: is een uitbouw van 60cm toegelaten tot 60cm uit de linker – of rechterhoek van de voorgevel. <u>STANDVENSTERS</u> De maximumbreedte van standvensters of dakkapellen bedraagt 1,50m en de gezamenlijke breedte van de standvensters en/of dakkapellen mag max. 1/3 van de gevelbreedte waarop zij uitgeven.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bijgebouwen worden afzonderlijk gebouwd van het hoofdgebouw	In de tuinzone achter de woning mogen (auto)bergingen, serres, tuinhuisjes en dergelijke opgericht worden op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen. De maximale gezamenlijke oppervlakte van deze bijgebouwen bedraagt 60 m² bij de loten voor open bebouwing en 30 m² bij de loten voor gesloten en halfopen bebouwing. De bijgebouwen kunnen op de perceelsgrens toegestaan worden mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar en op voorwaarde dat de gebouwen in overneembare materialen opgericht worden. Binnen de zone aangeduid op het ontwerp mogen carports opgericht worden. Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden : - plaatsing hetzij tot op 0,60m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens ingeval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende. - bouwlijn van de carport op minimaal 1,00m achter de bouwlijn van de woning - de voorbouwlijn is gelegen op min. 6,00m achter de rooilijn. - maximum bouwdiepte bedraagt 8,00m - maximale hoogte 3,00m - 3 zijden open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord tot aanbouw, 2 zijden open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot een kroonlijsthoogte van maximum 3,5 meter om geen hinder te geven naar de aanpalende percelen.	<u>Bouwhoogte</u> De bijgebouwen zullen een maximale kroonlijst-hoogte van 3,5 meter hebben en een dakhelling tussen 0° en 50°. Het plaatsen van zonnecollectoren (fotovoltaïsche panelen) op de daken kan worden toegestaan, evenals het inrichten van groendaken.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De bijgebouwen moeten opgericht worden in kwalitatieve materialen zodanig dat zij geen visuele hinder vormen voor de aanpalenden.	(Auto)Bergplaatsen worden opgericht in dezelfde materialen als deze gebruikt voor het hoofdgebouw ofwel in verduurzaamd hout, materiaal met houtuitzicht of staal. Tuinhuisjes en kleine constructies mogen uitgevoerd worden in verduurzaamd hout of materiaal met houtuitzicht.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar beperkte reliëfwijzigingen toegelaten zijn.	Beperkte reliëfwijzigingen in functie van het bouwen van de woning zijn toegestaan. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt niet lager dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en niet hoger dan 0,35m boven het bestaand maaiveld of het peil van het openbaar domein. Vanaf het terras achter de woning zal er aangewerkt worden naar de bestaande maaiveldhoogte.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Verhardingen moeten beperkt blijven. In de voortuinstrook mag het gedeelte dat als toegang tot de gebouwen wordt aangewend en ook de zone voor maximaal twee autobergplaatsen verhard worden. In de tuinstrook wordt de verharding beperkt tot een terras achter de woning en een tuinpad. De verhardingen zullen maximaal uitgevoerd worden in kleinschalige waterdoorlaatbare materialen.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte breedte van de percelen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	- In de voortuinstrook: Gesloten afsluitingen, hagen en muurtjes hebben een maximum hoogte van 1 meter. Levende hagen worden op minimum 0,5 meter achter de rooilijn geplant. Afsluitingen worden juist achter de rooilijn opgetrokken. - In de tuinstrook: Zijn toegelaten: houten panelen, hagen of afsluitingen met draad met maximum hoogte van 2 meter. Tussen de afsluitingspalen mag een plaat geschoven worden van maximum 0,50 meter hoogte.

4. Lot 26 zone voor oprichten lokaal nutsmaatschappijen

4.1. bestemming

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Het betreft een lot welke bestemd voor het oprichten van een lokaal voor energiebedeling. Indien de nutsmaatschappijen voor de uitbouw van de verkaveling het betreffende lot niet nodig hebben en niet wensen te verwerven, mag dit lot gevoegd worden bij een aanpalende perceel. Dan wordt dit lot zone koeren en tuinen en zijn de betreffende voroschriften van toepassing zoals hiervoor beschreven.

4.2. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	3 m achter de rooilijn 1m van alle perceelsgrenzen

4.3. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bouwhoogte wordt bepaald op maximum 1 bouwlaag met dakkap.

4.4. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De bijgebouwen dienen opgericht te worden in aanvaardbare materialen.

5. Algemeen

5.1. samenvoegen van kavels

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Teneinde de woondichtheid niet te wijzigen is samenvoegen van kavels slecht beperkt toegelaten.	Samenvoegen van kavels is beperkt toegelaten. Volgende loten kunnen worden samengevoegd: - Loten 12-13 - Loten 14-15