
MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

De verkavelingsaanvraag behelst:
het creëren van 3 loten bouwgrond voor de oprichting van een open bebouwing, ééngezinswoning.

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woonpark
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: BPA nr. SW-4 Afsnee-Zuid (goedgekeurd door de gemeenschapsminister 02-02-'89)

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

Het BPA is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van woongebied, zone voor open bebouwing (percelen min. 1500m²) zoals beschreven in het desbetreffend BPA.

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

De verkaveling en de creatie van de bouwloten zal er voor zorgen dat de open ruimte tussen de eigendommen Goedingenstraat nr. 68 en nr. 74 zal worden opgevuld.

Het goed paalt aan een semi-verharde weg; de tuinzones palen aan de Leie.

In de nabije omgeving situeert zich de autosnelweg E40 Brussel – Oostende.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het betreft een rechthoekig perceel, waarbij de woning met huisnummer 70 achteraan links is gesitueerd tov de straat. Het gebouw is opgetrokken in baksteen en werd geleverd. Het buitenschrijnwerk is in hout met enkel glas. Het geheel is in zeer slechte staat.

De vakantiewoning (huisnummer 72) bevindt zich vooraan rechts op de eigendom en is opgetrokken in baksteen met houten buitenschrijnwerk met enkel glas. Aan deze constructie paalt een stalling met houten poort en verschillende koterijen. Het geheel bevindt zich in erbarmelijke staat.

De rest van de eigendom bestaat uit een oprit in aarde en een verwilderde en verwaarloosde tuin.

De eigendom helt licht af naar de Leie (→ over de diepte van het desbetreffende goed een niveauverschil van +/-0,40m).

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.)

De verkaveling voorziet in drie bouwloten voor open bebouwing (ééngezinswoning).

ORIËNTATIE

De tuinen en achtergevels (bouwloten) zijn west georiënteerd.

FUNCTIES

Het betreft op te richten bebouwing voor ééngezinswoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

De perceelsvorm en het algemeen straatbeeld leent er zich toe om na splitsing drie open bebouwingen voor ééngezinswoning op te richten en dit volgens de voorschriften van het geldende BPA.

PARKEERVOORZIENINGEN

Een garage is enkel mogelijk in het hoofdvolume.

NIVEAUVERSCHILLEN

Het percelenblok is vrij vlak en helt slechts lichtjes af naar de Leie (niveauverschil van +/-0,40m).

DICHTHEID

Totale oppervlakte bouwloten = ca. 65a33ca

3 bouwkavels in de verkaveling → ca. 4,60 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Zoals reeds hiervoor gesteld, voorziet de verkaveling in de opvulling van de open ruimte tussen de eigendommen Goedingenstraat nr. 68 en nr. 74 en voorziet de verkaveling in de uitvoering van de zonering en voorschriften zoals gesteld in het geldende BPA.

De grond wordt op heden nog belast met constructies. Om de toekomstige bouwloten te creëren wordt er geopteerd om de constructies af te breken.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten. Volgens het BPA gelegen in zone voor open woningbouw met minimale perceelsgrootte van 1500m ² .

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
n.v.t.	n.v.t.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy.	Private tuin (voorwaarden conform geldend BPA).

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' (volgens zonering geldend BPA).	Open bebouwing zoals figuratief weergegeven in de zonering op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De inplanting is figuratief op het plan aangeduid zoals weergegeven op het BPA.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld en bedraagt 40m (volgens BPA). In deze zonering dient een bouwvolume opgericht te worden met een minimale breedte van 10m; een minimale bouwdiepte van 6m en een maximale bouwdiepte van 20m. De perceelsbreedte van de te creëren bouwloten dient minimaal 22m te bedragen.

	De zijdelingse bouwrijke stroken bedragen min. 6m; de afstand van het bouwvolume tot de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 10m.
--	--

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume situeert zich in de zone voor open woningbouw zoals aangeduid op het plan van het BPA.	<p>GABARIT Volgens het BPA dient de hoogte te worden beperkt tot één bouwlaag. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenkant van de kroonlijst. Aan een bouwlaag wordt een minimum hoogte van 2,70m en een maximum hoogte van 3,20m toebedacht. De max. oppervlakte van het gebouw bedraagt 250m².</p> <p>VLOERPEIL Te refereren naar de peilen van de aanpalende eigendommen.</p>

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het residentieel karakter van de verkaveling alsook de integratie in het bestaande straatbeeld zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	<p>GEVELMATERIALEN De gevel moet hoofdzakelijk bestaan uit baksteen of betonsteen. De gebruikte materialen mogen geen helle kleuren hebben.</p> <p>DAKVORM Een bedaking voorzien van een helling tussen 30° en 60°. Er zijn enkel pannen, natuur- of kunstleien of andere gelijkwaardige materialen toegelaten. Helle kleuren zijn verboden. Wat betreft uitbouwen zoals balkons, logia's, standvensters,:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte. De uitbouwen moeten gedimensioneerd worden volgens het ritme van de gevel; - de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt min. 1m en tussen de constructie en de zijgevel min. 0,80m; - de uitbouw t.o.v. het gevelvlak bedraagt max. 0,60m vanaf 2,50m boven het peil van het trottoir; - standvensters in het dak dienen opgericht op min. 0,60m achter de gevel; de hoogte is beperkt tot 1,50m, de kroonlijst inbegrepen, op 0,60m achter het gevelvlak.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
n.v.t.	n.v.t.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
-------------	------------------------------

n.v.t.	n.v.t.
--------	--------

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
n.v.t.	n.v.t..

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëf-wijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorwaarden geldig in de geest van het BPA.	Voldoende waterdoorlatende materialen voorzien.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de perceelsvorm van de bouwloten zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<p>AARD</p> <p>In het algemeen geval zullen de afsluitingen bestaan uit een levende haag eventueel versterkt met paaltjes en draad. Bij woonparken zijn op alle perceelsgrenzen afsluitingen verplicht behalve op de perceelsgrens die paalt aan de Leie waar er geen toegelaten is.</p> <p>AFMETINGEN</p> <p>maximale hoogte 2 meter.</p>