STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN OPGEMAAKT OP 10/11/2016 BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING VOOR GRONDEN GELEGEN TE DEERLIJK, HOEK BREESTRAAT MET KLEINE KLIJTSTRAAT.

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Er zijn voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving.	De bouwkavels 1, 2 en 3 zijn bestemd voor het oprichten van ééngezinswoningen. De kavels 4 en 5 zijn bestemd voor ofwel ééngezinswoningen of kangoeroewoningen. De hoofdbestemming is wonen. Deze bouwkavels zijn deels bestemd voor halfopen, deels voor open bebouwingen. Elke huiskavel beschikt over één garage of carport met oprit en 1 parkeerplaats naast de oprit.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	De bouwkavels hebben als nevenbestemming handel en diensten die niet storend zijn voor de woon- omgeving. Gokkantoren, nachtwinkels en tank- en benzinestations zijn uitgesloten. De nevenbestemming beslaat een kleinere oppervlakte dan de woonfunctie.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De bouwkavels zijn groot genoeg om een afzonderlijk bijgebouw toe te laten.	De maximale oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 40m².

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Er worden tuinen, opritten en parkeerplaatsen toegestaan.	Dit behoeft geen verdere toelichting.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de verkaveling wordt er gekozen voor open en halfopen ééngezinswoningen.	De bouwkavels zijn weergegeven op het plan. Kavels 1 en 2 voor halfopen bebouwing, kavels 3,4 en 5 voor open bebouwing. Het samen voegen van bouwkavels 1 & 2 is toegelaten zonder verkavelingswijziging.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het hoofdgebouw dient te worden gebouwd binnen de bouwzone zoals deze is aangeduid op het verkavelingsplan.	De bouwzone waarbinnen moet gebouwd worden is grafisch aangeduid op het verkavelingsplan. Bij 1 bouwlaag bedraagt de minimum afstand tot de zijkavelgrens 3m. Bij 2 bouwlagen bedraagt de minimum afstand tot de zijkavelgrens 4m, uitgezonderd bij bouwkavel 5 waar er enkel aan de kant van de private uitweg ook op 3m mag gebouwd worden.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Elk volume die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten.	Maximaal 2 bouwlagen en een dak. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m, de maximum nokhoogte bedraagt 12m. De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is maximum 15m. In geval van 2 bouwlagen is de bouwdiepte voor de verdieping maximum 12m. Het dorpelpeil mag niet lager liggen dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn. De dakvorm is vrij. Bij een zadeldak mag de helling van het dak maximaal 45° zijn. Bij het aanbouwen moet rekening gehouden worden met het gabariet en de dakhelling van de aanpalende bestaande bebouwing. Dakkapellen of standvensters zijn enkel toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de voor- en achtergevels. De oppervlakte van deze dakuitbouwen, gemeten op het gevelplan, mag maximum 1/3 bedragen van de totale dakoppervlakte, gemeten op hetzelfde gevelplan.

	Dakterrassen op de verdieping zijn uitgesloten.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik en bestendige architectuur onderstreept worden.	Enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen, die de omgeving niet storen, zijn toegelaten. Het verwerken van zonnepanelen in de dakvlakken is toegestaan.

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Achter het hoofdvolume kunnen bijgebouwen geplaatst worden.	Bijgebouwen kunnen achter het hoofdgebouw geplaatst worden. In te planten op minimum 1m van de perceelsgrenzen. Mits wederzijds akkoord kunnen deze bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden mits zelfde gevel- en dakmateriaal en op voorwaarde dat de laatst bouwende zal instaan voor de paramentafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	De maximum kroonlijsthoogte is 3m, de maximum nokhoogte 4,5m.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd - en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. Bijgebouwen in houten schrijnwerk zijn toegelaten.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
De gewestelijke verordening	Iedere bouwkavel dient op eigen terrein een regenwaterput

hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.	te voorzien. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. Zonnepanelen op de dakvlakken zijn toegelaten.

2.4. VOORSCHRIFTEN CARPORTS/GARAGES

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het plaatsen van een carport of garage is toegelaten onder bepaalde voorwaarden.	- De carports/garages zijn in te planten in de zone die aangeduid staat op het plan. - De carports/garages zijn voorzien van een plat dak en de maximumhoogte bedraagt 3,0 m. - De gekoppelde garages/carports van de kavels 2 en 3 & 4 & 5 hebben eenzelfde voorbouwlijn en zijn in harmonie met elkaar. Dit betekent dat de eerst bouwende de keuze tussen een garage of carport vastlegt en de andere deze keuze moet volgen. - In geval van carports zijn de voor- en achterzijde open constructies. Op de perceelsgrens is een muur in hout toegelaten met een maximum hoogte van 2,0 m over de volledige diepte van de carport met er boven een open ruimte zodat het uitzicht van de carport behouden blijft. - In geval van garages: op te richten in dezelfde materialen als het hoofdgebouw.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het gaat hier om een licht hellend terrein.	Het bestaande reliëf moet zoveel mogelijk behouden blijven. De maximum ophoging/afgraving bedraagt 50cm.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	De parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal. De parkeerplaats naast de oprit moet als groene parking worden voorzien (bv. grasdallen).

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Een kwalitatieve (voor-) tuin dient voorzien te worden. Voor de tuinpaden moet er zoveel mogelijk gestreefd worden naar waterdoorlatende materialen.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundige voorschriften
Om de privacy te garanderen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig.	Op de rooilijn en de perceelsgrenzen ter hoogte van de voortuinstrook mag enkel een levende haag (max.75cm) of een gemetseld muurtje (max. 60cm) geplaatst worden. Op de andere perceelsgrenzen mag er een levende haag of een afsluiting in draad geplaatst worden. De afsluiting mag eventueel onderaan een vulplaat in beton hebben. De hoogte van de hagen en de afsluitingen mag maximaal 2 m zijn.

Handtekening aanvrager:

Provincie West-Vlaanderen

Gemeente Deerlijk

Kadastrale gegevens:

1°afdeling, sectie B, perceelnr. 1270C.

Opmetingsplan - kavel 3

schaal:1/500

Oppervlakte= 7a05ca

bvba Landmeter Bart Degezelle
Molendreef 33, 8570 Anzegem-Vichte
Telnr.: 056/77.45.50. - E-mail: bart.degezelle@gmail.com

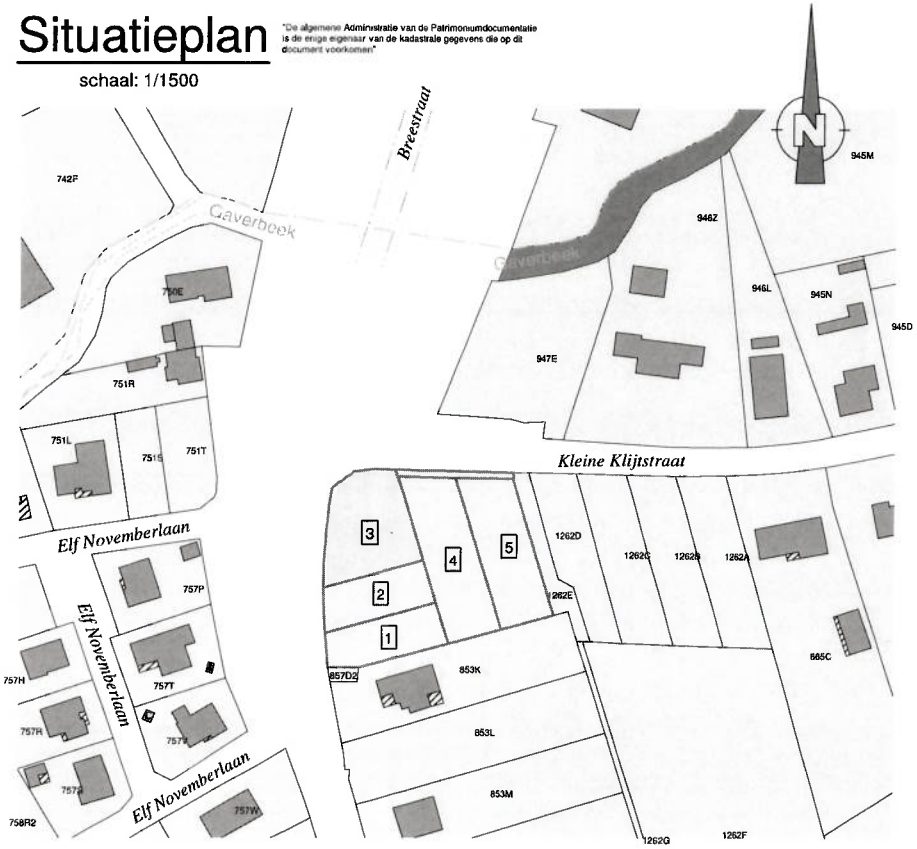
Opgemaakt te Vichte op 16/05/2022
door Bart Degezelle, landmeter-expert,
beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk.
Inschrijvingsnummer: LAN040108.

Planrefertenummer: 34009-10666.

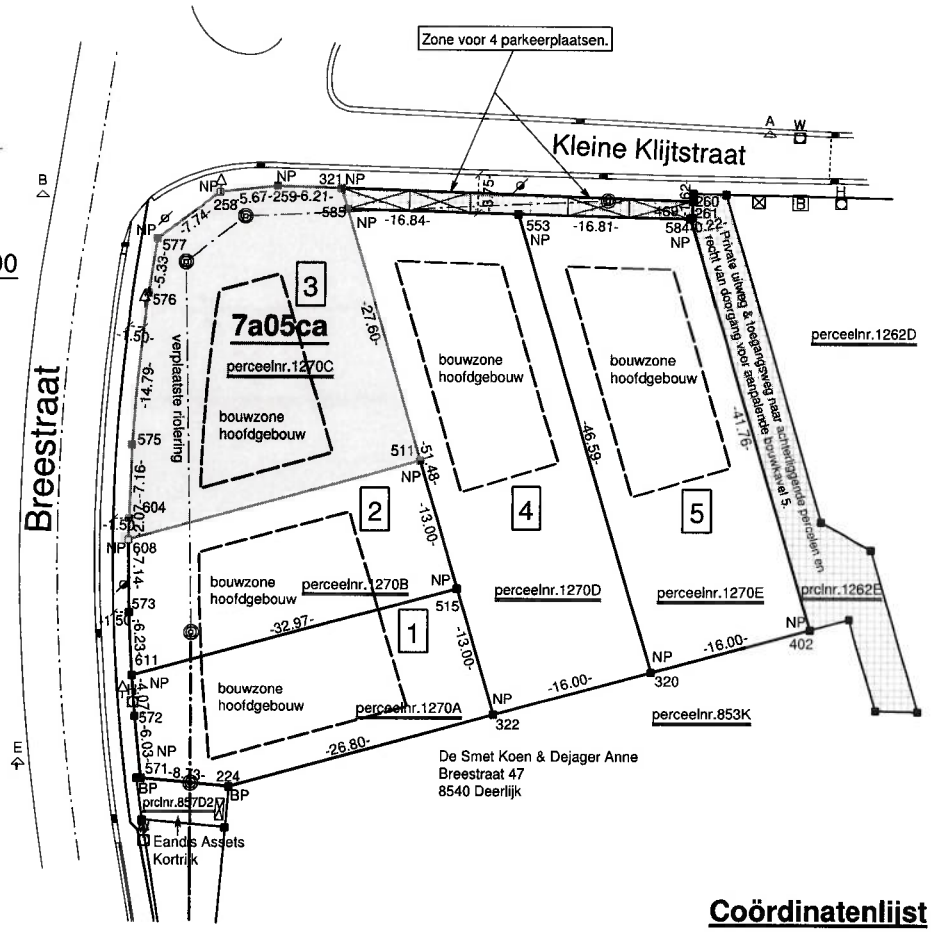
Situatieplan

"De algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de enige eigenaar van de kadastrale gegevens die op dit document voorkomen"

schaal: 1/1500



schaal: 1/500



LEGENDE

- W wateraansluiting
- verkeersteken
- B bushalte
- H brandkraan
- inspectieput riolering
- elektriciteitspaal
- verlichtingspaal

NP= nieuwe paal.

Rooilijn langs de Breestraat ligt op 1,5m van de bestaande boordsteen fietspad.

Enkel de grenspunten met NP worden gematerialiseerd.
De grenslijnen zijn niet gematerialiseerd.
Grenslijnen overgenomen van opmetingsplan landmeter Bart Degezelle van 03/01/2018.

Coördinatenlijst

Nr	X	Y
258	80367.34	171393.10
259	80372.97	171393.73
321	80379.18	171393.51
511	80387.00	171367.04
575	80358.77	171368.49
576	80360.29	171383.20
577	80361.14	171388.47
585	80379.78	171391.48
604	80358.49	171361.34
608	80358.48	171359.27