

GOEDGEKEURDE PLANNEN

GEGEVENS AANVRAAG

Aanvrager: Filip De Pauw met als contactadres Steenhouwerslaan 7 te 9991 Maldegem

Referentie omgevingsloket: OMV_2023074382

Referentie gemeente: 2023/04 VK

GEGEVENS LIGGING EN AARD

Ligging: Dorpsstraat(STL) 184, 9980 Sint-Laureins afdeling 1 sectie A nrs. 731B4, 731N4, 733B2 en 733A2

De aanvraag omvat: het verkavelen in één bouwlot

Projectnaam: verkavelen in één bouwlot

ONDERTEKENING

Gezien en goedgekeurd in zitting van 25 augustus 2023

Algemeen directeur
Melina Van Audenaerde

Burgemeester
Franki Van de Moere

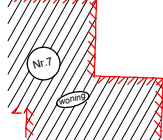
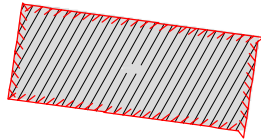
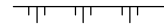
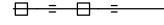
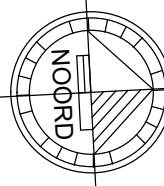
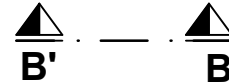
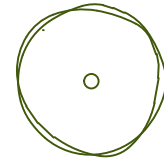
Voor eensluidend afschrift

Sint-Laureins, 29 augustus 2023

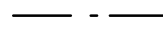
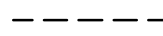
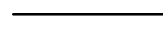
Algemeen directeur wnd
Melanie De Backer

Burgemeester
Franki Van de Moere

Legende bestaande toestand

	Bosrand		Huisaansluitputje (R=RWA / D=DWA)
	Kadastrale scheiding		Inspectieput
	Rooilijn		Bestaande bebouwing met vermelding van nr. en gebruik
	Perceelsgrens		Bestaande bebouwing te slopen
	Gracht		
	Prikkelraad		
	Afsluiting draad		
	Afsluiting betonplaten		
	Haag		
	Rand rijweg + greppel		
	Muur		Bestaande constructie
	As muur		Bestaande constructie te slopen
117/C	Kadastraal nummer		Zitbank
	Hoogtelijn (hoogtes in TAW)		Vuilnisbak
	Hoogtepeil ontwerp toestand		Stijl
	Betonstraatstenen		Verkeersbord
	Asfaltverharding		Elektriciteitspaal
	voetpadtegels		Verlichtingspaal
	Betonverharding		Rioolslikker
	Gras		Putdeksel
	Opnamepunt foto		Katafoonpaal
	Noordpijl		Vlaggenmast
	Aanduiding terreinprofiel		Brandkraan
	Boom		Opstelpunt
			Penant
			Dorpel + hoogte

Legende ontworpen toestand

	Zone voor open bebouwing
	Zone voor garage
	Zone voor tuinen
	Zone voor voortuinen
	Bouwlijn
	Uiterste grens bebouwing
	Perceelsgrens

Dossier

Bestandsnaam

Titel

Revisie

Datum

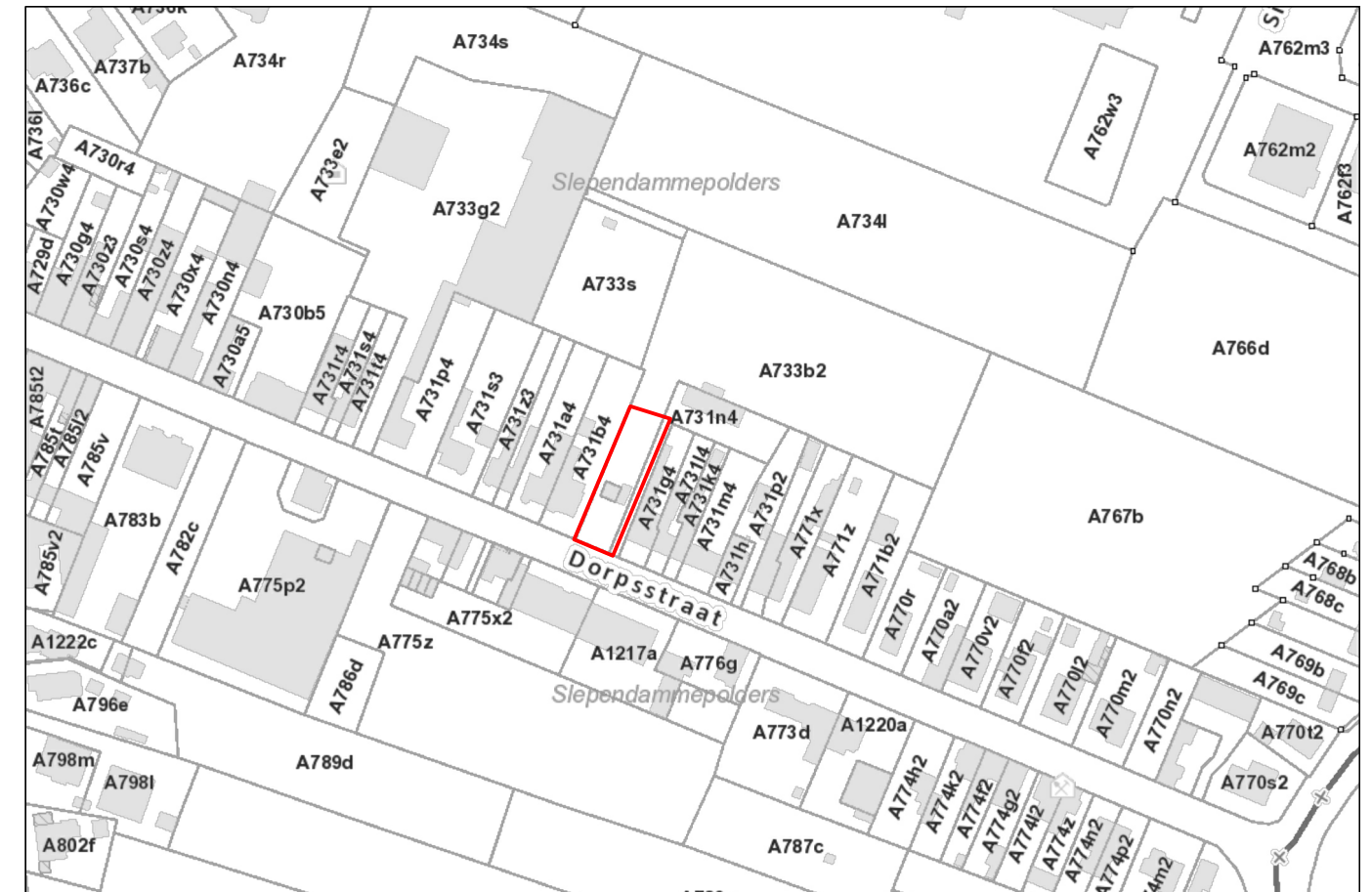
4509

VA_L_BNTV

Legende

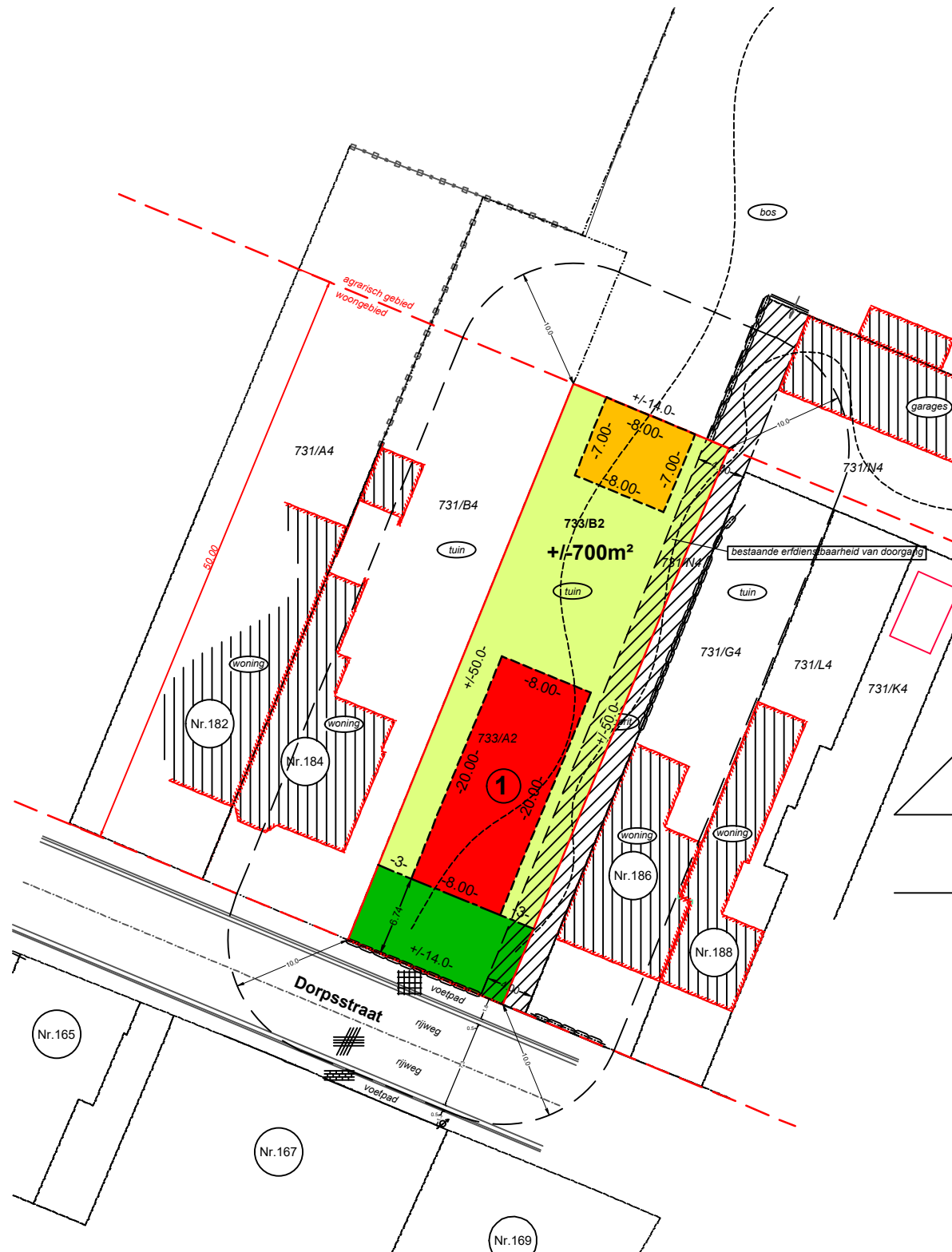
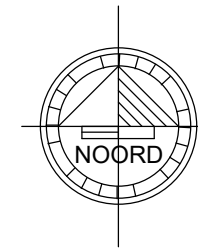
A

23/05/2023



Dossier	Bestandsnaam	Titel	Revisie	Datum	Schaal	Eenheid	BVBA STUDIEBUREAU DE PAUW Steenhouwerslaan 7 - 9991 Maldegem T : 050 66 10 00 E : info@sbdepauw.be W : www.sbdepauw.be
4509	VA_VP_B	Verkavelingsplan bestaande toestand	A	23/05/2023	Schaal : 1/500	meter (m)	

SINT-LAUREINS - 1° Afdeling - Sectie A



Kadastraal liggingsplan (schaal : 1/2.500)



Dossier	Bestandsnaam	Titel	Revisie	Datum	Schaal	Eenheid	BVBA STUDIEBUREAU DE PAUW Steenhouwerslaan 7 - 9991 Maldegem T : 050 66 10 00 E : info@sbdepauw.be W : www.sbdepauw.be
4509	VA_VP_N	Verkavelingsplan nieuwe toestand	A	23/05/2023	Schaal : 1/500	meter (m)	

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING

1. Voorschriften bestemming

1.1. Bestemming hoofdgebouw(en)

1.1.1. Hoofdbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen in de onmiddellijke omgeving zijn eengezinswoningen. Daarom wordt hier ook geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.2. Nevenbestemming hoofdgebouw(en)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een maximum van 50% van de gelijkvloerse oppervlakte.

1.2. Bestemming niet bebouwd gedeelte

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

2. Voorschriften gebouwen

2.1. Voorschriften hoofdgebouw(en)

2.1.1. Typologie

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het open bebouwing. Dit betekent dat er 1 open bebouwing gecreëerd wordt.	Open bebouwing: gebouwd met 4 vrijstaande gevels. Dit zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.2. Inplanting

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : max.20m diep op het gelijkvloers, max.15m diep op de verdieping. Bouwvrije zijstrook : zie plan

2.1.3. Bouwvolume

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	<u>GABARIT</u> Kroonlijsthoogte max. 6,5 meter Aanbouw kroonlijst max. 3,5m Nokhoogte : max. 14m <u>VLOERPEIL</u> Max. 0.35 meter boven straatniveau. Binnen de zone voor hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden.

2.1.4. Verschijningsvorm

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Het concept van de verkaveling is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.	<u>GEVELMATERIALEN</u> Vrij te kiezen. <u>DAKHELLING</u> Dakvorm vrij. Dakhelling max. 50°. Zonnepanelen en zonneboilers toegelaten. Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.

2.2. Voorschriften duurzaam bouwen en kwaliteitsaspecten

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.	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. 40 m ²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

3. Niet-bebouwd gedeelte

3.1. Reliëfwijzigingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een licht hellend terrein, waar grote reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Kleine en niet aanmerkelijke reliëfwijzigingen worden toegestaan.

3.2. Verhardingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de grote perceelsoppervlakte is het mogelijk verhardingen buiten de bouwzones beperkt toe te laten.	Verhardingen moeten niet beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. 10% van de tuinoppervlakte mag verhard worden voor aanleg van paden, terras, oprit, enz. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden ,terras & oprit zijn te voorzien in waterdoorlatende materialen, telkens omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

3.3. Inrichtingselementen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone voor garages zoals aangeduid op het verkavelingsplan kan een garage of carport worden opgericht. Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout, glas of metaal, in te planten zoals weergegeven op het verkavelingsplan. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3m bedragen.

3.4. Afsluitingen

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de tamelijke grote oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen. Afsluitingen op de perceelsgrens zijn niet verplicht. Het staat de eigenaars vrij om hun perceel al dan niet af te sluiten. De afsluitingen moeten volgens het burgerlijk wetboek worden ingeplant. Dit betekent dat hagen, uitgezonderd mits onderling akkoord met de aanpalende eigenaars, op minstens 50cm van de perceelsgrens moeten worden aangeplant.	AARD Voortuinstrook: Doorlevende hagen en voorzien van muurtjes tot een max. hoogte van 40cm. Tuinstrook: Levende hagen, gebeurtelijk versterkt met kolommen of palen,max hoogte : 2m AFMETINGEN maximale hoogte 2 meter

