dossiernr.	16M087A
datum	21 april 2017
contactpersoon	H.V.
getekend door	N.R.
aantal plans	1
plan nummer	1
schaal	divers

landmetingen en meer GEOMEX® studiebureau

opmetingen schattingen plaatsbeschrijvingen EPC-EPB verkavelingen infrastructuur stedenbouw

PROVINCIE

WEST-VLAANDEREN

Opdrachtgever :

FINVESCO bvba
Dhr. Lode Langedock
Menenstraat 507
8560 Wevelgem

Gemeente	WEVELGEM
Deelgemeente	Wevelgem
Ligging	Wezelstraat 33
Kadaster	1ste Afdeling - Sectie C
	nrs. 172F, 172M en 172N

Aanvraag van een verkavelingsvergunning

Bestaande toestand

kadastrale situatie - luchtfoto - omgevingsplan

datum	opmerkingen / wijzigingen

gezien en goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen van WEVELGEM in zitting van (datum)

de secretaris de Burgemeester

François BROUWERS
LANdA0235
zaakvoerder, bedrijfsleider landmeter-expert

Hans VANROOSE
LANdA0234
zaakvoerder, bedrijfsleider landmeter-expert

bureau & correspondentie
Kapelleriestraat 3 - 8840 Staden
Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

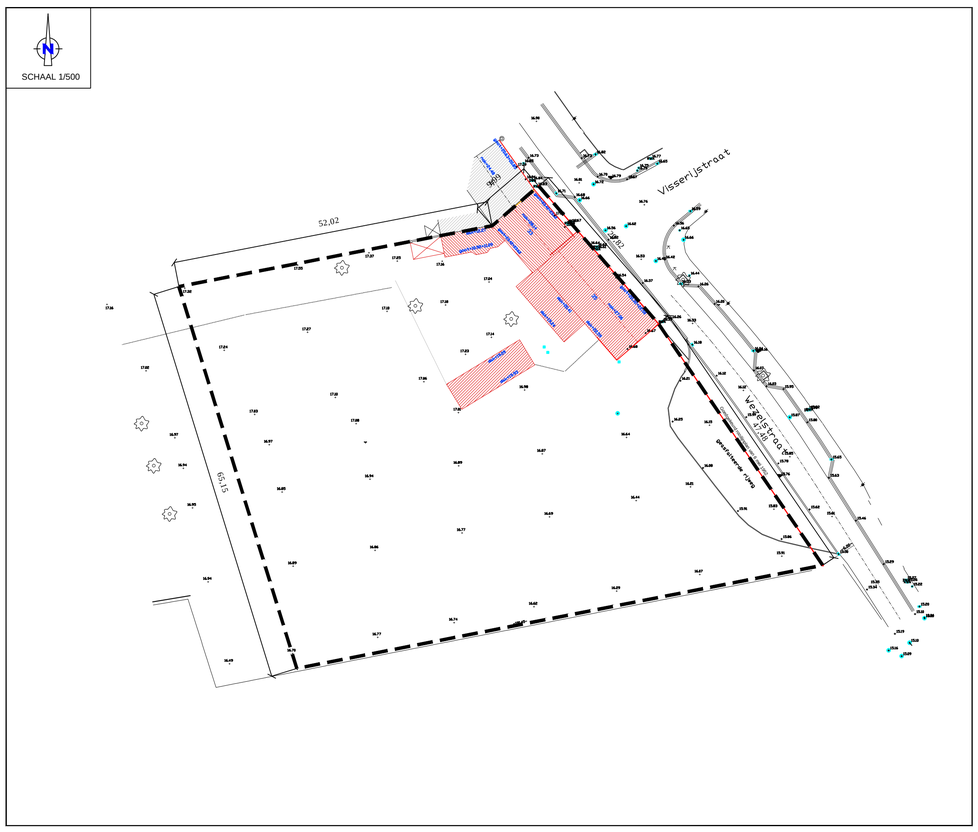
bureau :
Ontmijnerslaan 46 - 8200 Brugge
Tel.: 050 393 161 - Fax: 051 705 055

maatschappelijke zetel :
Kapelleriestraat 3 - 8840 Staden
Tel.: 051 702 575 - Fax: 051 705 055

H.R. Veurne : 35 455 - H.R. Ieper : 35 771
B.T.W. : BE 454 140 439
e-mail : info@geomex.be

LUCHTFOTO (2016)

BESTAANDE TOESTAND



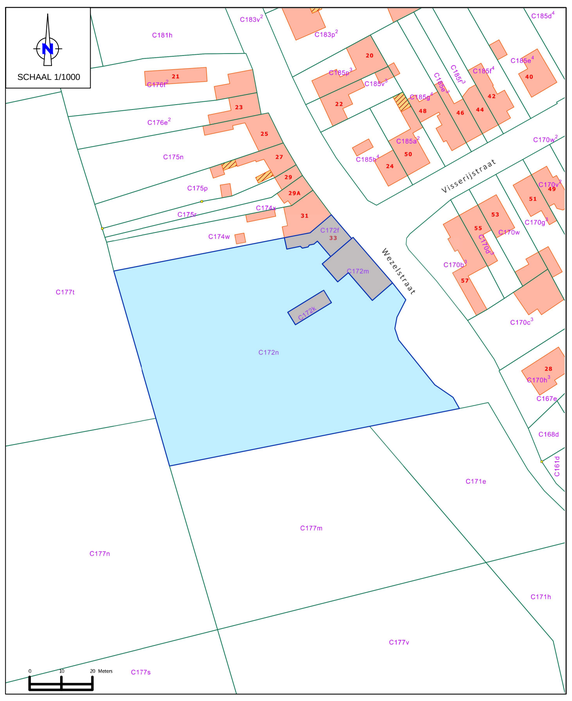
LEGENDE

- grens verkaveling
- bestaande bebouwing
- te slopen bebouwing
- te slopen bebouwing
- signalisatie
- openbare verlichting
- boom
- deksel water
- deksel divers
- waterslikker midden
- hydrant
- rioolideksel
- eigendomspaal
- hoogte dorpel
- hoogtepunt
- foto opnamepunt

Opmerking:
Dit ontwerp is en blijft de intellectuele eigendom van het Studiebureau GEOMEX.
Niets uit dit ontwerp mag noch geheel, noch gedeeltelijk worden gereproduceerd evenmin worden overgedragen in welke vorm of welke wijze dan ook, elektronisch mechanisch of door middel van fotocopieën zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Studiebureau GEOMEX.

Opmerking:
- De X- en Y-coördinaten zijn opgemeten in Lambert-coördinaten (FLEPOS).
- De Z-coördinaten zijn in TAW opgemeten (FLEPOS).
- Alle maten en oppervlaktes zijn grafisch bepaald. Na goedkeuring van de verkaveling dient een opmetingsplan opgemaakt te worden.

KADASTRALE SITUATIE



'© De Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2016 die op dit document voorkomen'

OMGEVINGSPLAN

ONTWORPEN TOESTAND

lotnr.	opp.
1	1.519 m²
2	1.656 m²
3	1.804 m²
totaal verkaveling	4.979 m²

LEGENDE

- grens verkaveling
- bestaande bebouwing
- bouwzone - hoofdvolume
- bouwzone - nevenvolume
- koeren en hovingen
- voortuin
- signalisatie
- openbare verlichting
- boom
- deksel water
- deksel divers
- waterslikker midden
- hydrant
- rioolideksel
- eigendomspaal

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Conform RUP 11.1 Menenstraat-Zuid.	De loten zijn bestemd voor het oprichten van een eengezinswoning. Eengezinswoningen mogen opgesplitst worden in maximum 2 wooneenheden in functie van het creëren van een tweegeneratiewoning.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Nevenbestemmingen conform RUP 11.1 Menenstraat-Zuid. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Als nevenbestemming zijn toegelaten: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen. Met uitzondering van milieubelastende bedrijvigheid en functies/voorzieningen die lawaaihinder voor de omgeving veroorzaken. De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming per perceel wordt beperkt tot 100m².

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vb. tuinhuis, garage, pergola, hobbyserre, duiventil… Veranda's worden niet beschouwd als bijgebouwen maar als aanbouwen aan het hoofdvolume. Deze hebben dezelfde bestemming als dat van het hoofdgebouw. Deze dienen gebouwd te worden binnen de bouwzone.	Naast bijgebouwen in kader van de normale tuinuitrusting kunnen eveneens de nevenbestemmingen gekoppeld aan het wonen worden ingericht in de bijgebouwen: kleinhandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturtele voorzieningen. Met uitzondering van milieubelastende bedrijvigheid en functies/voorzieningen die lawaaihinder voor de omgeving veroorzaken. De totale vloeroppervlakte van de nevenbestemming per perceel wordt beperkt tot 100m².

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuin = tuinzone tussen voorgevellijn hoofdgebouw en rooilijn. Zone voor koeren en hovingen = tuinzone met uitzonding van de voortuin.	De niet bebouwde delen zijn bestemd als tuinzone. In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.

2. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Eengezinswoningen onder de vorm van open bebouwing.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Op het verkavelingsplan wordt de maximale bouwzone voor het hoofdvolume en het nevenvolume aangeduid. Maximale bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn: - 15,00 meter voor het hoofdvolume; - 25,00 meter voor het nevenvolume. Afstand tot de zijkavelgrens = min. 4,00 meter.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd. De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter boven het bestaande maaiveld. Afmetingen conform RUP 11.1 Menenstraat-Zuid.	Hoofdvolume: Maximum 2 volwaardige bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak. Maximale kroonlijsthoogte = 7,00 meter. Maximale nokhoogte = 12,00 meter. Nevenvolume: Maximum 1 volwaardige bouwlaag + dak. Maximale kroonlijsthoogte = 3,00 meter. Maximale nokhoogte = 6,00 meter.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De dakvorm is vrij. Indien gekozen wordt voor een hellend dak bedraagt de maximale dakhelling 45°. Deze dakhelling kan slechts beperkt doorbroken worden door dakkapellen en andere uitpandige constructies. Indien gekozen wordt voor een teruggetrokken bouwlaag in het dakvolume met plat dak, dient deze bouwlaag zich in te schrijven binnen het maximum gabariet met hellend dak.

3. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUWEN

3.1. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

3.1.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	CARPORT Het plaatsen van een carport is verboden. BIJGEBOUW Bijgebouwen zijn toegelaten in de zone voor koeren en hovingen, met een maximale vloeroppervlakte van 40,0m².

3.1.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afmetingen conform RUP 11.1 Menenstraat-Zuid.	Maximum 1 volwaardige bouwlaag + dak. Maximale kroonlijsthoogte = 3,00 meter. Maximale nokhoogte = 6,00 meter.

3.1.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	De dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de dakhelling maximum 45°.

4. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

4.1. BESTEMMING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuinen

4.2. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Reliëfwijzigingen in functie van noodzakelijke toegangen/ toeritten is toegelaten. Andere reliëfwijziging kunnen enkel toegelaten worden indien bij de aanvraag de (bouwtechnische) noodzaak ervan voldoende kan worden aangetoond.

4.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen. Perceelsbegrenzing aan de Leievallei dient versterkt te worden met groene elementen. Afsluitingen cf. RUP 11.1 Menenstraat-Zuid.	Afsluitingen dienen in kwaliteitsvolle materialen te worden opgetrokken met een maximale hoogte van 2,00 meter. Afsluitingen langsheen het openbaar domein dienen te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (al dan niet gecombineerd met een staaldraadafsluiting), met een maximale hoogte van 0,80 meter.

4.4. DIVERSE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tussen de rooilijn en voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.	Volgende zaken zijn verboden: - het plaatsen van bovengrondse brandstoftanks, - het plaatsen van afval, wrakken en/of containers. Stapelen van goederen: - hoger dan 2,00 meter, moet binnen worden geplaatst; - lager dan 2,00 meter mag buiten worden geplaatst, achter de voorbouwlijn, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein;

5. PARKEERVOORZIENINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geen interne wegenis aangelegd binnen de verkaveling. Bijgevolg kunnen geen parkeerplaatsen op openbaar domein voorzien worden. Een parkeernota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied	Per woning dient: - min. 1 parkeerplaats voorzien te worden op eigen terrein; - + min. 1 parkeerplaats op eigen terrein of openbaar domein; - + min. 2 fietsstalplaatsen op eigen terrein. Voor niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoefte. Er moet een overzicht van de parkeer behoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet worden gevoegd.