GEMEENTE ERPE-MERE (MERE)

DIEPESTRAAT & KERKHOFSTRAAT
2e Afdeling Sectie B nr. 599/C

PLAN GEVOEGD BIJ DE AANVRAAG TOT VERKAVELEN

De aanvrager-gevolmachtigde,
de 03/08/2010

Willy DE ROUCK
Hooglareweg 31
9450 HAALTERT

Opgemaakt door:

Willy DE ROUCK
Beëdigd landmeter
Expert vastgoed
Tel. 053/83.24.50
willy.derouck@skynet.be
Fax. 053/83.14.30
Gsm. 0475/70.71.83

Gezien en Goedgekeurd door het College van Burg. en Schepenen in zitting van 16 11 2010
de Secretaris
de Burgemeester

De vermelde maten en oppervlakten zijn slechts benaderend
Dit dokument kan aldus niet als opmetingsplan worden gehecht aan een notariële akte
Een definitief plan zal worden opgesteld na goedkeuring door Ruimte & Onroerend Erfgoed

Foto 1

Foto 2

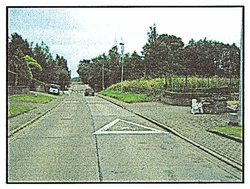


Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

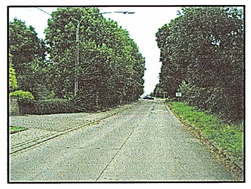


Foto 8

Foto 9

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt geopteerd voor eengezinswoningen. Voorzieningen voor een inwonende hulphulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afgesloten zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Eengezinswoning, met inbegrip van zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woongelegenheid is niet toegelaten, eventuele nevenbestemmingen worden aan de woonfunctie zelf.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantorenfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende voorwaarden voldaan is: 1° de woonfunctie blijft steeds behouden op de vertrekpunt 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle woongelegenheden binnen een hoofdvolume zouden dienen aangebouwd te worden aan het hoofdvolume, om een optimale benutting van de tuin te garanderen. Hierdoor is het niet nodig een strikte scheiding van de bestemmingen door te voeren, alle bestemmingen mogelijk voor het hoofdgebouw kunnen doorlopen in het bijgebouw.	Uitsluitend bestemmingen zijn mogelijk als voor het hoofdgebouw.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Door de zigzaglinge grenzen binnen de kavels hard te definieren, kan de ontwerpen wasing optimaal gebeu worden op hun tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Private tuin.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling werdt gekozen om een optimale benutting van het terrein en de oriëntatie te verkrijgen.	Loten 1 en 2: halfopen bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp. Loten 3 en 4: open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsontwerp.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van deze maat kan niet afgeweken worden.	Op het verkavelingsplan werdt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld op 12 meter diep en 3 meter van de rijdelinge perceelsgrenzen. De voorbouwlijn ligt op 15 m uit de as van de Kerkhofstraat en 18 m uit de as van de Diepestraat.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofdvolume kadert binnen deze van de omgevende gebouwen.	Kroonlijnhoogte te voorzien tussen 3 m en 6 m, beschreden standvensters of dakkapellen zijn toegelaten bij een woning waarvan de kroonlijnhoogte minimum 4 m bedraagt. Dakhelling: tussen 30 ° en 45°. Maximale bouwdiepte = 12 m Vloerpeil gelijkvloers: max. 0.50 meter boven het bestaande maaiveld.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Het landelijk karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materialengebruik ondersteund worden.	Gevelmaterialen: vrij te kiezen. Dakvorm: vrij te kiezen binnen het minimale en maximale bouwvolume;

2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen. Bijgebouwen worden aangebouwd aan het hoofdgebouw.	Op het verkavelingsplan werdt de zone voor bijgebouwen aangegeven: maximum 3 meter achter de zone voor de hoofdgebouwen.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen werdt beperkt tot maximaal 3 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen hoofdgedeelt zullen zijn voor de verkaveling.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter en maximaal 3 meter. Plat dak.

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Uit hoofd gaan toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen zoeken een architectuurtal geheel voorzien.

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewenstelijke verordening hemelwater moet uitvoerend toegelichtd worden. Bijkomend wordt er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verharidingen. Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het energiezuinig bouwen.	Alle verharidingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een breede voeg. Waterdichte vlakken zijn zeker voor de verharidingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) 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 stark hellend terrein, waar reliefwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliefwijzigingen om de aanwezbouw aan te sluiten bij de tuin werden toegestaan. Tevens werdt de mogelijkheid voorzien om een garage in te richten onder het ontworpen vloerpeil van het gelijkvloers; i.i.v. Sint bezon het straatpeil, maakt bij de aangeduidde bestaande woningen.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. De verharidingen buiten de bouwzones worden verboden.	Verharidingen moeten beperkt blijven tot de bouwzones voor bijgebouwen. Ook een eventueel terras dient binnen deze strook te worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor toegangen en oprit mogen voorzien worden, omzomd door grasmaaiing. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met grasmaaiingen.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

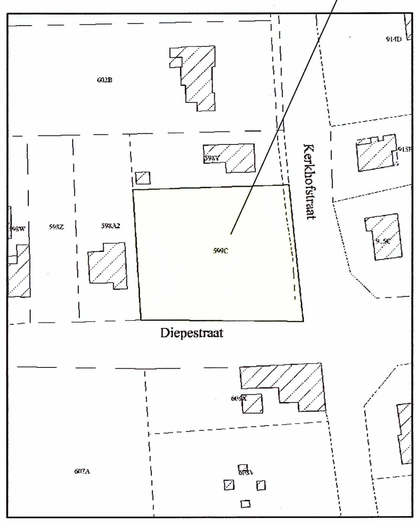
Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achterton mag een beperkte tuinberging (13 m³) opgerecht worden op voorwaarde dat ze opgenomen werdt binnen de grondstructuren van de tuin (zeker onopvallend dienend). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen. Indien een garage geoorend is, moet deze opgerecht worden binnen de zone voor uitbreidingen of het hoofdvolume.

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gangbare afsluitingen zijn hier van toepassing om voldoende privacy te garanderen.	AARD Perceelsgrenzen af te sluiten met een doorlevende haag of/ofwel met betonstijlen en vlechtdraad. Binnen de strook voor bijgebouwen kan een tuinmuur worden toegestaan op de perceelsgrens. Achter de zone voor bijgebouwen mag een schuiftuinmuur worden opgerichten van maximaal 2 meter hoogte en 3 m lengte, op voorwaarde dat ze een architectuurtal geheel vormt met de woning op deze grens. Op de aditerale perceelsgrens mag enkel een groene scheiding aangebracht worden (haagin, draadafsluitingen) AFMETINGEN Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

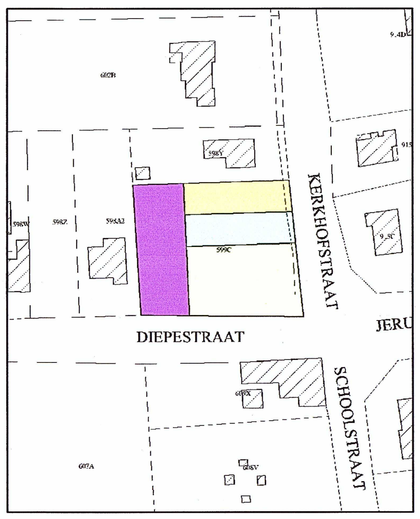
Omgevingsplan van de bestaande toestand

Schaal: 1/1.000



Omgevingsplan van de nieuwe toestand

Schaal: 1/1.000



ONTWERP

Schaal: 1/250

LEGENDE

- VERKEERSBORD
- BESTAANDE GRENSPAAL
- IP INSPECTIEPUT ROND
- IP INSPECTIEPUT VIERKANT
- VERLICHTINGSPAAL
- ELECTRICITEITS- EN VERLICHTINGSPAAL
- HYDRANT
- WATERSLIKKER DIVERS
- KAST TV/RADIO
- BOOM
- NOORDPIJL
- 2499 DOSSIERNUMMER

= Voortuin

= Hoofdgebouw

= Bijgebouw

DIEPESTRAAT

Gemeenteweg in betonverharding; uitgerust met waterleiding, electriciteit, telefoon en riolering

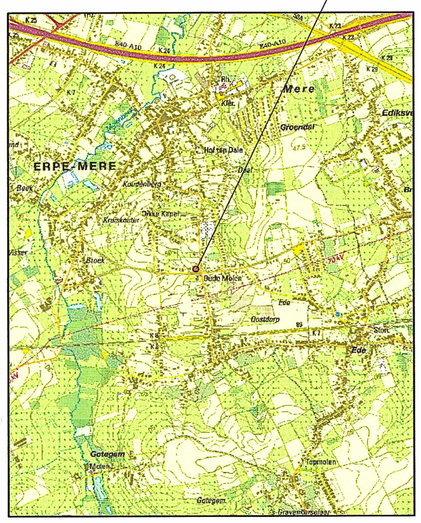
KERKHOFSTRAAT

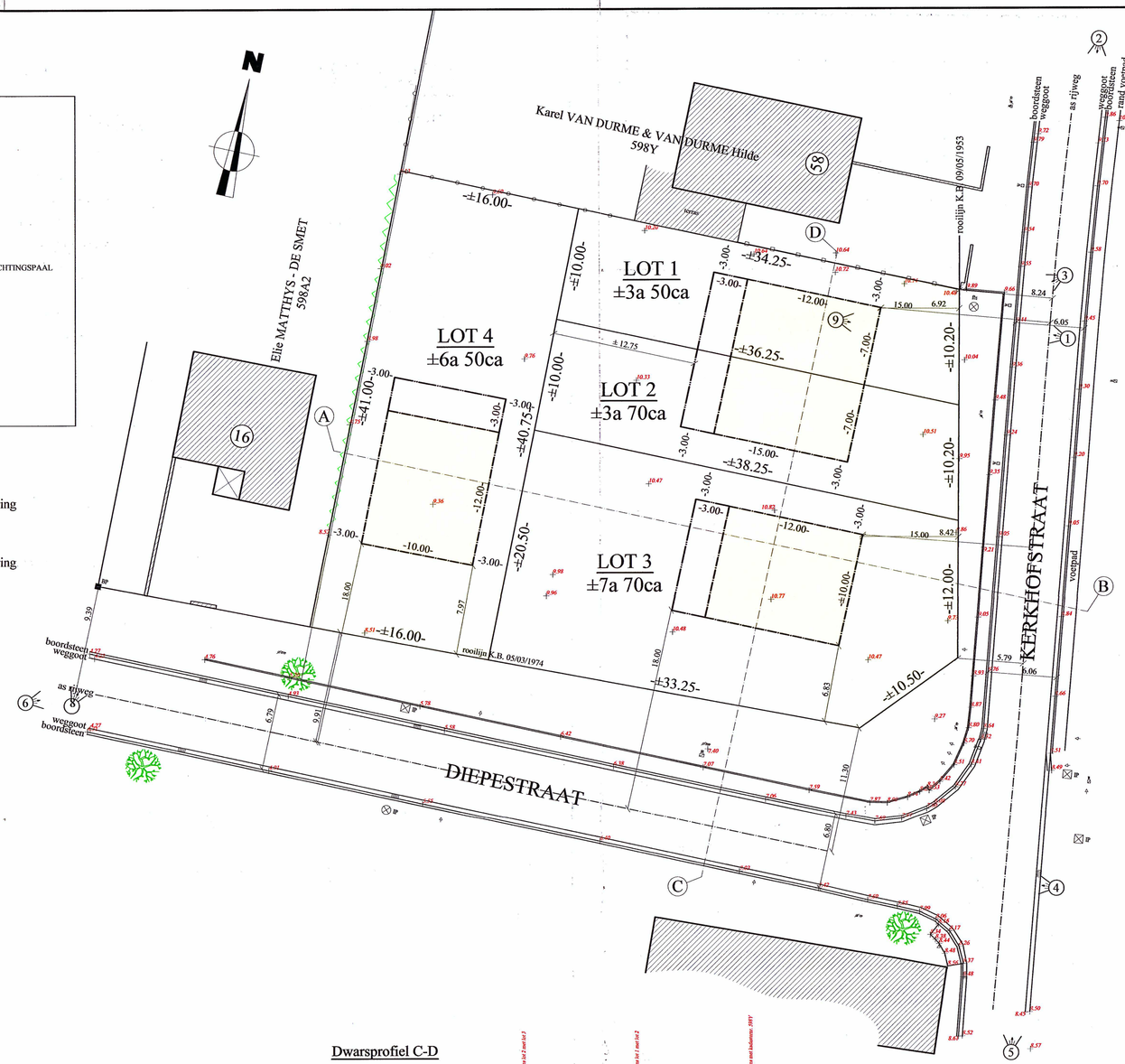
Gemeenteweg in betonverharding; uitgerust met waterleiding, electriciteit, telefoon en riolering

LIGGING

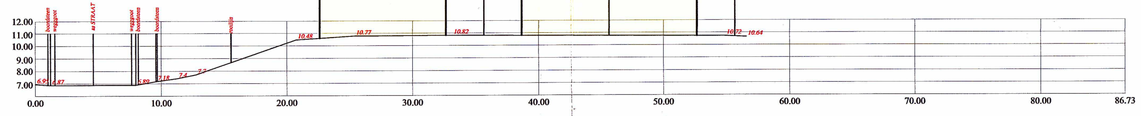
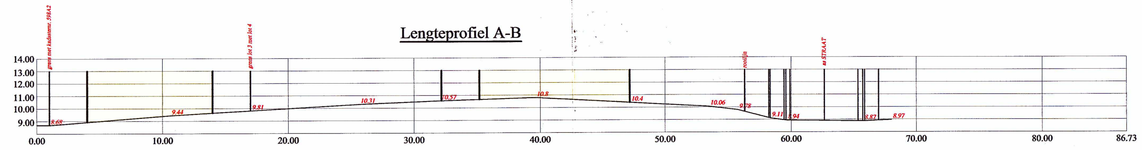
Schaal: 1/20.000

AANVRAAG





Dwarsprofiel C-D



Lengteprofiel A-B