

GEMEENTE OUDSBERGEN**Bijstelling Verkavelingsvoorschriften – halfopen bebouwing**

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming - De hoofdbestemming: residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaat kan om sociale redenen een zogenaamde meergeneratiewoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de bouw van de woning. - De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen en diensten zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Bepalingen met betrekking tot bebouwing - De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met : - o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz., - o de omliggende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning, privacy, enz., (vooral dan wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.); - o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen. - Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua duurzaamheid en uitzicht verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen. - Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.	<u>HOOFDGEBOUW</u> <u>Bestemming</u> • ééngezinswoningen met hoofdbestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 100 m²) zijn aan de woonfunctie Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten. <u>Bouwvorm</u> • Halfopen bebouwing in één bouwblok. één zijgevel is een gesloten gevel. Twee bouwvolumes worden met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok

Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<u>Inplanting</u> • Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan. • De voorgevel: op <u>05moo</u> achter de rooilijn van de Spelstraat voor loten 1, en 2A,B. • De zijgevels: op <u>minimaal 3moo</u> van de zijdelingse perceelgrenzen. <u>Afmetingen voor halfopen bebouwing op loten 1 en 2A,B</u> • Volgens bijgevoegd plan • Bouwdiepte: gelijkvloers: <u>maximaal 15moo</u> verdieping: <u>maximaal 12moo</u> • Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst • Kroonlijsthoogte: <u>maximaal 6moo</u> • Nokhoogte: <u>maximaal 11moo</u>, t.o.v. het maaiveld • Dakhelling: vrij <u>Open Carport</u> Een open carport in de zijdelingse tuinzone is toegestaan. Indien de carport gelegen is op minder dan 3 m van de aangrenzende eigendom is het schriftelijke akkoord van de aangrenzende eigenaar vereist. - Bouwhoogte: met een maximale kroonlijsthoogte van 3moo en een maximale nokhoogte van 3m50 - Open carport moet geplaatst worden in de zijdelingse tuinzone, tot op de perceelsgrens is toegestaan. - Dakvorm: vrij - De carport moet minimaal 1,50 meter terugspringen ten opzichte van de aansluitende voorgevel.
De vrijstaande bijgebouwen moeten complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming en er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag. Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan	<u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u> • Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan achter de hoofdbouw • Met een maximale kroonlijsthoogte van 3moo • Met een maximale nokhoogte van 4m50 • Dakhelling: vrij • Totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: <u>maximaal 40 m²</u>

worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.	De eventuele vrijstaande gevels: op minimaal 1 m van de perceelsgrens; mits onderling akkoord kunnen de bijgebouwen ingeplant worden op minder dan 1 m of op de perceelsgrens.
Afsluitingen moeten in principe worden uitgevoerd met groenaanplantingen (hagen, draad met klimop en dergelijke). Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd. Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen. - De bestaande hoogstammige bomen en houtwallen moeten bewaard blijven. Bij bebouwing en terreininrichting moeten deze elementen dan ook maximaal geïntegreerd worden. Al deze groenelementen moeten gesitueerd worden op het inplantingplan en bij kapping <u>uitdrukkelijk en afzonderlijk</u> worden opgegeven bij de bouwaanvraag - Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het bestaande reliëf maximaal gerespecteerd worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen. - Inrichtingselementen: Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan buiten de bouwzones. De tuinzones mogen alleen aangeplant worden met streekeigen groen.	<u>AFSLUITINGEN</u> - Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. - De afsluitingen mogen maximaal 2moo hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1moo hoog zijn. <u>TERREINAANLEG</u> Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 15 cm boven het niveau van de as van de weg en worden enkel toegestaan ter hoogte van de voortuin, zijtuinen en een terras aansluitend bij de woning. Vanaf de achterlijn van het bouwvolume (lijn kritisch overstromingspunt) dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaande maaiveld. Dit hoogte verschil dient opgevangen te worden door keerelementen of andere waterdichte en dragende elementen.
Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert. Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe: - Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering	Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater. Alle verhardingen dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel mogelijk mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.