

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN VAN VERK/2023/00077
GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
OP DATUM VAN 16 OKTOBER 2023

GEMEENTE OUDSBERGEN

Verkavelingsvoorschriften – open bebouwing

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Bepalingen met betrekking tot bebouwing</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>HOOFDGEBOUW</p> <p><u>Bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • ééngesinswoningen 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. <p><u>Bouwvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Open bebouwing (vier vrije gevels) <p>- Er wordt één grondgebonden woning per bebouwbaar lot toegelaten. - De breedte bedraagt over de volledige bouwdiepte maximaal 10 meter en er kan beperkt uitgebreid worden in de 'optionele bouwzone', zoals grafisch weergegeven op het verkavelingsplan horende bij de aanvraag. - Een setback wordt gezien als 3e bouwlaag en wordt niet toegelaten op deze locatie.</p>

- Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.

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.

Inplanting

- Binnen de grafisch aangeduide zone op het verkavelingsplan.
- De voorgevel: op **minimaal 5m00** uit de nieuwe rooilijn met het openbaar domein voor beide loten.
- De zijgevels: op **minimaal 3m00** van de zijdelingse perceelgrenzen.

Afmetingen

- Volgens bijgevoegd plan
- Bouwdiepte:
loten 1 en 2: gelijkvloers: **maximaal 16m00**
Verdiep: **maximaal 12m00**

Bouwhoogte: maximaal 2 bouwlagen onder de kroonlijst

- Kroonlijsthoogte: **maximaal 6m00**, t.o.v. het maaiveld. In het geval van platte daken, mag de kroonlijsthoogte **6m50** bedragen.
- Nokhoogte: **maximaal 11m00**, t.o.v. het maaiveld
- Dakhelling: vrij

Open Carport

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: maximum 3m00
- Dakvorm: vrij
- De carport moet minimaal 1.50 meter terugspringen ten opzichte van de aansluitende voorgevel.

- De waterafvoer van een carport in de zijtuinzone dient steeds en volledig op eigen perceel voorzien te worden; ook moet de afvoervoorziening vanaf het eigen perceel schoon te maken zijn.

- Een vrijstaand bijgebouw bij lot 2 heeft een maximale oppervlakte van 30m².
- Een vrijstaand bijgebouw bij lot 2 kan enkel in de tuinzone achter het hoofdgebouw geplaatst worden; een vrijstaand bijgebouw wordt niet toegelaten in de voortuinzone of in een gedeelte daarvan.

<p>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.</p> <p>Kleinere constructies, zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p><u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan achter de hoofdbouw • Dakhelling: vrij • Maximale kroonlijsthoogte van 3m00 • Maximale nokhoogte van 4m50 • totaaloppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen: maximaal 40 m² • 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.
<p>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.</p> <p>Andere materialen (metselwerk, houten panelen, enz.) kunnen vanaf de achtergevellijn over een beperkte lengte toegestaan worden om de privacy te garanderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 bouw aanvraag - 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. - Inritten voor garages of parkeerterreinen moeten tot een minimum beperkt worden, zowel in de lengte (door de inplanting van de garages zover mogelijk vooraan op het terrein), als in de breedte (zeker ter hoogte van de aansluiting op het openbaar domein, waar een breedte van maximaal 3 meter toelaatbaar 	<p><u>AFSLUITINGEN</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialen: enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk. • De afsluitingen mogen maximaal 2m00 hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1m00 hoog zijn. <p style="color: red;">- Ter plaatse van de perceelsgrenzen dient het perceel aan te sluiten op het bestaande maaiveld van de aanpalende percelen.</p> <p><u>TERREINAANLEG</u></p> <p>Reliëfwijzigingen moeten beperkt blijven tot maximaal 20 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 achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaande maaiveld.</p>

<p>is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</p> <p>- 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.</p>	<p>Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zo niet, dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen.</p>
<p>Water: Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p> <p>- Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering</p>	<p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>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.</p>

- De voortuinzone mag voor maximaal 30% verhard worden; kunstgras, dolomiet en kiezel zijn ook verhardingen.
- Alle onbebouwde en onverharde delen van het perceel dienen te worden aangeplant met een levende inheemse groenbeplanting in de vorm van gras(sen), beplanting, struiken en/of bomen, weer te geven op het inplantingsplan bij een nieuwe aanvraag.
- Er dient rekening gehouden te worden met de 2 nieuw aangeplante bomen zoals opgelegd in de verkavelingsvoorwaarden; de positie, het type/soort boom en de maat van de bomen dient weergegeven te worden op het inplantingsplan bij een nieuwe aanvraag. Deze bomen mogen niet gekapt worden.
- Het materiaalgebruik van alle verhardingen, de oppervlaktes en de afwateringsrichting dienen weergegeven te worden op het inplantingsplan bij een nieuwe aanvraag.
- Een nieuwe aanvraag is ongeschikt aan de bestaande weginfrastructuur en bomen langs de Anjerstraat.