
MOTIVATIENOTA BETREFFENDE DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING Mezestraat - Kalbergstraat OOSTROZEBEKE

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 2 kavels voor open bebouwing 2 kavels halfopen bebouwing

B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED

- Gewestplan: woongebied met landelijk karakter
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen

C. OVEREENSTEMMING EN VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE WETTELIJKE EN RUIMTELIJKE CONTEXT

Het gewestplan is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift woongebied met landelijk karakter.

D. BESCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE OMGEVING VAN HET GOED

Deze verkaveling is gelegen in de wijk Kalberg Oostrozebeke, die op ongeveer 1,0 km is gelegen van het centrum van Oostrozebeke. Winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, markt), onderwijs (kinderopvang, kleuters en lagere school) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, ...) liggen dan ook allemaal binnen dezelfde afstand als het centrum van de gemeente, namelijk +/- 1,0 km van deze verkaveling. De Kalbergstraat is een gemeenteweg die een verbindingsweg is naar het centrum van de gemeente.

E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het terrein zelf bestaat uit een weide met opstaande stalling. Er zijn geen markante reliëfverschillen of belangrijke vegetaties.

F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

De verkaveling is opgevat met een zone van 2 x 2 loten met telkens een woning langs de bestaande gemeenteweg.

Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woningen tot stand zullen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden. Banaliteit krijgt geen kans, architectuur is hier vanzelfsprekend.

Hiervoor worden een beperkt aantal spelregels vastgelegd die bepalen binnen welke marges er ontworpen kan worden. Dit zullen uiteraard geen regels worden over dakgoten, nokken en dorpels, maar bepalingen betreffende maxima en minima losgekoppeld van de vormgeving.

Teneinde een comfortabele ontsluiting te creëren voor lot 1 & 2 is er een lot 5 voorzien, die na het verwezelijken van de verkaveling, zal overgedragen worden naar het openbaar domein van de gemeente. De aanleg van de verharding van dit lot is voorzien in betonklinkers.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten. Als nevenbestemming zijn toegelaten Kleinschalige handels-, kantoor- en dienstenfuncties als ze op niveau van de kern zijn. Voormelde nevenbestemmingen hebben een maximale vloeroppervlakte van 100m² per perceel.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Binnen de verkaveling zijn er verschillende gevelbreedtes vooropgesteld variërend van 9,50m tot circa 17.00 meter. Dat betekent dat zowel open als halfopen bebouwingen gecreëerd worden op deze kavels.

SCHAKELING VAN DE WONINGEN

Deze bebouwingen worden opgetrokken op 3,00 meter van de zijkavelgrens.

GRAAD VAN PRIVACY

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 breed 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.

Qua lichten en zichten: een bijgebouw kan tot op maximum 1 meter van de andere perceelsgrens (waarop een andere woning staat) opgetrokken worden, dit voor alle kavels. In een normale context is dit uiteraard een te kleine maat, doch hier, gekaderd in het concept van de verkaveling, krijgt deze maat betekenis en ontstaat er een waaier van mogelijkheden.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Deze verkaveling sluit aan langs een bestaande gemeenteweg. Het parkeren dient op eigen perceel te gebeuren. Dit vormt op deze wijze het comfort voor de buurt.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan niet geparkeerd worden op de openbare weg, deze is te smal. Minimum één parkeerplaats is te voorzien op de eigen kavel.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het principe:

- 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

NIVEAUVERSCHILLEN

Er zijn geen niveauverschillen binnen de te verkavelen zone.

GROENVOORZIENINGEN

Er worden geen specifieke openbare ruimtes voorzien in de verkaveling

VERKEERSAFWIKKELING

Het geheel wordt ingericht in het teken van de zwakke weggebruiker, enkel bestemmingsverkeer is mogelijk.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 18a 20ca

4 kavels in de verkaveling → ca. 22 woningen / ha

G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De verkaveling is een invulling in het woongebied.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN VERKAVELINGSVERGUNNING Kalbergstraat - Mezestraat OOSTROZEBEKE

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. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn te klein om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor eengezinswoningen.	Enkel eengezinswoningen worden toegelaten.

1.1.B. 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 en dienstverlening 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 totale maximale vloeroppervlakte van 100m ² per perceel. Elke vergunningsaanvraag in deze zone voor, kantoor- en dienstenfuncties of een combinatie ervan zal worden afgetoetst aan de volgende criteria: o Ruimtelijke impact o Verkeersimpact Voormelde vergunningsaanvragen dienen dus een informatieve toetsing aan bovenvermelde criteria te bevatten die de overheid toelaat het aanvraagdossier te beoordelen.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de private tuin zone kunnen bijgebouwen opgericht worden.	De bestemming van de bijgebouwen is mogelijk als berging garage of tuinhuis en overdekt terras.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De niet-bebouwde zones worden bestemd als private tuin zone. Deze zones zijn bestemd voor tuinaanleg onder de vorm van graspartijen en beplanting. In nevenbestemming zijn verhardingen toegelaten: toegang naar de woning, autostaanplaats.	Private tuinen.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor het type 'open bebouwing' en 'halfopen bebouwing'	Bij de kavels 1-2 is er een open bebouwing verplicht. Bij de kavels 3 & 4 is er een halfopen bebouwing verplicht. De bouwdiepten gelijkvloers op de voornoemde kavels zijn aangegeven op het plan. De bouwdiepte op de verdieping is 12.00m indien mogelijk.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorgevel bouwlijn is aangeduid op het plan en bedraagt 6.00 meter vanaf de rooilijn Kalbergstraat, voor de kant Mezestraat: zie plan . De afstand naar de zijkavelgrens voor deze open bebouwingen bedraagt 3 meter, (zie plan)	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld : (zie hiervoor het plan).

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aantal bouwlagen is bepaald op maximaal twee + dak. De hoogte van het gebouw wordt gerekend in bouwlagen en tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst.	GABARIT Bouwhoogte maximaal 6.5 meter Bij koppeling op de perceelgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren. De eerst vergunde woning is hierbij prioritair. VLOERPEIL Max. 0.40 meter boven straatniveau.

2.1.D. 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.	GEVELMATERIALEN: De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen van hoofd en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. DAKVORM: Vrij te kiezen plat of hellend. Helende daken: helling max 55° Dakkapellen en -uitbouwen zijn in beperkte vorm toegelaten in het dak, dit tot maximum 1/3 van de dakbreedte, voor zover deze worden opgetrokken op minimum 1,00 meter van de zijdelingse perceelgrenzen. Op de loten 3 en 4 is dit tot op de gezamenlijke perceelsgrens.

2.2. VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE BIJGEBOUW(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zone voor bijgebouwen is gelegen achter de zone van de inplanting hoofdgebouw (bouwzone hoofdgebouw zie aanduiding op het plan)	<ul style="list-style-type: none">- De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. Ten aanzien van de zijperceelsgrenzen en de achterperceelsgrens moeten bijgebouwen op min. 1,00 meter worden opgericht, tenzij koppeling mogelijk is.- bijgebouwen zijn enkel toegelaten met een plat dak.- bij koppeling van de bijgebouwen op de perceelsgrens moet de harmonieuze koppeling zich zowel voltrekken op het gebied van materiaalgebruik als gabariet. Het eerste bijgebouw is richtinggevend.- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam, als esthetisch verantwoord te zijn.- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 meter.

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot maximaal 4.50 meter, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling. De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen	De bijgebouwen hebben een maximale oppervlakte van 40m ² , een maximale kroonlijsthoogte van 3.50m en een maximale nokhoogte van 4.50m

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	Hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

2.3. 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 verkavelingconcept 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 mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.4. VOORSCHRIFTEN EN BESTEMMING CARPORT

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het plaatsen van een carport komt de mobiliteit ten goede. Op deze manier dienen geen wagens meer langs het openbaar domein geparkeerd te worden..	Het bouwen van één carport in de zijtuinstrook is toegestaan, dit met een max. oppervlakte van 21 m ² (3*7 meter). De bouwlijn van de carport dient te starten op min 3.00 m achter de voorbouwlijn van de woning. Een carport dient aan drie zijden open te zijn, enkel de zijde aangebouwd aan de zijgevel is gesloten. Max. hoogte is hiervan 3.00m.

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Met uitzondering van kleinschalige ingrepen in het kader van de toegankelijkheid van de woning zijn reliëfwijzigingen niet toegestaan.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling een groen karakter voor de verkaveling te creëren.	De niet bebouwde delen van het perceel dienen te worden ingericht als tuin. Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, terras en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Bij aanleg van verharde oppervlakken worden in functie van maximale infiltratie van regenwater verplicht waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering gebruikt, dit zowel in de voortuin als de achtertuin. Voor aanleg van terrassen kan hierop een uitzondering gemaakt worden op voorwaarde dat het water kan afstromen op eigen terrein of aangesloten wordt op een infiltratievoorziening.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de oppervlakte van de tuin zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	AFMETINGEN De afsluitingen bestaan uit paal en draad met een onderplaat, en/of een streekeigen haag. Een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voortuinstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter