

**A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG**

Verkavelingsaanvraag voor 3 kavels. Groepswoning bestaande uit 1 gesloten bebouwing en 2 halfopen bebouwingen in woongebied langsheen een bestaande volledig uitgeruste en goed verharde buurtweg.

**B. ZONERINGSGEGEVENS VAN HET GOED**

- Gewestplan Oudenaarde: eerste 50 m woongebied met landelijk karakter; rest woonuitbreidingsgebied
- BPA: geen
- Ruimtelijk uitvoeringsplan: geen
- Niet gelegen in een niet vervallen verkaveling
- Niet gelegen in habitat- of vogelrichtlijngedebied
- Niet gelegen in natuurgebied
- Niet gelegen in erfgoedlandschap
- Niet gelegen in waterwinningsgebied
- Watertoets en overstromingsgebied: niet in overstromingsgebied

**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. De kavelindeling is overeenkomstig de bestaande bebouwing in een omtrek van 50 meter rond de verkaveling. Voor de inplanting van de bebouwbare zone werd rekening gehouden met voldoende afstand naar de aanpalende percelen.

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

De verkaveling is de ontwikkeling van een klein binnengebied gelegen in de woonkern van Melden. Winkels (bakker, beenhouwer, kruidenier, supermarkt, bank, ziekenfonds, apotheek, dokter, kinesist, ...), onderwijs (kinderopvang, kleuters, lagere school en humaniora) en ontspanningsmogelijkheden (sport, cultuur, bossen, ...) zijn gelegen in een straal van 500m. Voor de zwakke weggebruiker (voetganger en fietser) en de automobilisten is het centrum bereikbaar via de buurtwegen. De verkaveling is gelegen langs een voldoende uitgeruste buurtweg. Binnen 200 m van de verkaveling is er een openbare bushalte.

**E. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED**

Het te verkavelen terrein is een weiland die vrij vlak genivelleerd is op ongeveer het zelfde nivo van de aanliggende Meldenstraat. Er zijn geen hoogstammige bomen aanwezig.

**F. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT**

De verkaveling is de ontwikkeling van een perceel tussen bestaande woningen.

**ORIËNTATIE**

De tuinen zijn noordwaarts georiënteerd.

**FUNCTIES**

Binnen de verkaveling geeft het wonen de hoofdtoon aan. Dat betekent dat op elke kavel één residentiële woning wordt opgericht.

**GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE**

Binnen de verkaveling wordt een kavelbreedte vooropgesteld van 7 meter voor het middelste gesloten perceel en circa 10 meter voor de beide percelen voor halfopen bebouwing.

Het bouwproject omvat een blok van 3 geschakelde woningen, gelijkvloerse lokalen over een maximale diepte van 15 m, lokalen op de verdieping over een maximale diepte van 12 m.

Het hoofdvolume heeft een gabarit met zadeldak. De eventuele op het gelijkvloers dieper gelegen achterbouw mag voorzien worden met een plat dak.

Voor het lot 2 kan 1 garage voorzien worden binnen dit bouwvolume.

Voor de loten 1 en 3 kan buiten het bouwvolume nog 1 losstaande garage of carport worden voorzien.

#### GRAAD VAN PRIVACY

Het woonblok wordt op minstens 3 meter van de aanpalende percelen ingeplant en een minimum voorbouwlijn van 5 m.

#### RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

De loten van de verkaveling hebben rechtstreeks toegang tot de openbare weg.

#### INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Huidige toestand zal behouden blijven.

#### PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden langs de openbare weg en in de voortuinstrook van de 3 loten.

#### WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen voor 2 principes:

- De verhardingen van de opritten zullen uitgevoerd worden met waterdoorlatend materiaal.
- Alle verhardingen op de loten van de verkaveling dienen te gebeuren met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 40 m<sup>2</sup>) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Elk lot zal worden voorzien van afzonderlijke huisaansluitput voor afvalwater en regenwater.

Er wordt een gescheiden riolering aangelegd waarbij de DWA leiding rechtstreeks wordt gekoppeld aan de bestaande gemengde riolering in de as van de Meldenstraat en de RWA leiding er op het einde ook zal op aangesloten worden.

#### NIVEAUVerschillen

Het terrein is volkomen vlak en ligt ongeveer op gelijke hoogte dan de Meldenstraat.

#### GROENVOORZIENINGEN

Niet van toepassing.

#### VERKEERSAFWIKKELING

Huidige toestand te behouden.

#### DICHTHEID

Totale oppervlakte = 13a54ca

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

#### **G. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING**

Er zijn geen naastliggende, braakliggende of in de toekomst te ontwikkelen zones in de onmiddellijke omgeving van de verkaveling.

## 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

#### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn 3 loten voor groepswooningbouw, 1 gesloten en 2 halfopen bebouwing.	Enkel eengezinswoningen.

#### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p>	<p>Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie.</p>

### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voor de loten 1 en 3 kan een afzonderlijke garage of carport voorzien worden binnen de zone zoals hieronder beschreven. In de tuin is enkel een tuinberging toegestaan.	Garage, fietsenberging, bergplaats. Beroepsactiviteiten worden niet toegestaan.

### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuinen

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

DE BESTAANDE VOORSCHRIFTEN BLIJVEN VAN TOEPASSING.

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Groepswooningbouw.	Hoofdbouw omvattende gelijkvloerse lokalen, eerste verdieping en kamers onder dak met zadeldak. Aanbouw op het gelijkvloers met plat dak of zadeldak.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Van de op het plan ingetekende bouwzone kan niet afgeweken worden.	De voorbouwlijn ligt op minimum 5 m van de rooilijn. Op minimum 3 m van de zijkavelgrenzen. Gelijkvloers maximaal 15 m diep en op de verdieping maximaal 12 m diep.

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Lokalen op het gelijkvloers en eerste verdieping met zadeldak. Aanbouw enkel op gelijkvloers met plat- of zadeldak.	GABARIT Kroonlijsthoogte aan de straatzijde maximaal 6 meter. Opstaande dakvensters of dakuitbouwen van de woning kunnen tot maximum 2/3 van de gevelbreedte Type velux-ramen zijn toegelaten. Inritten naar ondergrondse garages of kelderbergingen zijn niet toegelaten. VLOERPAS Maximaal 40 cm boven de as van de Meldenstraat.

#### 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. Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept worden.	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Minderwaardige en in kleur opzichtige en schreeuwerige materialen worden geweerd.  DAKVORM Hoofdbouw met zadeldak met een helling gelegen tussen 25° en 45° ten opzichte van het horizontaal vlak. Aanbouw platte daken of zadeldak met een helling gelegen tussen 25° en 45° ten opzichte van het horizontaal vlak.



## 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)

### 2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Buiten de op het plan aangeduide bouwzone kan op de loten 1 en 3 een losstaand bijgebouw voorzien worden. Dit maakt het mogelijk de woning uit te breiden en specifieke accenten naar het terrein te leggen.	Bijgebouw op minstens 2 m van de zijkavelgrens. Ze mogen op de perceelsgrens aangebouwd worden mits voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de buur. Carport eventueel aan te bouwen aan het hoofdgebouw. Afzonderlijke garage vrije inplanting in de strook op minimum 8 m achter het hoofdgebouw en op minimum 8 meter van de achterste perceelsgrens van het woongebied.

### 2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot gelijkvloers met plat dak of zadeldak.	De bouwhoogte van de bijgebouwen is minimaal 2 meter, maximaal 3,25 meter. Er mag maximaal 30 m <sup>2</sup> bebouwd worden. Platte daken of zadeldak met een helling gelegen tussen 25° en 45° ten opzichte van het horizontaal vlak.

### 2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Verzorgde constructie in gevelsteen als hoofdgebouw of in hout.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.

## 3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

### 3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden niet toegestaan.

### 3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is dit enkel mogelijk door alle verhardingen buiten de bouwzones te verbieden. De bouwvrije strook evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden.	Verhardingen moeten beperkt blijven tot de bouwzone voor bij- en hoofdgebouwen. Terrassen met een maximale oppervlakte van 40m <sup>2</sup> . Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Buiten deze bouwzones dient de tuin aangelegd te worden met groenaanplantingen.

### 3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden.	Binnen de zone van de achtertuin mag een beperkte tuinberging opgericht worden op voorwaarde dat ze opgenomen wordt binnen de groenstructuren van de tuin (sober onopvallend element). Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3 meter bedragen.  Per perceel dient een regenwaterput van minimum 5.000 liter te worden voorzien.

### 3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuintjes zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<b>AARD</b> Hagen, in combinatie met draadafsluitingen. Afsluitingen in volledig gesloten betonplaten en bakstenen muren zijn verboden.  <b>AFMETINGEN</b> Hagen en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.