

## Gemeente Bocholt Verkavelingsvoorschriften – halfopen bebouwing

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Stedenbouwkundige voorschriften
<b>Bepalingen met betrekking tot bestemming</b>  - 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, diensten ( geen kleinhandel en geen horeca), 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.  <b>Bepalingen met betrekking tot bebouwing</b>  - 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"><li>o het openbaar domein door inplanting, buitenaanleg, enz.,</li><li>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.);</li><li>o de andere woningen van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li></ul> - 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.	<b>HOOFDGEBOUW</b> <u>Bestemming</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• ééngesinswoningen met bestemming wonen. Nevenbestemmingen op het gelijkvloers zijn mogelijk indien ze ondergeschikt (minder dan 50 % van de gelijkvloerse oppervlakte en met een maximum van 100 m<sup>2</sup>) zijn aan de woonfunctie Zorgwoningen, zoals omschreven in de Vlaamse codex ruimtelijke ordening, zijn toegelaten.</li></ul> <u>Bouwvorm</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Loten 1,2, Geschakelde bebouwing in één bouwblok (halfopen bebouwing). (<i>één zijgevel is een gesloten gevel, twee bouwvolumes worden met de gesloten zijgevels aan elkaar geschakeld tot één bouwblok.</i>)</li></ul>



<p>De vrijstaande <b>bijgebouwen</b> 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 <b>een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, enz.</b> kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>	<p><b><u>VRIJSTAANDE BIJGEBOUWEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan achter de hoofdbouw</li> <li>• De maximale oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen bedraagt max. 15% van de achtertuinzone volgens het verkavelingsplan. <b>Met een maximale oppervlakte van 55m<sup>2</sup> voor Lot1 en een maximale oppervlakte van 40m<sup>2</sup> voor Lot2.</b></li> <li>• de eventuele vrijstaande gevels: op <b>minimaal 1 m</b> van de perceelsgrens mits onderling akkoord kunnen de bijgebouwen ingeplant worden op minder dan <b>1 m</b> of op de perceelsgrens.</li> </ul>
<p><b>Afsluitingen</b> 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> <p>- De bestaande <b>hoogstammige bomen en houtwallen</b> 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 <b>uitdrukkelijk en afzonderlijk</b> worden opgegeven bij de bouwaanvraag</p> <p>- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> worden. Eventuele reliëfwijzigingen kunnen</p>	<p><b><u>AFSLUITINGEN</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Materialen: Enkel hagen, hout, transparante groene draadconstructies en muurconstructies in dezelfde materialen als het hoofdgebouw eventueel gecombineerd met hekwerk.</li> <li>• De afsluitingen mogen maximaal 2moo hoog zijn. In de voortuin mogen de gesloten tuinafsluitingen echter maximaal 1moo hoog zijn.</li> </ul> <p><b><u>TERREINAANLEG</u></b></p> <p>- Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg moet het <b>bestaande reliëf maximaal gerespecteerd</b> 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.</p> <p>- De 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</p>

<p>toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Inritten</b> 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 is). Ondergrondse garages zijn slechts toegestaan als ze vanuit de omgeving en vanuit het bestaand reliëf te verantwoorden zijn.</li> <li>- <b>Inrichtingselementen:</b> Om het groene karakter optimaal te vrijwaren is enkel niet-vergunningplichtige tuinuitrusting toegestaan binnen de bouwzones.</li> </ul>	<p>achterzijde van het terras dient het maaiveld terug af te lopen naar het bestaande maaiveld. Mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan er met een keermuur gewerkt worden om het eventuele niveauverschil op te vangen. Zoniet, dient het maaiveld aan te sluiten op het niveau van de aanpalende percelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding VOORTUIN is enkel toegelaten voor strikt noodzakelijke toegangen en bedraagt maximaal 50% van de oppervlakte van de voortuin. Er is slechts 1 oprit toegelaten met een breedte van max. 3,5 meter.</li> </ul>
<p><b>Water:</b> Gescheiden afvoer en hergebruik van niet-verontreinigd hemelwater primeert.</p> <p>Binnen de verkaveling wordt gekozen voor volgend principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hemelwater afkomstig van verhardingen wordt zo weinig mogelijk aangesloten op de openbare riolering.</li> </ul>	<p>Er dient voldaan te worden aan de gewestelijke verordening inzake hemelwater.</p> <p>Verhardingen worden maximaal uitgevoerd in waterdoorlatende materialen (grind, grastegels, waterdoorlatende klinkers enz.) of materialen toegepast met brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten op voorwaarde dat ze afwateren en onmiddellijk bezinken op eigen terrein.</p>