

A. VOORWERP VAN DE AANVRAAG

Verkavelingsaanvraag voor 1 kavel voor halfopen bebouwing langs een voldoende uitgeruste openbare weg.

B. 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 landelijk woongebied.

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

De verkaveling betreft een deel van 2 bij elkaar aansluitende percelen met op heden slechts één woning.

De kavel ligt op 700 m van de dorpskern van Woubrechtgem en op ruim 1 km van het centrum van Herzele. De dorpskern van Woubrechtgem kent amper voorzieningen; Herzele levert ruim de dagelijkse behoeften.

Op 3 km is er de N46 Aalst-Oudenaarde; op 5 km is der de N42 Geraardsbergen-Gent. Herzele heeft een station op 2 km met verbinding naar Zottegem, Aalst en Brussel.

De Molenstraat is een voldoende uitgeruste weg met een totale breedte tot 14 m, waaronder een betonverharding met 2 x 3 m rijweg en aan twee zijden een voetpad.

D. BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND VAN HET GOED

Het lot 1 van de verkaveling is onbebouwd. Er zijn geen belangrijke reliëfverschillen. Er is geen bijzondere vegetatie.

Het achterste deel van de gronden ligt in agrarisch gebied; dat deel wordt uiteraard uitgesloten uit de verkaveling. Agrarisch gebied kan immers niet verkaveld worden voor woningbouw. Ook het reeds bebouwde perceel wordt uitgeloten uit de verkaveling. Zo rest er slechts 1 lot binnen de verkaveling.

E. VERANTWOORDING VAN HET VERKAVELINGSCONCEPT

(Dit omvat aspecten zoals het duurzaam en efficiënt grondgebruik (rekening houdend met archeologisch patrimonium, bodemgesteldheid, oriëntatie, zichtassen enz.), de gekozen dichtheid, indeling en gebouwentypologie en de invloed van de geplande verkaveling op de omgeving op ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk vlak en wat de mobiliteit betreft.)

ORIËNTATIE

De oriëntatie wordt hier bepaald door de ligging van de voorliggende weg en de grenzen met de burens en het bestaan van een wachtgevel. De voorgevel is zuidwest-gericht.

FUNCTIES

Binnen de verkaveling is enkel de functie wonen voorzien. Dat betekent dat op de kavel één residentiële woning wordt opgericht. Woningssplitsing is niet toegelaten evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie.

Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwoning: de zogenaamde zorgwoning.

GEKOZEN WONINGTYPOLOGIE

Er zijn een belendende wachtheuvels. Het perceel laat hooguit één halfopen gebouw toe.

GRAAD VAN PRIVACY

Het perceel zijn voldoende ruim én de zijdelingse strook van minstens 3 m is voldoende ruim om de privacy van de omliggende woningen niet in het gedrang te brengen. Langs het noordoostelijke perceel is reeds een hoge afsluiting aanwezig over grote diepte.

RELATIE MET OPENBAAR DOMEIN

Alle functies kunnen worden gerealiseerd op eigen terrein, inclusief parkeren.

INRICHTING VAN OPENBAAR DOMEIN

Niet van toepassing.

PARKEERVOORZIENINGEN

Er kan geparkeerd worden op de voorliggende weg; er is evenwel voldoende ruimte op eigen terrein om voertuigen te stallen.

WATER

Binnen de verkaveling wordt gekozen om alle verhardingen uit te voeren 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 onmiddellijke bezinking mogelijk is. De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden.

NIVEAUVerschillen

Er zijn geen duidelijke niveauverschillen.

GROENVOORZIENINGEN

De private tuinen dienen als groene ruimte te worden ingericht.

VERKEERSAFWIKKELING

De verkaveling voorziet geen eigen wegenis.

DICHTHEID

Totale oppervlakte = 0,0609 ha

1 kavel in de verkaveling → ca. 16 woningen / ha

F. TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

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