



Kavels en voorschriften

Gent, Waalbrugstraat 22 – Gent, 30^{ste} afdeling (Wondelgem), sectie A, nr. 222x

1. Gebouw

1.1. Oppervlakte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

De oppervlakte van het hoofdgebouw is vrij te kiezen binnen de bouwzone zoals aangeduid op plan nieuwe toestand.

De bouwzone mag maximaal benut worden.

1.2. Volume

Toelichting

Het bouwvolume van het hoofdgebouw wordt bepaald door de afmetingen van de bouwzone, het aantal bouwlagen en het type van dakuitvoering.

De woning moet minstens twee bouwlagen tellen.

De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

Een derde bouwlaag kan enkel binnen het gabarit van een hellend dak, zo'n volume moet vooraan en achteraan terugtrekken vanaf de voor- en achtergevel.

Voorschrift

Bouwdiepte van de woning is zowel op gelijkvloers als op 1^{ste} verdieping maximaal 12m. →

Het dorpelpeil mag zowel in meer als min maximaal 10cm afwijken van het dorpelplein van de woning Waalbrugstraat 22.

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten. De dakhelling is tussen 0° en 60°. De nokhoogte bedraagt maximaal 10 m, bij en plat dak is de maximale hoogte van het gebouw 9m. →

Bij een hellend dak zijn er ruimtes/kamers onder dak toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De nokhoogte is maximaal 10m..

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Voorschrift





Dit hoeft geen toelichting.

De kroonlijsthoogte bedraagt minimaal 5,8 m en maximaal 6,4 m. De maximale hoogte van een woning met een derde teruggetrokken bouwlaag bedraagt 9 m.

~~De kroonlijsthoogte met een gebouw met hellend dak is maximaal 5m80 en 9m bij een gebouw met plat dak.~~

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Het gebouw kan opgericht worden met hellend dak of met plat dak.

Bij een hellend dak situeren de hellende vlakken situeren zich naar de voor- en achtergevel.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten op het dak.

Dakvlakramen in de dakvlakken zijn toegelaten, alsook kleine standvensters (totale breedte van de standvensters/dakuitbouwen wordt beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte).

1.6. Type gebouw

Toelichting

Er wordt rekening gehouden met de in de omgeving voorkomende bouwtypes.

Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenfunctie complementair aan het wonen. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan wordt er een half-openbebouwing opgericht.

Functies complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep worden toegelaten,

mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° complementaire functies worden enkel toegelaten op het gelijkvloerse niveau.

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

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. Architectonisch beton, gevelpleister, parementsteen en houten belatting zijn toegelaten doch niet in felle kleuren.

1.8. Inplanting

Toelichting

Van de bouwzone voor het hoofdgebouw kan niet afgeweken worden omdat ze een belangrijke constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Materiaalgebruik staat vrij, maar moet inpasbaar zijn in de omgeving en mag geen conflict vormen met het de aanpalende woning Waalbrugstraat 22.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afmetingen van deze de bouwzone en eventuele afmetingen tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het plan nieuwe toestand.

De beschikbare bouwzone mag zowel op het gelijkvloers als op de verdieping maximaal bebouwd worden.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

Kamers onder het hellend dak worden toegelaten maar worden niet meegerekend als bouwlaag.





1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een ondergrondse kelder en/of ondergrondse garage wordt toegelaten.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Het gaat hier over overdekte terrassen, pergola's, veranda's, garages, fietsenstallingen, carports, technische lokalen horende bij de woning.

Voorschrift

Een constructie of bijgebouw dat ruimten en/of bestemmingen bevat die een ondersteunende functie hebben voor de eigenlijke woning, er een fysiek geheel mee vormt, en binnen de bouwzone gelegen, zijn toegelaten.

Een garage dient inpandig te worden voorzien.

1.12. Terrassen

Toelichting

Terrassen en balkons zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt

Voorschrift

Een inpandig overdekt terras op de verdieping en in de achtergevel is toegelaten.

1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De dakoversteek inclusief goot mag maximaal 50 cm buiten de bouwzone vallen en dit zowel langs de voorkant als langs de achterkant.

1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

Toelichting

Niet van toepassing

Voorschrift

Niet van toepassing





2. Vrijstaande handelingen in de tuinzones

2.1. Voortuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

~~Maximaal 65% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden.~~

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen..

In de voortuin wordt enkel strikt noodzakelijke verharding toegestaan, zoals een oprit naar een garage of carport en een pad naar de woning. Indien er geen carport of inpandige garage op het perceel aanwezig is, kan er maximaal 1 autostaanplaats in de voortuin worden voorzien.

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven tot de noodzakelijke voorzieningen voor oprit(ten), toegang, voertuigstalling en tuinpaden.

Voorschrift

De zijtuinstrook mag er naast een pad met een maximum breedte van 0.80m ook een carport komen. De verharding onder de carport moet niet waterdoorlatend zijn.

2.3. Achtertuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

Voorschrift

Maximum 35% van de tuinzone mag verhard worden. Hieronder vallen alle bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden,...
De verharding van een terras kan worden aangelegd met waterdicht materiaal mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuininrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

~~Minstens 35% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)~~

Met uitzondering van de strikt noodzakelijke verhardingen moet de voortuin integraal met groen worden aangelegd.

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Voorschrift





Een normale tuinrichting horende bij een ééngeswoning is hier toegelaten.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngeswoning is hier toegelaten.

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

2.9. Achtertuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Met uitzondering van het pad en de carport moet de rest van de zijtuinzoen groen worden aangelegd.

Voorschrift

Minstens 65% van de achtertuinzone moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken,).

Voorschrift

In de voortuinstrook worden geen constructies toegelaten.

Voorschrift

In de zijtuinstrook mag een carport worden opgericht met een maximale oppervlakte van 20m² en een maximale hoogte van 3m²⁵.

De carport moet opgevat worden als een open constructie, die zowel naar afmetingen als materialisatie ondergeschikt is aan de woning.

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuin mogen overdekte of niet overdekte constructies opgericht worden zoals een zwembad, sier- of zwemvijver, een tuinberging en/of serre, mits inplanting op een afstand van minstens 1 m tot de perceelgrens en mits overdekte constructies niet hoger zijn dan 2,50m.

Wel mag het totaal van de verharde oppervlaktes niet meer bedragen dan maximaal 35% van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.

Overdekte constructies mogen samen maar een maximale oppervlakte hebben van 40m².

De bergingen in de tuin kunnen nooit de bestemming garage krijgen.

De bijgebouwen mogen niet onder de kruinprojectie van de bestaande bomen komen.





2.10. Afsluitingen op de perceelgrens: materiaal

Toelichting

Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.

Voorschrift

Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten, afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en voorzien van muurtjes.

Achtertuintrook: Haagafsluitingen of draadafsluitingen,.

2.11. Afsluitingen op de perceelgrens: uitvoering

Toelichting

Gezien de positie van de diverse kavels zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.

Voorschrift

Tuinmuur en draadafsluitingen: maximale hoogte 2 meter.

2.10 Afsluitingen

Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Enkel ter hoogte van de achtergevel mag tussen de twee woningen een tuinmuur worden opgericht met een maximale diepte van 3 m vanaf de achtergevel.

