

**VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (BIJSTELLING)
LOT 5BIS (SAMENGEVOEGD) - ZEGER VAN KORTRIJKSTRAAT 2 (GENT)**

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
Bestaand voorschrift	
Algemeen : de verkaveling voorziet de inplanting van open bebouwing. De figuratie van het plan dienen geërbiedigd en hebben bij betwisting voorrang op de hiernavolgende bepalingen.	
Ondergrondse en halfondergrondse garages zijn verboden.	
Toelichting	Gewijzigd/aanvullend voorschrift
<p>Onderhavige voorschriften gelden voor het samengevoegd lot 5bis.</p> <p>De bestaande woning werd opgemeten om een correcte inplanting op het perceel te kunnen weergeven. Het oorspronkelijk verkavelingsplan geeft een andere inplanting voor het bestaande (ongewijzigde) hoofdgebouw, wat in deze wordt rechtgezet.</p> <p>Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.</p>	<p>Alle maatregelen (zonnepanelen enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woonentiteit (emissiereductie, zuiniger energieverbruik enz.) kunnen worden toegelaten voor zover ze het omschreven max. bouwkader niet overschrijden.</p> <p>De verkavelingsvoorschriften hebben voorrang op de grafische bepalingen van het verkavelingsplan, uitgezonderd het aangeduid (max) bouwkader.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszones</p>

VOORSCHRIFTEN LOT 5bis

BESTEMMING

BESTEMMING GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
<p>Éengezinswoning. Het perceel is niet geschikt om een meergezinswoning mogelijk te maken, daarom wordt geopteerd voor een eengezinswoning.</p> <p>Voor de definitieve voorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO)</p> <p>Het accent van de verkaveling ligt op wonen. Een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p><u>Hoofdbestemming:</u> Wonen Éengezinswoning in open bebouwingsvorm</p> <p>Zorgwoningen cfr. VCRO zijn toegelaten.</p> <p>Woningsplitsing is niet toegelaten.</p> <p><u>Nevenbestemming:</u> Als nevenbestemming (enkel mogelijk in het hoofdgebouw) zijn enkel mogelijk:</p>

<p>Nevenbestemmingen zoals kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen vreemd aan de woonfunctie zelf worden toegelaten.</p>	<p>Functies complementair aan het wonen zoals kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De woonfunctie blijft behouden als woonfunctie, 2. De complementaire functie beslaat een geringere, oppervlakte dan de woonfunctie, 3. De nevenbestemming geeft geen aanleiding tot veel verkeer en impliceert weinig parkeerbehoefte, 4. De vloeroppervlakte voor de nevenbestemming is beperkt tot max. 30% of 100m van de BVO. <p><u>Bestemming bijgebouwen:</u> De bijgebouwen zijn uitsluitend bestemd voor de functie woningbijgebouw, o.a. berging van goederen, gebruiksmiddelen, enz., die inherent verbonden zijn met de bestemmingen voorzien in de bestemmingszone, zijnde wonen.</p>
---	---

GEBOUW

VOLUME	
Toelichting	Voorschrift
Voor de woningtypologie is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige bestemming, de afmetingen en oppervlakte van het perceel en de bestaande toestand van de bebouwing.	Open bebouwing type ééngezinswoning – cf. bestaande toestand, zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Max. twee bouwlagen met dak of twee bouwlagen met plat dak volgens de aangegeven maximale hoogtes.
OPPERVLAKTE	
Toelichting	Voorschrift
Op het verkavelingsplan wordt het maximale bouwkader weergegeven. Dit bouwkader mag volledig bebouwd worden.	Het hoofdgebouw(woning) dient te worden gebouwd binnen het max. bouwkader zoals aangeduid op het verkavelingsplan. De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.
NOKHOOGTE	
Toelichting	Voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot nok of dakrand (bij plat dak)	Indien uitgevoerd met een plat dak kan de nokhoogte maximaal 6,50 m boven de vloerpas worden voorzien. Indien uitgevoerd met een hellend dak kan de nokhoogte maximaal 12m boven de vloerpas worden voorzien.
KROONLIJSTHOOGTE	
Bestaand voorschrift	
Alle constructies dienen opgetrokken in baksteenmetselwerk. De hoogte tussen het peil onderste dorpel en de onderkant kroonlijst zal begrepen blijven tussen 32° en 55°. Het franse dak is evenwel toegelaten (vlinderdaken zijn verboden). AANVULLING : de hoogte gemeten tussen het peil van de onderste dorpel en de onderkant van de kroonlijst zal begrepen zijn tussen 3,20m en 6,00m.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De hoogte wordt gemeten vanaf de inkomdorpel tot bovenzijde van kroonlijst of dakrand.	Max. kroonlijsthoogte indien uitgevoerd met twee bouwlagen en een plat dak = nokhoogte = 6,50 meter

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

	Max. kroonlijsthoogte indien uitgevoerd met twee bouwlagen en een hellend dak = 6 meter
DAKUITVOERING	
Bestaand voorschrift	
AANVULLING : Het geheel is af te werken met een bekapping begrepen tussen 32° en 55°. Het Franse dak is eveneens toegelaten.	
Toelichting	Voorschrift
In de ruime omgeving zien we overwegend woningen met hellende daken, doch ook enkele woningen met platte bedaking. Binnen het concept van de verkaveling wordt erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de woning tot stand kan komen. Er wordt uitgegaan van een harmonisch geheel.	De dakvorm is vrij, zowel hellende als platte daken zijn toegelaten. De helling is begrepen tussen 0° en 55°. Het is toegelaten om zonnepanelen, zonneboilers geïntegreerd op dakvlakken te plaatsen.
MATERIAALGEBRUIK	
Bestaand voorschrift	
Open bebouwing: Alle constructies dienen opgetrokken in baksteenmetselwerk.	
Daken: het gebruik van helgekleurde plannen en platen is verboden.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
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 De keuze van bouwmaterialen is vrij doch de architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De materialen zijn kwalitatief. Ze zijn esthetisch te verwerken. (bv. Aluminium, gevelmetselwerk) DAKMATERIALEN De dakvlakken dienen met volwaardige materialen afgewerkt te worden.
INPLANTING	
Bestaand voorschrift	
De inplanting van het gebouw in het perceel is vrij voor zover de min. zones met bouwverbod worden gerespecteerd. De min. voortuinstrook is op het plan gekwoteerd. De zone met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt respectievelijk minstens 4m en 6m; met uitzondering van de garages (zie desbetreffend artikel) De max. bouwoppervlakte der samengevoegde vloeren is bepaald door de max. V/T voorkomend op het plan.	
Bouwdiepte: type zonder bovenverdieping max. 20m Type met bovenverdiep max. 15m	
De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
Lot 5bis = Samenvoeging van Lot 5 & Lot 6 Inplanting cf. bestaande toestand woning met beperkte uitbreidingsmogelijkheden	Bebouwing dient te gebeuren binnen het maximale bouwkader- zie het verkavelingsplan bijstelling. -Afstand tot de rooilijn/voorbouwlijn: zie max. bouwkader – rondom 6m. De voorbouwlijn van het lot kan worden afgeleid uit het bouwkader op het verkavelingsplan -Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen : *zie max. bouwkader. Tov buur nr. 8 een min. bouwrijke zijdelingse strook van 5,41m

	-Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens : Doordat het maximale bouwkader vastligt, is ook steeds de minimale afstand tot achterkavelgrens verzekerd (+/- 19,58m).
AANTAL BOUWLAGEN	
Bestaand voorschrift	
De gelijkvloerse vertrekken zullen op max. 0.35m boven het straatpeil voorzien worden.	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De bouwhoogtes worden vastgelegd in functie van de omgevingskenmerken.	Maximum twee bovengrondse bouwlagen met plat dak of twee bouwlagen met hellend dak zijn toegelaten.
	Indien uitgevoerd met een hellend dak kan de nokhoogte maximaal 12,00 m boven de vloerpas worden voorzien.
De hoogte van het peil inkomdorpel wordt gemeten ten aanzien van het peil as voorliggende openbare weg. In bestaande toestand ligt de vloerpas een stuk hoger dan de as van de weg. Er worden geen wijzigingen voorzien terzake.	VLOERPEIL Peil inkomdorpel maximum 2,3m boven as voorliggende openbare weg – cf. bestaande toestand woning.

ONDERGRONDS GEDEELTE	
Toelichting	Voorschrift
Dit hoeft geen verdere toelichting.	(half-)ondergronds is een extra bouwlaag toegestaan – cf. bestaande toestand.
UITBOUW (VERANDA/WOONUITBREIDING)	
Toelichting	Voorschrift
Binnen het maximum bouwkader mogen er steeds uitbouwen gerealiseerd worden.	Het plaatsen van aanbouwen wordt toegelaten binnen het maximale bouwkader. Deze uitbouwen zijn beperkt tot 2 bouwlagen. De bouwzone beperkt zich tot de footprint van de bestaande woning.
TERRAS	
Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	Terrasverharding van maximum 40 m ² aansluitend bij de woning is toegelaten. (samen te rekenen met de overige bepalingen rond niet-overdekte constructies in de achtertuinstrook) Maximum waterdoorlatend in te richten. Voor de verharding van terrassen zijn evenwel waterdichte verhardingen toegelaten mits ze afwateren richting de onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, ... en een onmiddellijke bezinking mogelijk is.
ANDERE VOORSCHRIFT VOOR HET GEBOUW	
Toelichting	Voorschrift
Gelet op de nood om energiezuinig te bouwen zijn energiebesparende maatregelen gewenst voor zover deze geen storende landschaps-/zichtelementen vormen.	ZONNEPANELEN/ZONNECOLLECTOREN Het is toegestaan om de meest gunstige dakvlakken te voorzien van zonnepanelen of zonnecollectoren. WARMTEPOMP

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

	Het is toegestaan om een gedeelte van de tuinzone te voorzien voor een warmtepomp.
--	--

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONE

Bestaand voorschrift	
Garages	
Indien ze niet in het hoofdgebouw zijn opgenomen mogen ze in het perceel worden ingeplant met een min. achteruitbouw van 20m t.o.v. de voorbouwlijn. De strook met bouwverbod op zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt respectievelijk minsten 2m indien er met de neveneigenaar een akkoord wordt bereikt om ze met gemene muur op de gemene erfscheiding te plaatsen	
Gevelmateriaal : hetzelfde als deze waarmee het hoofdgebouw is opgetrokken	
Max. kroonlijst : 3m	
Max. oppervlakte : 35m ² .	
Geen enkele constructie wordt toegelaten met uitzondering van een minimale verharding in functie van de strikt noodzakelijke toegangen naar het gebouw/ carport, namelijk één oprit van maximum 3 m breed, met aansluitend een pad naar de voordeur.	
VOORTUINSTROOK	
VERHARDING	
Toelichting	Gewijzigd voorschrift
De voortuinstrook aangeduid op het verkavelingsplan.	Volgende verhardingen zijn altijd toegelaten in de voortuinstrook :
De voortuinstroken dienen het groen karakter van de verkaveling zoveel al mogelijk te versterken. De verhardingen in de voortuin worden tot het strikt noodzakelijke beperkt.	-paden palend aan de bebouwing en
	-toegangspaden met een max. breedte van 1 m
	-toegang tot perceel/gebouwen
	-opritten à rate van 3 m per vergunde
	autootelpaats
	Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of gerealiseerd worden door materialen toegepast met een brede voeg.
De gewestelijke verordening hemelwater dient te worden nageleefd.	Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.
GROENAANLEG	
Toelichting	Voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen.
	Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.
CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
Enkel tuinornamenten of een beperkte brievenbus kan worden geplaatst.	In de voortuinstrook worden geen constructies toegestaan met uitzondering van een beperkte brievenbus, tuinornament,...
TUINSTROOK	
VERHARDING	

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Verharding wordt dan ook tot een minimum herleid. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg. Alle verhardingen dienen maximum waterdoorlatend ingericht te worden of materialen toegepast met een brede voeg. Niet doorlatende materialen zijn enkel toegestaan op voorwaarde dat de verhardingen afwateren richting onverharde zones zoals plantenborders, grasvelden, en daar onmiddellijk kunnen bezinken.

GROENAANLEG

Toelichting	Voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.

CONSTRUCTIES

Toelichting	Voorschrift
De zijtuinstroken zijn maximaal bouwvrij	In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.

ACHTERTUINSTROOK

VERHARDINGEN/NIET-OVERDEKTE CONSTRUCTIES

Toelichting	Voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen. Het is de bedoeling het groene karakter te bewaren.	Verhardingen dienen beperkt te blijven. Deze zone is verplicht om maximaal te voorzien van beplanting en bezaaiing en te voorzien van streekeigen groen. Van deze bepaling mag slechts worden afgeweken ter realisatie van een tuinpad, terrassen, bijgebouwen en niet overdekte constructies. Het is tevens toegelaten niet-overdekte constructies (zwembad, vijver ...) aan te leggen. De gecumuleerde oppervlakte aan niet-overdekte constructies (terras, zwembad,...) in de tuin mag maximaal 80m ² bedragen.

GROENAANLEG

Toelichting	Voorschrift

<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren. Het groene karakter dient bijgevolg optimaal gevrijwaard te worden. Reliëfwijzigingen zijn niet wenselijk.</p>	<p>In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden. Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater. Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen.</p>
OVERDEKTE CONSTRUCTIES	
Toelichting	Voorschrift
<p>Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Een bijgebouw is toegelaten indien het tuinbeeld niet beschadigd wordt, harmonieuze en bij voorkeur kwalitatieve, duurzame materialen zijn hierbij vanzelfsprekend. De oppervlakte en hoogte van het bijgebouw wordt beperkt, zodat het hoofgebouw beeldbepalend is voor de verkaveling.</p>	<p>Bijgebouwen op het lot mogelijk met als bestemming: berging / tuinaccommodatie/fietsenberging. Autobergplaatsen in de achtertuin zijn niet toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 35m² op het lot.</p> <p><u>Verschijningsvorm:</u> * Enkel kwalitatieve materialen te gebruiken. * Dakvorm vrij. * Bij koppeling dient eenzelfde kroonlijsthoogte gevolgd te worden. * Max. nokhoogte: 3.50m</p> <p><u>Inplanting:</u> Op te richten op minimaal 2 meter van de perceelsgrenzen, de bijgebouwen kunnen ook op de perceelsgrens worden geplaatst mits akkoord van de aanpalende eigenaar(s).</p> <p>Plaatsing dient rekening te houden met de bestaande waardevolle hoogstammen op de site en dienen ingeplant op voldoende afstand hiervan.</p>

AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

Bestaand voorschrift	
<p>Op de rooilijn : versterkte levende hagen van 0,75m hoogte</p> <p>Overige : betonnen paaltjes van 1,20m hoog met of zonder voetplaat van 0,30m hoogte en draad al dan niet verdubbeld met een haag.</p> <p>AANVULLING: Afsluitingen : tussen de perceelsgrenzen mogen de hagen, als afsluiting, max. 1,80m hoog zijn;</p>	
MATERIAAL	
Toelichting	Voorschrift
<p>Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.</p>	<p>Voortuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen, sierhekkens, open hekwerk met tussen gemetselde stijlen en/of voorzien van muurtjes.</p> <p>(Achter)tuinstrook: levende hagen, draadafsluitingen, sierlijke houten afsluitingen en sierhekkens.</p>
UITVOERING	

Toelichting	Voorschrift
Gezien de positie van de kavel (bocht - hoekperceel) zijn voldoende hoge perceelsafscheidings nodig om voldoende privacy te garanderen.	Afsluitingen: maximale hoogte 2,00 meter

ANDERE VOORSCHRIFTEN

RELIEFWIJZIGINGEN	
Toelichting	Voorschrift
Het terrein is vrij egaal, reliëfwijzigingen zijn dan ook niet wenselijk.	Het bestaande reliëf dient zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Er worden geen reliëfwijzigingen toegestaan met uitzondering van beperkte wijzigingen ten behoeve van infiltratie van hemelwater op eigen terrein conform de vigerende verordeningen. De algemene aanleg mag de natuurlijke loop en hoeveelheid van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Reliëfwijzigingen worden op eigen terrein opgevangen en er wordt steeds aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen.

Zij- en achtertuintrook:

Overdekte en niet-overdekte constructies

o Voor de plaatsing van (niet-) overdekte constructies moet steeds rekening worden gehouden met de bestaande bomen. Constructies moeten buiten de kroonprojectie +10% van de hoogstammige bomen worden geplaatst/ aangelegd. Voorafgaand het plaatsen/ aanleggen van een (niet-) overdekte constructie moet in overleg worden gegaan met de groendienst van de Stad Gent.