



Kavels en voorschriften

Gent, Waterstraat 104
Gent, 18^{de} afdeling (Sint-Amandsberg), sectie B, nr. 196g3

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 maximale diepte op gelijkvloers is ~~18m~~ ^{16 m} en op de verdieping 12m.

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.

Voorschrift

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,50 m boven het niveau van de as van de straat. Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De nokhoogte is maximaal 12m en de helling moet zo goed mogelijk aansluiten met de helling van het aanpalende gebouw Waterstraat 108.

Het achterste deel van het gelijkvloers (deel tussen de 12m en de 18m diepte) wordt verplicht voorzien met een plat dak. Dit plat dak heeft een maximum hoogte van 3.50m tov het vloerpeil gelijkvloerse verdieping.





1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 7m en dit gemeten tov van het vloerpeil gelijkvloers.

De hoogte van het achterste deel van het gelijkvloers (= deel tussen de 12m en 18m diepte) heeft een hoogte van maximaal 3m50 tov het vloerpeil gelijkvloerse verdieping.

1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

De hoofdbouw (= deel van de gevellijn tot 12m diepte) moet verplicht met een hellend dak worden uitgevoerd en het hellend dak moet zo goed als mogelijk aansluiten met de dakhelling van het aanpalende perceel Waterstraat 108.

De hellende vlakken situeren zich naar de voor- en achtergevel.

Het achterste deel van het gelijkvloers (= deel tussen de 12m en 18m diepte) is met plat dak.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

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'.

1.7. Materiaalgebruik

Toelichting

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 belasting 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

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand zal er een half-openbebouwing opgericht worden die uitsluitend een woonfunctie heeft.

Als nevenbestemming kan enkel handel, diensten en kantoren en deze worden beperkt tot 50% van de bruto-oppervlakte.

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar moet inpasbaar zijn in de omgeving en mag geen conflict vormen met het materiaal dat gebruikt werd bij de woning Waterstraat 108.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afmetingen van deze





constante vormt binnen de verkaveling. Ze zorgt voor een bewust gewild ritme.

de bouwzone en eventuele afmetingen tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan nieuwe toestand.

De beschikbare bouwzone mag maximaal benut worden mits rekening te houden met de maximale dieptes en hoogtes die worden toegestaan.

De voorbouwlijn is een verplichte voorbouwlijn. In de woning mag geen inpandige garage worden voorzien.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

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 met een maximale oppervlakte van 40m² 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 wordt niet toegestaan.





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 wordt niet 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

Verharding wordt beperkt tot maximum 30% van de totale oppervlakte van de voortuinstrook.

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen.

De oprit naar een eventuele carport in de zijtuinstrook mag een maximale breedte hebben van 3m.

2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

Voorschrift





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

2.3. Achtertuinstrook: verharding

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin. Een

~~toegelaten. Dit~~ tuinpad moet worden aangelegd in waterdoorlatend materiaal.

Voorschrift

De tuinzone wordt maximaal als groenzone aangelegd. Er is maximum 80 m² aan niet-overdekte constructies toegelaten in de zij- en achtertuin. Een

Een bijgebouw mag wel niet dienst doen als garage. De gebruikte verhardingen moeten waterdoorlatend zijn enkel een terras kan worden aangelegd met waterdicht materiaal mits afwatering naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

2.4. Voortuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngeswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Minstens ~~50%~~^{70%} van de totale oppervlakte van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngeswoning

Dit voorschrift wordt geschrapt.

Voorschrift

De zijtuinstrook moet volledig groen worden met uitzondering van een eventueel pad met een maximum breedte van 0.80m en eventueel de carport.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Voorschrift





Dit voorschrift wordt geschrapt.

Een normale tuinrichting
ééngezinswoning is hier

achtertuintuinzone moet als
gelegd (gras, struiken,).

2.7. Voortuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

In de voortuinstrook worden geen constructies
toegelaten.

De toegelaten bebouwingsgraad in de zij- en
achtertuintuinstrook is beperkt tot maximum
20%, met een maximum van 40 m² aan
overdekte constructies.

2.8. Zijtuintuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

~~In de zijtuintuinstrook mag er een open carport worden
opgericht met een maximale oppervlakte van 24 m².~~

De voorkant van de carport mag maximaal 2m dieper
liggen dan de voorgevel.

De carport heeft een maximale hoogte van 3m.

2.9. Achtertuintuinstrook: constructies

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting

Voorschrift

Binnen de zone van de achtertuintuin mogen
overdekte constructies opgericht worden zoals
een tuinberging en/of serre, ... mits inplanting
op een afstand van 1 m tot de perceelsgrens en
mits overdekte constructies niet hoger zijn dan
3 m. De toegelaten bebouwingsgraad in de zij-
en achtertuintuinstrook is beperkt tot maximum
20%, met een maximum van 40 m² aan
overdekte constructies.

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





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: De perceelsafsluiting ter hoogte van de voortuinstrook heeft een maximale hoogte van 0,75 m. Indien dit een haag betreft is de maximaal toegelaten hoogte 1,20 m. In de zijtuinstrook en achtertuinstrook is een maximale hoogte van 2 m toegestaan.

2.12. Andere voorschriften voor de tuinzones

Toelichting

Warmtepompen:

Voorschrift

Warmtepompen moeten op voldoende afstand van een eigendomsgrens geplaatst worden zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens geen geluidsoverlast veroorzaken. Indien uit de technische fiche blijkt dat de pomp een brongeluid heeft van meer dan 40dB, dan wordt zij verder van de eigendomsgrens geplaatst zodat zij ter hoogte van de eigendomsgrens niet meer dan 40dB produceert. Indien de pomp niet op voldoende afstand geplaatst kan worden, dan wordt zij gelijktijdig voorzien van bijkomende geluidsisolatie zodat de norm van 40 dB alsnog gehaald kan worden. Het bewijs hiervan wordt geleverd door de overlegging van technische fiches of certificaten waarin zowel het brongeluid als het akoestische isolerende





vermogen van de geluiddempende behuizing, in functie van de afstand tot de perceelsgrens, worden aangetoond. Deze documentatie is steeds aanwezig op het perceel en wordt voorgelegd op eerste verzoek. Indien deze warmtepompen om technische redenen enkel in de voortuin opgericht kunnen worden, worden zij vergezeld van flankerend groen zodat zij niet als dusdanig herkenbaar zijn. Zij kunnen niet op gevels en hun dakvlakken aansluitend op het openbaar domein geplaatst worden.

