

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERKAVELINGSAANVRAAG – KAREL DE BONDTLAAN GENT (DRONGEN)

op naam van NV TCIS met zetel Karel De Bondtlaan 25 te Gent (Drongen)

### 1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

#### 1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

##### 1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het accent van de verkaveling ligt op "wonen".	Hoofdbestemming: bestemd voor een ééngezinswoning in de vorm van open bebouwing.

##### 1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk en verkeersstromen mag veroorzaken.	Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening en handel op het niveau van de buurt is toegelaten, mits deze max. 100 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte innemen.  De nevenfunctie moet voldoende laag dynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving. Horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

#### 1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaand bijgebouw is een afzonderlijk achtergebouw, ingeplant in de zone voor tuinen, dat enkel als bergplaats/garage dienst doet.	Het bijgebouw is uitsluitend bestemd voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen enzovoort, die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De nevenbestemming noch de woonfunctie zijn in het bijgebouw toegelaten.

#### 1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

##### 1.3.A. BESTEMMING VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Hierdoor wordt een uniform kwalitatief straatbeeld gecreëerd en wordt ook de parkeerdruk verminderd.	Binnen de verkaveling wordt geopteerd om voor de bouwzone een voortuinzone van min. 7 m te voorzien.  Enkel Functionele verharde opritten naar de woning (voordeur + garage, carport) en tuin zijn toegelaten.

##### 1.3.B. BESTEMMING TUINZONE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Private tuin, carport, bijgebouw, terrassen en tuinpaden.  De verharde oppervlakte is te beperken tot 40m <sup>2</sup> .

## 2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

### 2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

#### 2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het ontwerp voorziet 1 woning met een noordwestelijk gerichte achtertuin.	Vrijstaande bebouwing zoals aangegeven op het plan.

#### 2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel.	<u>VOORBOUWLIJN</u> - <b>minimaal 7 m</b> t.o.v. de rooilijn, zie plan <u>VRIJSTAANDE ZIJGEVELS</u> - zie plan <u>ACHTERBOUWLIJN</u> - zie plan

#### 2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Er wordt gestreefd om de vorm en de afmetingen van de bebouwing op het perceel ruimtelijk te laten samengaan met de omliggende percelen en bebouwing zodat de verkaveling past binnen het straatbeeld.</p> <p>In de directe omgeving staan zowel woningen met twee als met één bouwlaag zodat dit niet storend overkomt in het straatbeeld.</p>	<u>BOUWDIEPTE</u> - <b>maximaal 15 m</b> , zie plan <u>ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES</u> - Geen ondergrondse constructies toegelaten, tenzij als overstroombare kelder (conform overstromingsveilig bouwen). <u>BOUWHOOGTE</u> - <u>dorpelpeil</u> : $\pm 30$ cm hoger dan de hoogst gekende overstromingshoogte (conform overstromingsveilig bouwen) - <b>bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen met hellend dak of drie bouwlagen met plat dak, waarbij de derde bouwlaag minstens 3,5 m inspringt t.o.v. de voor- &amp; achtergevel van de tweede bouwlaag.</b> <u>Bij twee bouwlagen + hellend dak:</u> - <u>kroonlijsthoogte</u> : <b>maximaal 7 m</b> begrepen tussen kroonlijst en dorpelpeil - <u>nokhoogte</u> : maximaal 12 m <u>Bij drie bouwlagen + plat dak:</u> - <u>bouwhoogte 2<sup>e</sup> bouwlaag</u> : <b>maximaal 7 m</b> vanaf dorpelpeil - <u>bouwhoogte 3<sup>e</sup> bouwlaag</u> : <b>max. 10,5 m</b> vanaf dorpelpeil

### 2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De architectuur van de woningen dient eveneens voldoende te worden uitgewerkt zodat ieder huis een eigen identiteit krijgt binnen een gemeenschappelijk geheel. De vormtaal en materiaalgebruik zijn nooit identiek aan die van de burens maar hebben wel gemeenschappelijke kenmerken en zijn als één geheel ontworpen. De woningen zijn als het ware familie maar geen kopieën van elkaar.	<b>MATERIALEN</b> De keuze van bouwmaterialen is vrij. Pvc bekledingen, met uitzondering van ramen, deuren en rolluiken, zijn verboden. <b>DAKVORM</b> De dakvorm is vrij. Platte of hellende daken zijn toegestaan. <u>In geval van hellend dak:</u> Het verwerken van dakvlakramen is toegelaten. In geval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte. In geval van twee bouwlagen + hellend dak zijn dakkapellen niet toegelaten. In ander geval zijn dakkapellen toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.

### 2.2. VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW

#### 2.2.A. INPLANTING EN BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Vrijstaand bijgebouw wordt achter het hoofdgebouw ingeplant. De inplanting dient weloverwogen te gebeuren en mag niet storen in het straatbeeld.  Gezien de kleine achtertuinstrook is een bijgebouw slechts toegelaten met een maximale oppervlakte van 15 m <sup>2</sup> .	Een bijgebouw is toegelaten in de tuinzone achter het hoofdgebouw onder volgende voorwaarden: - <b>totaaloppervlakte: maximaal 15 m<sup>2</sup></b> - <b>bouwwrije afstand tot perceelgrens: minimaal 1 m</b> , mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan dit ook op 0 m - <b>bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag</b> onder de kroonlijst - <b>kroonlijsthoogte: maximaal 3 m</b> begrepen tussen kroonlijst en dorpelpeil - <b>nokhoogte: maximaal 5 m</b>

#### 2.2.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het hoofd- en bijgebouw moeten één architecturaal geheel vormen.	De materiaalkeuze is vrij.  De dakvorm is vrij.

### 2.3. VOORSCHRIFTEN CARPORT

#### 2.3.A. INPLANTING EN BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de woongelegenheden <b>mogen maximaal 2 autostandplaatsen worden voorzien.</b>	In de onbebouwde zijdelingse strook is één carport toegestaan onder volgende voorwaarden: - <b>afstand tot voorgevel: minimaal 2 m</b> achter de voorgevel - <b>bouwwrije afstand tot zijperceelgrens: minimaal 2 m</b> <del>mits akkoord van de aanpalende eigenaar kan dit ook op 0 m</del> - <b>totaaloppervlakte: maximaal 18 m<sup>2</sup></b> - <b>bouwhoogte: maximaal 3 m</b>

#### 2.3.B. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Minimaal drie zijdes blijven open.

### 3. VOORSCHRIFTEN NIET BEBOUWD GEDEELTE

#### 3.1. VOORSCHRIFTEN AFSLUITING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de beperkte oppervlakte van de tuinen zijn voldoende hoge afsluitingen nodig om voldoende privacy te garanderen.	<p><del>Lange de straatzijde mogen gemetste muurtjes een maximale hoogte hebben van 80 cm (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbusmomenten).</del> Er mag een haag, eventueel ondersteund door draad en paaltjes, met een maximale hoogte van 80 cm voorzien worden.</p> <p>Op de kavelgrenzen is de plaatsing van erfscheidingen toegelaten, de hoogte ervan mag <b>maximaal 2 m</b> bedragen. Enkel haag-afsluiting is toegelaten (draadafsluiting <del>eventueel met onderplaat</del>, levende hagen).</p>

#### 3.2. VOORSCHRIFTEN WATERVEILIG BOUWEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de ligging in overstromingsgevoelig gebied kan bouwen enkel toegelaten worden indien 1) overstromingsvrij wordt gebouwd en 2) De ruimte voor water bewaard of gecompenseerd wordt.	<p>Overstromingsvrij bouwen betekent in eerste instantie een vloerpeil van 30cm hoger dan het maximaal waargenomen overstromingspeil.</p> <p>Ophogingen van de tuinzone en de oprit worden niet toegelaten. Het oorspronkelijke maaiveld dient behouden te blijven. Ook terrassen en paden dienen op maaiveldniveau aangelegd te worden en dienen uit waterdoorlatend materiaal te bestaan. Een terras als vlonderconstructie kan wel omdat het water hieronder kan stromen bij overlast.</p> <p>Een overstroming veroorzaakt extra druk op de riolen. Met omgekeerde stroming als mogelijk gevolg. Terugslagkleppen op de regenwaterafvoer en de vuilwaterafvoer verhinderen dat. Alsook dienen maatregelen getroffen te worden bij hemelwaterput en infiltratievoorziening opdat ook hier geen overstromingswater in hemelwaterput kan binnendringen. (terugslagkleppen, verankerd deksel, ...).</p> <p>Geen ondergrondse constructies toegelaten, tenzij eventueel als overstroombare kelder.</p> <p>Compensaties (voor inname ruimte) kunnen door ergens op het perceel eenzelfde oppervlakte en volume af te graven, boven de hoogste grondwaterstand.</p>