



Kavels en voorschriften **LOT 1**

Project Gent (Drongen), Deinse Horsweg – kadastraal perceel C768e2

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.

Voorschrift

Bouwdiepte van de woningen is maximaal 14m en dit zowel op gelijkvloers als op verdieping.

Het dorpelpeil ligt maximaal 0,40 m boven het straatniveau of bestaand maaiveld, waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het gemiddelde hoogtepeil binnen een zone van 5 m op 5 m gelegen bij de nieuwe dorpel.

Er zijn maximaal 2 volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst toegelaten.

1.3. Nokhoogte

Toelichting

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

Voorschrift

De helling is tussen 0° en 45° met een maximum nokhoogte van 11m.

1.4. Kroonlijsthoogte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Als het gebouw wordt opgericht met een hellend dak is de kroonlijsthoogte maximaal 6m gemeten vanaf





1.5. Dakuitvoering

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

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

het vloerpeil gelijkvloers.

Bij een gebouw met plat dak is de dakrandhoogte maximaal 6,30m en dit tov van de vloerpeil gelijkvloers.

Voorschrift

Indien de dakvorm hellend is dan situeren de hellende vlakken zich naar de voor- en achtergevel. Er mag een combinatie zijn van een hellend en een plat dak maar het plat dak is altijd ondergeschikt aan het hellend dak (verhouding 60% - 40%)
Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

Voorschrift

Zoals weergegeven op het verkavelingsplan nieuwe toestand is open bebouwing de verordenende gebouwentypologie.

Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, en vrij beroep zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- 2° de complementaire functie is enkel toegelaten op het gelijkvloers en beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie (max. 49% van de vloeroppervlakte).

Voorschrift

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.





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.

Voorschrift

Op het verkavelingsplan nieuwe toestand is de bouwzone waarbinnen het gebouw kan worden opgetrokken weergegeven. De afstanden van de bouwzone tot de perceelgrenzen staan weergegeven op het grafisch plan. De beschikbare bouwzone mag maximaal bebouwd worden.

1.9. Aantal bouwlagen

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Er zijn maximaal twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst of dakrandlijst toegelaten.

1.10. Ondergronds gedeelte

Toelichting

Dit hoeft geen toelichting.

Voorschrift

Een kelder wordt toegelaten en is enkel langs de binnenkant bereikbaar.

Een ondergrondse garage is niet toegelaten.

1.11. Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting

Voorschrift





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

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.

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 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

Om de aan te leggen verhardingen zoveel mogelijk te beperken wordt er geen bijgebouw toegelaten dat de functie garage heeft.

Voorschrift

Een garage moet inpandig worden voorzien.

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

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegelaten zijnde de toegang naar garage /carport en/of voordeur en/of eventueel één parkeerplaats.
~~De aangelegde verhardingen mogen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook.~~

Een autostaanplaats is alleen mogelijk wanneer er geen carport/ garage wordt voorzien, en heeft een maximale oppervlakte van **15 m²**.





2.2. Zijtuinstrook: verharding

Toelichting

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

2.3. Achtertuinstrook: verharding & zijtuinstrook

Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen..

Voorschrift -> Zie onderstaand voorschrift.

~~In de zijtuinen mag er geen enkele verharding worden aangelegd met uitzondering van de verharding onder de open carport.~~

De maximale oppervlakte aan niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuinstrook samen bedraagt **80 m²**.

Voorschrift

~~In de achtertuin mag er een bezetting komen van maximaal 40% van de oppervlakte van de achtertuinzone.~~

~~Dit is volgens het all-in-principe dus zowel overdekte als niet-overdekte bijgebouwen, tuinpaden, terrassen, zwembaden, zwembad vijvers,..... vallen hieronder.~~

De verhardingen moeten worden aangelegd met waterdoorlatende materialen.

De verharding ~~bv.~~ 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 tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Minimaal 50% van de voortuinstrook wordt voorzien van het nodige groen (= gras, planten struiken,...)

2.5. Zijtuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

Voorschrift

Naast de toegestane verharding moet de rest van de tuinzone worden voorzien van het nodige groen.





2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

Toelichting

Een normale tuinrichting horende bij een ééengezinswoning 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

Voorschrift

~~Minstens 60% van~~ de achtertuinzone moet als groenzone worden aangelegd (gras, struiken,) met uitzondering van de toegelaten overdekte en niet-overdekte constructies.

Voorschrift

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

Voorschrift

In de zijtuinstrook worden er geen constructies toegelaten ~~tenzij een open carport met een maximale oppervlakte van 20 m2 en een maximale hoogte van 3m50.~~

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.~~

~~De totale bezettingsgraad mag maar 40% bedragen van de totale oppervlakte van de achtertuinzone.~~

De maximale hoogte van de bijgebouwen is 3m en moet uitgevoerd worden met een plat dak.

Het bijgebouw mag nooit de functie krijgen van garage.

De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m²**.





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.

