



## Kavels en voorschriften **LOT 2**

Project Gent ( Drongen), Deinse Horsweg – kadastraal perceel C768r

### 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**

De woning moet worden opgetrokken binnen de bouwzone, welke maximaal mag benut worden. 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.

Bij hellend dak is er 1 volwaardige bouwlaag onder de kroonlijst toegelaten. Bij plat dak mogen er 2 bouwlagen onder dakrandlijst.

### 1.3. Nokhoogte

#### **Toelichting**

Is van toepassing bij een volledig zadeldak.

#### **Voorschrift**

De helling is tussen 0° en 45° met een maximum nokhoogte van 8 m.

### 1.4. Kroonlijsthoogte

#### **Toelichting**

#### **Voorschrift**





Dit hoeft geen toelichting.

Als het gebouw wordt opgericht met een hellend dak is de kroonlijsthoogte maximaal 4m gemeten vanaf het vloerpeil gelijkvloers.

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

### 1.5. Dakuitvoering

#### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

#### **Voorschrift**

Indien de dakvorm hellend is dan situeren de hellende vlakken zich richting Deinse Horsweg en Oudenaardegoed.

indien een combinatie wordt gebruikt van hellend en plat dak mogen de hellingen ook in andere richting en is het plat dak wel ondergeschikt aan het hellend dak.

Zonnepanelen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen zijn toegelaten.

### 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 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).

### 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.

#### 1.10. Ondergronds gedeelte

##### **Toelichting**

Materiaalgebruik staat vrij, maar inpasbaar in de omgeving.

##### **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.

##### **Voorschrift**

Bij hellend dak is er 1 volwaardige bouwlaag onder de dakgoot en zijn kamers onder dak toegelaten. Bij plat dak worden er 2 volwaardige bouwlagen onder de dakrandlijst toegelaten.

##### **Voorschrift**





Dit hoeft geen toelichting.

#### 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.

#### 1.12. Terrassen

##### **Toelichting**

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

#### 1.13. Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

##### **Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

#### 1.14. Andere voorschriften voor het gebouw

##### **Toelichting**

Niet van toepassing

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

##### **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.

##### **Voorschrift**

Een inpandig overdekt terras op de verdieping is toegelaten.

##### **Voorschrift**

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

##### **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**

Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegelaten zijnde de toegang naar garage /carport en/of voordeur ~~en/of eventueel~~ één parkeerplaats. Een autostaanplaats is alleen mogelijk wanneer er geen carport/ garage wordt voorzien, en heeft een maximale oppervlakte van **15 m<sup>2</sup>**.





~~De aangelegde verhardingen mogen niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de voortuinstrook.~~

Deze verhardingen zullen bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Bij aanleg van de verhardingen moet er wel rekening worden gehouden met de bestaande bomen binnen deze zone. Dient er om één of andere reden een boom geroid te worden zal dit deel uitmaken van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning en moet dit duidelijk verantwoord worden in de beschrijvende nota.

## 2.2. Zijtuinstrook: verharding

### Toelichting

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

**Voorschrift** -> Zie onderstaand voorschrift.

~~In de zijtuinstrook mag enkel de oppervlakte van de carport verhard worden of een pad met een maximale breedte van 1.50m als de voordeur zich in de zijdelings strook situeert.~~

## 2.3. Achtertuinstrook: verharding & zijtuinstrook

### Toelichting

De aangelegde verhardingen moeten beperkt blijven.

De maximale oppervlakte aan niet-overdekte constructies in de zij- en achtertuinstrook samen bedraagt **80 m<sup>2</sup>**.

### 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, zwembijvers,..... 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 deze zone worden voorzien van het nodige groen.

2.6. Achtertuinstrook: groenaanleg

**Toelichting**

Een normale tuinrichting horende bij een ééngezinswoning is hier toegelaten.

**Voorschrift**

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

2.7. Voortuinstrook: constructies

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

In de voortuinstrook zijn geen constructies toegelaten.

2.8. Zijtuinstrook: constructies

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting.

**Voorschrift**

In de zijtuinstrook worden er geen constructies toegelaten ~~tenzij een open carport met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 3m.~~

2.9. Achtertuinstrook: constructies

**Toelichting**

Dit hoeft geen toelichting

**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.~~

In deze zone mag er geen berging worden aangelegd die bestemming garage krijgt. ~~De maximale hoogte van de bijgebouwen is 3 m en moet uitgevoerd worden met een plat dak. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt **20 m<sup>2</sup>**.~~

## 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.

