

## Hoogmeers – Drongen – Gent

### Eengezinswoningen loten 1 en 2: halfopen bebouwing op palen

#### VOORSCHRIFTEN GEBOUW

##### 1. KROONLIJSTHOOGTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De kroonlijsthoogte wordt gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen in geval van een plat dak of tot de bovenkant van de kroonlijst / dakgoot bij een hellend of gebogen dak.</i>	<p>De kroonlijsthoogte op de voorbouwlijn wordt gesteld op 6m. Kroonlijsthoogte is voor beide woningen gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</p> <p>Van bovenstaande kroonlijsthoogte kan afgeweken worden (lager, niet hoger), mits het indienen van een gezamenlijke omgevingsaanvraag of het bijvoegen van een schriftelijke overeenkomst met de aanpalende eigenaar, waarbij deze zich akkoord verklaart het voorgestelde bouwprofiel te zullen volgen.</p> <p>Bij plat dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,40m bedragen.</p> <p>Het bijgebouw (enkel gelijkvloers) is max. 3,50m hoog.</p>

##### 2. DAKUITVOERING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>Het basis dakprofiel voor gekoppelde woningen bestaat uit een zadeldak met helling tussen 35° en 45°. Per bouwblok kan men gezamenlijk van het voorgestelde basis profiel afwijken. Balkons, stand- en dakvensters worden voorwaardelijk en beperkt toegelaten.</i>	<p>De woning wordt afgewerkt met een hellend dak (helling tussen 35° en 45°) met de nok evenwijdig met de bouwlijn.</p> <p>De dakhelling is voor de woningen binnen hetzelfde bouwblok gelijk en wordt bepaald door het eerste vergunde ontwerp.</p> <p>Van bovenstaande dakhelling kan afgeweken worden (tussen 0° en 45°) mits een gezamenlijke bouwaanvraag of een schriftelijk akkoord met de aanpalende eigenaar, waarbij deze zich dan verbindt hetzelfde profiel te zullen volgen.</p> <p><b>STAND- en DAKVENSTERS</b></p> <p>Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.</li><li>- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.</li><li>- Standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak.</li><li>- Bij kroonlijsthoogte hoger dan 4m zijn geen standvensters toegelaten.</li></ul>

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

### 3. TYPE GEBOUW

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>Cfr BPA "Assels": Halfopen woningen</i>	Loten 1 en 2: Halfopen ééngezinswoningen op palen

### 4. MATERIAALGEBRUIK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De woningen dienen opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gekoppelde gebouwen vormen architectonisch één geheel.</li><li>- De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen.</li><li>- De daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen.</li><li>- Zonnepanelen zijn toegelaten.</li></ul>

### 5. INPLANTING

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.</i>  <i>Er wordt een minimale gevelbreedte en een maximale bouwdiepte voorzien. De diepte van een bouwwerk wordt gemeten van de buitenzijde van de voorgevel tot de buitenzijde van de achtergevel.</i>  <i>Bij overstromingen moet het water vrij onder het gebouw kunnen stromen. Ook de zijkanten mogen daar niet dicht gemaakt worden.</i>	De voorbouwlijn van de woningen en de bouwvrije stroken worden voorzien, zoals aangeduid op 'verkavelingsplan nieuwe toestand'. De minimale voorgevelbreedte voor halfopen bebouwing bedraagt 6,50m.  De maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en tot op 12m op de verdieping.  De woningen worden op palen gebouwd, zodat de zone eronder overstroombaar blijft.

### 6. AANTAL BOUWLAGEN

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.</i>	Maximum 2 volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping (tenzij afwerking woning met plat dak).  <b>De woningen moeten minstens deels uit twee volwaardige bouwlagen bestaan.</b>

### 7. ONDERGRONDS GEDEELTE

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>Ondergrondse constructies zijn niet toegestaan gezien de ligging in overstromingsgebied.</i>	Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.

### 8. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>In functie van esthetische accenten worden aan de woningen uitbouwen en/of oversteken mogelijk gemaakt.</i>	Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

## 9. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningsplitsing of nevenbestemmingen zijn omwille van de ligging niet toegelaten.</p> <p>Omwille van de ligging in overstromingsgebied dient er overstromingsveilig gebouwd te worden en mag er niet lager dan 0,30m boven het mogelijks overstromingspeil gebouwd worden (cf. VA_2024.090V_aanbevelingen Watering der Assels)</p> <p>Er zijn voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen lot op te vangen.</p>	<p><b>NEVENBESTEMMING:</b></p> <p>Zorgwonen wordt steeds toegelaten. Verder worden er geen nevenbestemmingen toegelaten.</p> <p><b>PAS GELIJKVLOERS</b> De pas van de gelijkvloerse vertrekken moet op minimum 7,75m TAW-hoogte worden voorzien.</p> <p><b>GARAGE / CARPORT</b> Per woongelegenheden kan een in pandige garage toegestaan worden.</p> <p><b>FIETSSTAANPLAATSEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor elke wooneenheid moeten min. 2 fietsstaanplaatsen per eerste slaapkamer en een extra fietsstaanplaats per bijkomende slaapkamer worden voorzien.</li> <li>- Deze fietsstaanplaatsen worden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw voorzien. Deze ruimte wordt voorzien van een stopcontact voor het opladen van elektrische fietsen.</li> </ul>

### VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

#### 1. VOORTUINSTROOK

##### 1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage/carport in de woning.</p> <p>Een verlagings van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.</p>	<p>Per lot kan een oprit van 4m breed voorzien worden, rekening houdende met de bestaande te behouden bomen. <b>Voor lot 1 wordt deze zone reeds vastgelegd als 'Zone nieuw oprit lot 1', zoals aangeduid op 'verkevelingsplan nieuwe toestand'.</b></p> <p>Enkel en alleen voor deze oprit en een toegangspad naar deze woning kan een ophoging van het maaiveld voorzien worden mits op eigen terrein het volume van de ophoging gecompenseerd wordt, conform de regelgeving.</p> <p>Verder mag het bestaande maaiveld geenzins verhoogd worden. Verlagen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.</p>

##### 1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.</p>	<p>Behoudens de toegestane verhardingen moet de voortuin groen aangelegd te worden op het bestaande maaiveldniveau.</p> <p>De aangeduide te behouden bomen op verkevelingsplan nieuwe toestand dienen in goede conditie behouden te blijven. Bij afsterven dient een nieuwe boom in de voortuin aangeplant te worden.</p>

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

### 1.3. Constructies

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.</i>	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

## 2. ZIJTUINSTROOK

### 2.1. Verharding

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten.</i>  <i>Een verlaging van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.</i>	Enkel de strikt noodzakelijke verhardingen worden toegestaan, in waterdoorlatende materialen, op bestaand maaiveldniveau.  Verder mag het bestaande maaiveld geensins verhoogd worden. Verlagingen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.

### 2.2. Constructies

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden .</i>	In de zijtuin worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

## 3. ACHTERTUINSTROOK

### 3.1. Verharding

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.</i>	In de achtertuin is palend aan de woning een beperkt terras mogelijk onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"><li>- of op palen of zwevend aan de woning (gelijk aan vloerpas woning), maar ook met een overstroombare zone eronder</li><li>- of op bestaand maaiveldniveau.</li></ul> <del>Verdere tuinverhardingen dienen tot het strikte minimum beperkt te worden en dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen.</del>

### 3.2. Groenaanleg

<b>Toelichting</b>	<b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>
<i>Een verlaging van het maaiveld kan nodig zijn voor het voorzien van een individuele infiltratievoorziening of als compensatievolume.</i>	Behoudens de toegestane verhardingen en tuingebouwen dient de achtertuin met wortelend groen aangelegd te worden.  De bestaande boom in de achtertuin van lot 1 dient behouden te worden. Bij afsterven wordt een nieuwe boom aangeplant.  Verder mag het bestaande maaiveld geensins verhoogd worden. Verlagingen in het maaiveld zijn wel toegestaan, maar moeten voldoen aan de bestaande regelgeving.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**

### 3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.</i>	Enkel een 12m <sup>2</sup> grote tuinberging kan voorzien worden op minimum 1m van de perceelsgrenzen. Deze moet ook op overstromingsveilig niveau opgericht worden (min. 7,75m TAW-hoogte), of op palen of opgehoogd, mits het voorzien van het nodige compensatievolume.  Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal.

## 4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

### 4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<i>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen afsluitingen mogelijk gemaakt.</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afsluitingen bestaan uit hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00m hoogte). <del>In de zijtuin of achtertuin kan ook een houten afsluiting geplaatst worden, waaronder water kan doorstromen.</del></li><li>- De straatafsluiting is max. 1,00m hoog: enkel hagen eventueel gesteund met draadversterking.</li><li>- In het verlengde van de gemeenschappelijke zijgevel mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3m achter de toegelaten bouwdiepte (max. 2m hoogte) en dit in gevelsteen of volwaardige materialen.</li><li>- Afsluitingen mogen de loop van het water niet verhinderen, voetsmuurtjes worden dus niet toegelaten.</li></ul>

Een gesloten tuinafsluiting is niet toegestaan.

**ZIE BIJZONDERE  
VOORWAARDE(N)**