

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN NIEUWE VERKAVELING
GELEGEN LANGS DE LUCHTERENSTRAAT TE DRONGEN (GENT)

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er zijn meer dan voldoende voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Verkeersgenererende activiteiten zijn hier ongewenst, en de percelen zijn niet geschikt om meergezinswoningen mogelijk te maken. Daarom wordt geopteerd voor ééngesinswoningen.	Enkel residentiële bebouwing van ééngesinswoningen toegelaten. Minstens 2 auto-standplaatsen verplicht per lot als carport met een tweede standplaats ervoor. Dakterrassen zijn niet toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen vreemd aan de woonfunctie zelf. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving. Tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

1.2. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt bewust geopteerd voor een dieptewerking ten voordele van de privacy. Immers, door de zijdelingse grenzen tussen de kavels hard te definiëren, door de kavels smal te maken en door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt. Er worden enkel tuinen toegestaan om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen. Om een minimum aan bomen te moeten kappen, wordt de toegang tot het openbaar domein beperkt in breedte zodat deze niet onder de kruin van de bestaande bomen komt te liggen.	Private tuinen zo maximaal als mogelijk. Zone voor koeren en hovingen: voornamelijk groenaanleg Voortuin (non-aedificandi): groenaanleg – oprit – toegangspad – parkings. Maximaal 30% van de voortuin mag verhard worden. De oprit van beide loten dient gekoppeld te worden waarbij deze maximaal 3,00m breed is op de rooilijn (per perceel).

1.3. BESTEMMING TUINBERGING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle tuinbergingen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Tuinbergingen worden voorzien in de zone voor koeren en hovingen, max opp 20 m² .

1.4. BESTEMMING OVERDEKTE AUTOSTANDPLAATS

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	Overdekte autostandplaats in de vorm van een carport.

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW(EN)

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Binnen de verkaveling wordt gekozen voor een mix van bebouwingen. Door voldoende diepe tuinen mogelijk te maken, kan elke woning optimaal geënt worden op haar tuin zonder dat de privacy in het gedrang komt.	Open bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan. Enkel de overdekte standplaats (carport) dient gekoppeld te worden tussen beide woningen.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gezien de diversiteit van de oppervlaktes van de percelen is voor de te bouwen oppervlakte rekening gehouden met de perceelsoppervlakte.	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone hoofdgebouw zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Op het gelijkvloers en de verdieping: maximaal 14,00m De tuinzone is minstens 18,00m diep.

2.1.C. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Doordat het hoofdvolume vast is voor elke kavel en doordat het hoofdvolume duidelijk hoger is dan de bijgebouwen ontstaat een ritmiek van variaties op een zelfde thema.	BOUWDIEPTE EN BREEDTE De bouwbreedte wordt vastgelegd door het bouwkader op het verkavelingsplan. De bouwdiepte bedraagt maximaal 14m. GABARIT (hoogtes t.o.v. het vloerpeil) Maximum 2 bouwlagen (plat dak) ONDERGRONDS Ondergonds is een volume toegelaten waarvan de oppervlakte gelijk is aan de oppervlakte van het hoofdvolume. VLOERPEIL Max. 0,40m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>In kader van de strengere EBP-wetgeving kan nav de oververhitting een zonneluifel gewenst of noodzakelijk zijn.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Hedendaagse gevelmaterialen met respect voor de omgeving. Helgekleurde en blinkende materialen zijn niet toegelaten, bewerkte betonplaten zijn niet toegelaten.</p> <p>DAKVORM</p> <p>Dakvorm is plat dak.</p> <p>- kroonlijsthoogte: 6,50m</p> <p>Zonnepanelen / -collectoren zijn toegelaten in/op het dakvlak.</p> <p>Op de achtergevel van elk lot is op het gelijkvloers een uitkragende zonneluifel mogelijk (ook buiten de zone voor hoofdgebouwen) met een maximale diepte van 2,50m. Op de voor- en zijgevel is een luifel mogelijk van maximaal 1,00m diep.</p>

2.2. VOORSCHRIFTEN TUINBERGING(EN)

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle tuinbergingen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.</p>	<p>De afstand tot de perceelsgrenzen bedraagt minimum 1,00m, tenzij kan aangebouwd worden tegen een gelijkaardig gebouw. Dan bedraagt de afstand 0,00m.</p>

2.2.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.</p>	<p>DAKVORM</p> <p>Plat dak. Kroonlijst maximaal 3,2m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.</p> <p>Indien hellend dak: kroonlijsthoogte 3,20m en de nokhoogte 3,50m.</p>

2.2.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Dit hoeft geen toelichting.</p>	<p>De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen.</p>

2.3. VOORSCHRIFTEN OVERDEKTE AUTOSTANDPLAATS

2.3.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept van deze verkaveling is dusdanig dat alle autostandplaatsen binnen een bepaalde zone dienen gebouwd te worden om een optimale benutting van de tuin te garanderen.	De afstand tot de zijgrenzen bedraagt minimum 0,00m. Deze worden ingeplant op de voorziene zone en zijn maximaal 18m ² groot (zie verkavelingsplan).

2.3.B. BOUWVOLUME

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt, zodat de hogere hoofdgebouwen beeldbepalend zullen zijn voor de verkaveling.	DAKVORM Plat dak. Kroonlijst maximaal 3,5m boven het bestaande maaiveld thv de voorgevel.

2.3.C. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting.	De hoofd- en bijgebouwen moeten één architecturaal geheel vormen. De carports worden opgetrokken in hout of deels in dezelfde gevelsteen als de hoofdgebouwen, of in een gelijkwaardig materiaal binnen de algemene beeldkwaliteitseisen opgenomen in de algemene bepalingen.

2.4. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestelijke verordening hemelwater moet uiteraard nageleefd worden. Bijkomend worden er maatregelen getroffen inzake de aan te leggen verhardingen.	In de zone voor koeren en hovingen is (in de zij- en/of achtertuin) 80m ² aan niet-overdekte constructies toegestaan (terras inbegrepen). Hieronder vallen bv zwembad, ...

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een vrij vlak terrein, waar reliëfwijzigingen niet wenselijk zijn.	Reliëfwijzigingen worden in beperkte mate toegestaan. Enkel beperkte aanpassingen om van het openbaar domein tot aan het vloerpeil te komen zijn toegelaten. In elk geval dienen deze aangesloten te worden over een breedte van 1m op het peil van de aanpalende percelen

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van de verkaveling te bewaren.	<p>Elk lot heeft 1 toegang tot de openbare weg van maximaal 3,00m breed ivv een vergunde autostandplaats en toegang tot de woning.</p> <p>Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden, parkeerplaats en oprit mogen voorzien worden, omrand door groenaanleg.</p> <p>Afritten naar ondergrondse garages zijn niet toegelaten.</p> <p>Verhardingen in de tuin: zie artikel 2.3</p>

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Dit hoeft geen toelichting	<p>Langs de straatzijde en/of ander openbaar domein en in de voortuinstrook is de plaatsing van erfscheidingen niet verplicht. Als erfscheidingen zijn toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none">1) gemetste muurtjes met een max. hoogte van 0,80m. (uitzondering in hoogte wordt gemaakt voor brievenbuselementen).2) inheemse levende hagen eventueel met draad versterkt of draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in beton, houtplaten of matten zijn verboden.3) Toegangspoorten in metaal of hout met een maximum hoogte van 2,00m. <p>Op de overige kavelgrenzen zijn als erfscheiding toegelaten:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Inheemse levende hagen eventueel met draad versterkt of draad met inheems klimgroen met een max. hoogte van 2,00m. Alle afsluitingen in volle betonplaten zijn verboden.2) Indien tussen 2 woningen een gemeenschappelijke muur bestaat, mag de scheidingsmuur ter hoogte van de achtertuin verlengd worden tot 3,00 meter achter de achtergevel met een maximale hoogte van 2,00 meter. Deze scheiding kan eveneens in hout geplaatst worden.