



QR Connect

Bekijk het document op
<https://qrconnect.stad.gent>
met code
sw8b-Sxjk-9GZn-ZmXB

VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN

Dit document bevat de verkavelingsvoorschriften van de omgevingsvergunning OMV_2021099398 voor een verkaveling met als adres Adolf Lootensstraat 19, 9031 Drogen en met als kadastrale omschrijving (afd. 27) sectie D 279 C en (afd. 27) sectie D 282 F. Het betreft een aanvraag voor het verkavelen van een perceel in 2 loten.

Vanwege het college:

Danny Van Campenhout
Adjunct-algemeen directeur
Stad Gent en OCMW Gent

Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw
Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN voor LOT 2

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De gewestplanbestemming wordt beperkt tot wonen in hoofdfunctie. Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevende zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van een zorgwoning wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel ééengezinswoning, met inbegrip van een zorgwoning wordt toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningsplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.	Enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is: 1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie; 2° de ruimte ingenomen door de complementaire functie wordt beperkt tot 30% van het bebouwd volume op het perceel, met een max. van 100 m ²

1.3. BESTEMMING VOORTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Er worden enkel tuinen toegestaan, dit om het residentiële karakter van de verkaveling te waarborgen.	Private tuin. Verhardingen in deze zone zijn enkel toegestaan als noodzakelijke toegang tot de woning. Deze verharding is uit te voeren in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering.

1.2 BESTEMMING ZIJTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In de zijtuin is geen bebouwing toegelaten. Terrassen worden opgevat als verharde buitenruimte grenzend aan de woonruimtes.	Een terras kan in de zijtuin of achtertuin aangelegd worden. Bij uitvoering in waterondoorlatende materialen is afwatering op eigen terrein verplicht. De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden beperkt tot 40 m².

1.2 BESTEMMING ACHTERTUINSTROOK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het aandeel bijgebouwen/ verhardingen/ waterpartij wordt er beperkt.	Er kunnen bijgebouwen (berging, tuinhuis, serre, ...) voorzien worden met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m ² . Naar die bijgebouwen kunnen geen opritten doorgetrokken worden teneinde de verharding op het terrein te beperken. Eventuele bijgebouwen/ verhardingen/ waterpartij kunnen uitsluitend in de zone voor woongebied met landelijk karakter voorzien worden. De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden beperkt tot 40 m².

2. VOORSCHRIFTEN BEBOUWING

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De verkaveling is voorzien voor open bebouwing.	LOT 2 is bestemd voor open bebouwing, zoals weergegeven op het verkavelingsplan.

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De maximale bouwzone wordt aangeduid op het verkavelingsplan. Afzonderlijke garages worden niet toegestaan.	Op het verkavelingsplan wordt de zone voor het hoofdgebouw vastgesteld. <u>Plaatsing van het hoofdgebouw</u> a) Voorgevel : op minimaal 6 meter vanaf de rooilijn b) Zijgevel rechts : op minimum 8m t.o.v. de rechtse perceelsgrens over de eerste 7 m van de bouwzone en verder volgens het verkavelingsplan. c) Zijgevel links : op minimum 5 m t.o.v. de linkse perceelsgrens. Eventuele garages of carports worden in het hoofdgebouw of binnen de bouwzone ondergebracht.

2.1.C. BOUWVOLUME & DAKVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het werkelijk volume zal volgen uit de te verkrijgen vergunning. De bouwlijn is vrij te bepalen binnen de bouwzone, mits maximaal 10 m vanaf de rooilijn. De dakvorm is vrij.	<u>Afmetingen van de gebouwen</u> a) Bouwdiepte: 15 m op gelijkvloers en 12 m op de verdieping. b) Bouwhoogte: Gemeten vanaf de vloerpas aan de voorzijde van het gebouw tot de bovenkant van de kroonlijst: maximum 6,2 meter. Vanaf 12 meter diepte: kroonlijst op maximum 3,40 meter hoogte. c) Binnen de zone voor het hoofdgebouw kan maximum 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden. d) Vloerpas niet lager dan 30 cm en niet hoger dan 50 cm boven het openbaar domein op de rooilijn. Dakhelling: tussen 0° en 50° en de nokhoogte volgt uit de gekozen dakhelling.

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het concept is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien. Het residentieel karakter wordt hoe dan ook door materiaalgebruik onderstreept.	Materialen: de kleur en aard der gebruikte zichtbaar blijvende materialen dienen zodanig gekozen dat het totaal uitzicht van de gebouwen op esthetisch verantwoorde wijze in de omgeving past.

2.2. VOORSCHRIFTEN TUINZONE

2.2.A. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinzone dient maximaal als groenstrook te worden ingericht. Bijgebouwen dienen in oppervlakte te worden beperkt. Een dakoversteek is toegestaan.	Bijgebouwen (tuinhuis, tuinberging, serre) in de achtertuintrook zijn toegelaten met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m ² . Andere reliefwijzigingen dan waterpartij of zwembad zijn niet toegelaten. De verharding moet integraal in de zone voor woonegebied met landelijk karakter voorzien worden. De dakoversteek bedraagt max. 1 m (ifv. zonwering).

De verhardingen in functie van terrassen, zwembad of vijver worden beperkt tot 40 m².

3. NIET-BEBOUWBAAR GEDEELTE, BOUWVRIJE STROKEN

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het gaat om een quasi vlak terrein, waar beperkte reliëfwijzigingen toegelaten zijn. Voorwaarde tot deze inplanting van de bouwzone en het dempen van de gracht is de verplaatsing van deze gracht op eigen terrein.	Beperkte reliëfwijzigingen in functie van het bouwen van de woning zijn toegestaan. Vanaf een eventueel terras achter/ naast de woning zal er aangewerkt worden naar de bestaande maaiveldhoogte. De infiltratieoppervlakte van de nieuwe gracht zal minstens even groot zijn als deze van het bestaande te overbouwen gedeelte. De verplaatsing van de gracht behoort tot de uitvoering van deze verkaveling.

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Het is de bedoeling het groene karakter van het perceel te bewaren.	Alle verhardingen zullen uitgevoerd worden in waterdoorlatend materiaal op een waterdoorlatende fundering, toegepast met brede voeg of mits rechtstreekse infiltratie in de tuin. Versnelde afvoer via goten e.a. is verboden.

3.3. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Afsluitingen in deze zone worden beperkt.	In de voortuintrook worden enkel levende hagen, eventueel versterkt met draad, en met een maximale hoogte van 120 cm toegestaan. Op de overige perceelsgrenzen worden draad en palen of levende hagen versterkt met draad, met een maximale hoogte van 180 cm, toegestaan. Tussen de afsluitingspalen mag een plaat geschoven worden van max. 0,50 m. De bomenrij langsheen de gracht links op het perceel wordt integraal behouden. De notelaar in de voortuin wordt behouden.

De gracht mag maximaal 10 m achter de bouwzone voorzien worden.
Voor de dimensionering van de gracht dient rekening gehouden te worden met de huidige capaciteit.
De nieuwe gracht moet aangelegd worden als een minstens 3,5 m brede grachtstructuur. Hierbij dient het bodempeil van de bestaande gracht aangehouden te worden en dienen de groene oevers aangelegd te worden met een maximale talud van 4/4. Dit wordt opgelegd als bijzondere voorwaarde.

Op de overige perceelsgrenzen mag enkel een levende haag worden aangeplant, eventueel versterkt met paal en draad.