

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

LEEGTE, GENT (DRONGEN)
VOORSCHRIFTEN LOT 1 en LOT 2

GEBOUW

Oppervlakte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De oppervlaktes van de bouwzones zijn gevormd in functie van de typologie en de vorm van de percelen.	Er dient gebouwd te worden binnen de zones hiervoor aangeduid op het verkavelingsplan. Elk perceel voorziet in een gelijke, volwaardig bebouwbare oppervlakte. Lot 1: ± 588 m ² Lot 2: ± 775 m ² (lot 3: +- 62m ² wordt onttrokken aan de verkaveling en afgestaan aan de gemeente).

Volume

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Hierbij wordt er rekening gehouden met de bestaande bebouwing langs de Leegte en aanpalende straten.	Twee bouwlagen met eventueel dak toegelaten, op het gelijkvloers is de bouwdiepte vastgelegd op max. 18 meter en op de verdieping is dit maximaal 12 meter. Het gabarit is aangeduid in functie van de perceelsgrenzen zoals aanduiding op het verkavelingsontwerp. De bebouwing dient binnen het gabarit te passen. De vloerpas van de gelijkvloerse bouwlaag is voorzien op maximaal 0,5m boven de as van de bestaande rijweg (Leegte).

15

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Nokhoogte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De meeste woningen in de dichte omgeving zijn met een hellend dak uitgevoerd. Er zijn ook woningen met een plat dak.	De nokhoogte van de woningen, indien uitgevoerd met hellend, ligt maximaal 12 meter boven de vloerpas en dient voor gekoppelde woningen gelijk te zijn.

Kroonlijsthoogte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Indien uitgevoerd met een plat dak kunnen de gebouwen om redenen van veiligheid en rekening houdende met de esthetische inpassing van technieken op het dak (zonnepanelen e.d.) aan de dakrand voorzien worden van een opstand.	De kroonlijsthoogte zal maximaal 6,5m zijn bij hellend dak. Bij plat dak zal de kroonlijsthoogte maximaal 7 m zijn (inclusief opstand dak). Aan straatzijde dient de kroonlijsthoogte van gekoppelde woningen gelijk te zijn. De eerste die bouwt is toonaangevend.

Dakuitvoering

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Teneinde een maximale architecturale vrijheid te voorzien, wordt er geen dakuitvoering gespecificeerd.	De dakvorm is vrij te kiezen.

Type gebouw

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Voor de woningtypologie is er rekening gehouden met de stedenbouwkundige bestemming, de afmetingen en oppervlakte van het terrein, het uitzicht en karakter van de omgeving.	De verkavelingsaanvraag voorziet in een evenwichtige verdeling van het terrein, er zijn 2 loten van het type halfopen bebouwing voor de bouw van een eengezinswoning. De gekoppelde loten (1-2) kunnen worden samengevoegd voor de bouw van een woning van het type open bebouwing.

De loten mogen niet samengevoegd worden.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Materiaalgebruik

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Klassieke, harmonieuze uitvoering gewenst.	Vrij te kiezen, volwaardige duurzame materialen gebruiken, hevige kleuren zijn niet toegestaan. Het is belangrijk dat de gekoppelde woningen qua materiaalgebruik en vormgeving een geheel uitstralen met niet te onderscheiden overgangen, aansluitingen en evenwichtige verhoudingen. De eerste die bouwt is toonaangevend voor de koppelwoningen.

Inplanting

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Inplanting in lijn met de bestaande woningen in het bouwlint, op een vaste afstand van de rooilijn. De laterale grenzen van het perceel zijn evenwijdig.	De woning wordt ingeplant binnen het bouwgarbit zoals aangeduid op het verkavelingsplan op een afstand van 10 meter van de rooilijn. Het vrij en open karakter van het bouwlint wordt doorgetrokken in het ontwerp door het vastleggen van de maximale voorgevelbreedte van 8,5m bij lot 1 en 7m bij lot 2 (kan wel breder meer naar achter toe). De bouwvrije zijdelingse stroken zijn 3 meter voor lot 1 en 4 meter voor lot 2. Achteraan is de tuinzone minimaal 23 meter. De bouwdiepte voor het gelijkvloers bedraagt maximaal 18 meter, op het eerste verdiep is dit maximaal 12 meter.

15

Aantal bouwlagen

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
In het straatbeeld zien we woningen met 1 en 2 bouwlagen, eventueel aangevuld met een hellend dak.	1 of 2 bouwlagen toegelaten , eventueel aangevuld met een hellend dak. De dakverdieping mag bij hellend dak ook ingericht worden.

2 bouwlagen is verplicht

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Ondergronds gedeelte

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Er kan een kelder voorzien worden.	Onder de footprint van de woning kan een kelder voorzien worden. Afritten naar deze kelder zijn toegelaten mits deze in de bouwzone liggen.

Uitbouw (veranda, carport)

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Geen toelichting.	Een veranda kan voorzien worden binnen de zone die op het verkavelingsplan is ingekleurd voor de bouw van de woning. Een carport is ofwel inpandig in het hoofdgebouw of wordt aanzien als bijgebouw (zie voorschriften tuinzones verderop) Een carport moet inpandig in het hoofdvolume voorzien worden

Terrassen

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Geen toelichting.	Waterdichte vlakken zijn enkel toegelaten voor het aanleggen van de terrassen mits ze afwateren naar de tuin en mits onmiddellijke bezinking mogelijk is.

Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Geen toelichting.	Oversteken t.o.v. het grondoppervlak worden toegestaan voor- en achteraan het hoofdgebouw. Vooraan is dit een dakoversteek van maximaal 0,5 m. Achteraan is de dakoversteek te bepalen i.f.v. de maximaal bebouwbare oppervlakte, deze mag zoals vooraan de aangeduide maximale bouwdiepte met maximaal 0,5 m overschrijden.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Ander voorschrift voor het gebouw

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
<p>Het besluit van de Vlaamse regering van 1 januari 2014 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient strikt gevolgd te worden.</p> <p>Zaken inzake duurzaamheid die volgen uit het verkavelingsconcept en niet moeten vastgelegd worden in de voorschriften zijn het zongericht bouwen.</p>	<p>Inzake benutting van zonne-energie is het steeds toegelaten zonnepanelen aan te brengen op het daartoe meest geschikte dakvlak. Ook het plaatsen van zonnepanelen / zonne-boiler en warmtepomp is toegelaten.</p> <p>De woningen dienen voorzien te worden van een gescheiden rioleringsstelsel.</p>

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

Voortuinstrook

Verharding

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn zoals ingekleurd op het verkavelingsplan. Een oprit en tuinpaden naar de woning mogen aangelegd worden. Verhardingen tot een minimum beperken, infiltreren op eigen terrein is prioritair. 30	De voortuinen hebben een hoofdzakelijk groen karakter. Verhardingen worden beperkt tot de aanleg van een oprit, pad of autostandplaats, met een maximum van 50% , uit te voeren in waterpasserende materialen of met een brede, open voeg, of afwaterend naar de onverharde tuinzone zodat plaatselijke bezinking mogelijk is (infiltreren op eigen terrein is prioritair).

Groenaanleg

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Gelet op de ligging is het aangewezen om de voortuin maximaal groen in te richten.	De gebruikte planten en hoogtes dienen in overeenstemming te zijn met het veldwetboek of de plaatselijke gebruiken.

Constructies

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
In de voortuin zijn geen bovengrondse constructies toegelaten.	In de voortuin zijn geen bovengrondse constructies toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn kleine constructies (brievbus, tuinornament ...) die onder het vrijstellingsbesluit vallen en eventuele keermuren voor de realisatie van de opritten.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Zijtuinstrook

Verharding

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De zijtuinstroken hebben een groen karakter en zijn ingekleurd op het verkavelingsplan. Een oprit en tuinpaden naar de woning mogen aangelegd worden.	De noodzakelijk voorziening voor tuinpaden en opritten mogen worden voorzien. Waar mogelijk dienen waterdoorlatende materialen gebruikt worden.

Groenaanleg

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Gelet op de landelijke ligging is het aangewezen om de zijtuin maximaal groen in te richten.	De gebruikte planten en hoogtes dienen in overeenstemming te zijn met het veldwetboek of de plaatselijke gebruiken.

Constructies

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
In de zijtuin kunnen bijgebouwen of andere constructies worden opgericht.	Binnen de zijtuin worden enkel aangebouwde, open constructies met een maximale hoogte van 3 meter (vb. carport). Deze worden ingeplant op min. 5 meter van de voorbouwlijn.

In de zijtuin zijn er geen constructies toegestaan.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Achtertuintrook

Verharding

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Een oprit en tuinpaden naar de woning of bijgebouwen mogen aangelegd worden.	De noodzakelijk voorzieningen voor tuinpaden en opritten mogen worden voorzien. Waar mogelijk dienen waterdoorlatende materialen gebruikt worden. De totale gecumuleerde oppervlakte (verharding, niet-overdekte constructies en bijgebouwen) bedraagt, overeenkomstig het Vrijstellingsbesluit , maximaal 80m ² . 40

Groenaanleg

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
De achtertuin zal maximaal groen worden ingericht.	De gebruikte planten en hoogtes dienen in overeenstemming te zijn met het veldwetboek of de plaatselijke gebruiken.

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Constructies

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
In de achtertuinstrook kunnen bijgebouwen of andere constructies worden opgericht. Deze zijn beperkt in oppervlakte.	<p>In de achtertuinstrook is alles toegelaten wat in overeenstemming is met de zonering weliswaar zullen overdekte constructies een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40²⁰m² hebben en niet overdekte constructies een maximale gezamenlijke oppervlakte van 80⁴⁰m². Minimum 1 meter van de perceelsgrenzen tenzij toelating van de aanpalende eigenaar, dan kan men tot op de perceelsgrens bouwen. Max. Kroonlijsthoogte max. 3 meter, nokhoogte is maximaal 4,5 meter.</p> <p>De plaatsing van allerhande kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, barbecues, speeltoestellen ... conform het Vrijstellingsbesluit is tevens toegelaten. Het is tevens toegelaten een niet overdekte constructie (zwembad, vijver ...) aan te leggen op minimaal 2 meter van de perceelsgrens</p> <p>voor zover deze constructie binnen de maximale oppervlakte van 40 m² niet-overdekte constructies valt'. Garages in de achtertuin zijn niet toegestaan.</p>

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

Afsluitingen op de perceelsgrens

Materiaal

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Elke private tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen.	Het materiaal van de afsluitingen is vrij te kiezen, mits dit voldoende duurzaam zijn.

Afsluitingen mogen enkel bestaande uit levende hagen, eventueel versterkt met paal en draad. Houten panelen of andere gesloten tuinafsluitingen worden niet toegestaan.

Uitvoering

<u>Toelichting</u>	<u>Voorschrift</u>
Klassieke, landelijke uitvoering.	Om de privacy naar de omliggende percelen te garanderen, wordt er verwezen naar het vrijstellingsbesluit.