

PROVINCIE

OOST-VLAANDEREN

GEMEENTE

GENT

Aanvrager

Suteki Europe nv
Pegasuslaan 5
1831 Diegem

Kadastrale gegevens&ligging

Gent 17° Afd./Oostakker/
Oudebareelstraat 110-112-114
Sie B nrs. 1441a3 1441L2 1441t2

VERKAVELINGSAANVRAAG

School : 1/500
Plannr. : 215051/verk.aanvraag

Aanvragers

Opgemaakt te Lochristi op 23.06.2015
door Meetburo Arpentia bvba
Oude Veldstraat 158
9080 Lochristi
Tel. 09/355.77.19

Kevin De Guchteneere
Landmeter-Expert
Beëdigd door de Rechtbank van Eerste Aanleg
LAN 12 1501

Situatieplan

Ligging

Liggingssplan

BESTAANDE TOESTAND

School : 1/250
Plannr. : 215051/verk.aanvraag

ONTWORPEN TOESTAND

School : 1/250
Plannr. : 215051/verk.aanvraag

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

0.0 Algemeenheden

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Kaderend in de directe omgeving wordt geopteerd voor lintbebouwing met 2 gesloten en 2 halfopen woningen.

De dichte bebouwing laat geen masten, tanks, e.d. toe.

1. ZONE HALFOPEN EENGEZINSWONING

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Het uitoefenen van bepaalde economische activiteiten moet mogelijk zijn. Er wordt gestreefd naar een harmonieus geheel binnen de verkaveling.

De breedte van de voorbouwlijn en de zijdelings bouwvrije stroken zijn bepaald vanuit het aanwezige straatbeeld.

Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.

Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld. Het maximum omhullend volume wordt ervaren als een bescheiden volume met 2 bouwlagen door de verlaagde kroonlijsthoogte van de zijgevels.

Een lege, onverwarmde zolder onder een hellend dak is energetisch oninteressant en niet verantwoord in de toekomstige nieuwbouwwoning gezien huidige Europese energiedoelstellingen en -perspectief.

Van deze zone kan niet worden afgeweken.

1.1. Bestemming

Binnen deze zone wordt een ééngezinswoning opgericht. Een beperkte nevenfunctie is toegelaten, indien deze ondergeschikt en kleinschalig is in verhouding tot het woongebouwen. Dit is bovendien beperkt tot één bouwlaag. De oppervlakte uitsluitend gebruikt voor de nevenfunctie, betreft max. 20% van de totale gebouwooppervlakte. De nieuwbouwwoningen dienen harmonieus op elkaar afgestemd te zijn, inzake gebruikte materialen en afwerking.

1.2. Inplanting

De inplanting van het gebouw in de, op het perceel aangeduide, bouwzone is vrij. De zijdelings stroken met bouwverbod bedragen min. 3m. De minimum voortuinstrook bedraagt min. 5m. Voor de woningen bedraagt de maximale bouwdiepte 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

1.3. Gebouw, materialen en kleuren

1.3.1. Gevels

Het gebruik van minderwaardige en esthetisch onverantwoorde materialen is verboden. De buitengevels worden opgetrokken in waardevolle materialen. Ter illustratie volgt een niet-limitatieve lijst van wat verstaan kan worden onder waardevolle materialen: gevelstenen, pleister- en houtwerk, gevelbekleding, tegelbekleding,...

De materialen dienen in harmonie te zijn met elkaar. Woningen kunnen onderling diversifiëren in kleur. De kleuren zijn vrij te kiezen maar dienen samen te gaan.

1.3.2. Hoogten

De gebouwen bestaan uit maximaal twee bouwlagen en een dakverdiep welke als woonbaar mag worden ingericht. De zijgevel van de halfopen ééngezinswoning van lot 1 en 4 dienen beperkt te zijn in hoogte en hebben een kroonlijsthoogte van max. 7m. Voor andere gevels is de kroonlijsthoogte en profiel vrij te kiezen, rekening houdend met een maximale nokhoogte van 10m. Er mag een extra terras ingericht worden op de verdiepingen, mits alle afstanden bepaald door de erfdienstbaarheden van lichten en zichten gerespecteerd worden zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek (art. 675-680bis).

1.3.3. Daken en hellingen

De dakvorm is vrij te kiezen, zowel hellend dak als plat dak is toegelaten. Het hellend dak mag alle vormen aannemen zolang maximum nok- en kroonlijsthoogte vastgelegd in 1.3.2. gerespecteerd worden. Daarbij dient het hellend dak zo ontworpen te worden dat het dakverdiep als woonbaar wordt gebruikt, conform eisen vastgelegd in het Algemeen Bouwreglement.

1.4. Terreinbezetting

Deze is bepaald door de bouwlijnen weergegeven op het plan, welke de maximaal bebouwbare oppervlakte weergeeft.

2. ZONE GESLOTEN EENGEZINSWONING

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Het uitoefenen van bepaalde economische activiteiten moet mogelijk zijn. Er wordt gestreefd naar een harmonieus geheel binnen de verkaveling.

De breedte van de voorbouwlijn en de zijdelings bouwvrije stroken zijn bepaald vanuit het aanwezige straatbeeld.

Er wordt naar kwaliteitsvolle en duurzame materialen gewerkt.

Het maximum omhullend volume wordt ervaren als een bescheiden volume met 2 bouwlagen door de verlaagde kroonlijsthoogte van de zijgevels. Het aantal bouwlagen is ingegeven rekening houdend met het straatbeeld.

Een lege, onverwarmde zolder onder een hellend dak is energetisch oninteressant en niet verantwoord in de toekomstige nieuwbouwwoning gezien huidige Europese energiedoelstellingen en -perspectief.

Van deze zone kan niet worden afgeweken.

2.1. Bestemming

Zelfde bepalingen als onder 1.1.

2.2. Inplanting

Zelfde bepalingen als onder 1.2.

2.3. Gebouw, materialen en kleuren

2.3.1. Gevels

Zelfde bepalingen als onder 1.3.1.

2.3.2. Hoogten

Zelfde bepalingen als onder 1.3.2.

2.3.3. Daken en hellingen

Zelfde bepalingen als onder 1.3.3.

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Van deze zone kan niet worden afgeweken.

2.4. Terreinbezetting

Deze is bepaald door de bouwlijnen weergegeven op het plan, welke de maximaal bebouwbare oppervlakte weergeeft.

3. TUINZONE

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Om voldoende privacy te garanderen worden voldoende hoge afsluitingen toegelaten.

Een bergruimte is essentieel en praktisch ivf opslag van fietsen, tuinmeubilair, grasmachine e.d. Er wordt gestreefd naar harmonie met de woning en naar kwaliteitsvolle materialen.

Verhardingen dienen beperkt te worden.

3.1. Afsluitingen

Levende hagen op de kavellijn (al dan niet versterkt met metaaldrad) of een afsluiting met gevlochten organisch materiaal is toegelaten met een maximumhoogte van 2m. Een gemetselde muur op de grens is toegelaten tot 3m achter de achterbouwlijn. Indien er geen akkoord is met de aanpalende eigenaar, wordt een haag of afsluiting op eigen terrein geplaatst en een levende haag op minstens 0.50m van de perceelsgrens (conform het veldwetboek). Hoogstamige bomen worden op minstens 4m van de perceelsgrens geplant.

3.2. Tuinhuisjes, bergplaatsen en garages

Zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:
- tuinhuisje of bergplaats van maximum 15m2 op minstens 1m van de kavelgrenzen en minstens 3m achter de achtergevel van het gebouw met een maximale kroonlijsthoogte van 3m. Op te trekken in passende of dezelfde materialen als het hoofdegebouw. De afwerking dient te gebeuren met een plat dak of dezelfde dakvorm als de woning.
- garage/autobergplaats en carports worden niet toegelaten in de zijdelings bouwvrije strook of in de achtertuin. Ondergrondse garages zijn eveneens verboden.

3.3. Verhardingen

Verhardingen dienen beperkt te blijven tot de aanleg van een terras en voor toegang tot woning en tuinhuis/bergplaats.

4. VOORTUINSTROOK

Toelichting

Stedenbouwkundig voorschrift

Bij elke woning wordt parkeergelegenheid voorzien. De impact op de watersituatie van de site wordt beperkt door het gebruik van waterdoorlatende materialen.

Er mag enkel verhard worden als strikt noodzakelijke toegang tot de woning en berging. Alle loten zullen een parkeerplaats voorzien in de voortuinstrook. Deze parkeerplaats wordt uitgevoerd in een waterdoorlatende verharding (grasdallen, betongrasspalt, gestroken beton met tussen in grasbegroeiing). Idealiter worden de opritten ingeplant zoals aangeduid op ontwerpplan waarbij ze eveneens in dezelfde materialen worden gerealiseerd. De overige grond mag beplant worden met bomen, struiken, bloemen en gras. De afsluiting van de voortuin bestaat uit een levende haag of een draadafsluiting. Een levende haag wordt aangeplant op minstens 0.5m achter de rooilijn.

5. TOTALE OPPERVLAKTE DER VERKAVELING : ca. 1242m2

6. DENSITEIT : Bebouwing : 32 woningen per hectare

7. BODEMOCCUPATIE : Het terrein bestaat heden uit 3 leegstaande woningen met bijhorende tuinen.

8. BEBOUWINGSDICHTHEID

	ca Opp.	Opp. Bouwzone	Max. V/T
Lot 1	439m2	102m2	0.51
Lot 2	240m2	90m2	0.83
Lot 3	225m2	90m2	0.88
Lot 4	338m2	92m2	0.60

FOTO'S

Foto 1

Foto 2

Foto 3

Foto 4

Foto 5

Foto 6

Foto 7

Foto 8

Foto 9