



VERKAVELINGSVOORSCHRIFTEN (B28)

Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
Gronden gelegen aan Nekkersputstraat te Gent

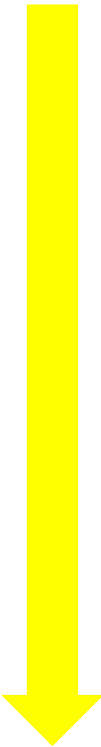


1. Algemeen geldende voorschriften voor de verkaveling

Toelichtend	Verordenend
1.1 Openbaar domein	
1.2 Wegen	
1.3 Groenaanleg	
De gemeenschappelijke binnentuin dient een groen karakter te krijgen met graspartijen, waterbuffering, laag- en hoogstammige inheemse beplanting.	Lot 9 is bestemd als gemeenschappelijke groenzone met ruimte voor parkeren, waterbuffering, groen en ontspanning. De woningen op loten 1 t.e.m. 6 kunnen pas in gebruik genomen worden eenmaal de gemeenschappelijke delen op lot 8 uitgevoerd zijn. Globaal richtplan : Een globaal inrichtingsplan voor lot 9 dient deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en/of de aanvraag voor het oprichten van het gebouw op lot 7. De groenaanleg op lot 9 dient ten laatste te worden gerealiseerd in het eerste plantseizoen dat volgt op de volledige ingebruikname van de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en de voorziening op lot 7.
1.4 Nutsvoorzieningen	
1.5 Gemeenschappelijke delen	
Bepaalde zones behoren toe aan meerdere private loten.	Lot 8 is bestemd als <u>gemeenschappelijk gebouw</u> met ruimte voor (gemeenschappelijke) fietsstallingen en bergingen voor de loten 1 t.e.m. 6. Lot 9 is bestemd als <u>gemeenschappelijke groenzone</u> met ruimte voor parkeren, waterbuffering, groen en ontspanning.



1.6 Andere	
Fietsstelplaatsen : Minimaal aantal te voorziene fietsstelplaatsen : - 2 per woonunit voor de eerste slaapkamer + 1 per bijkomende slaapkamer. - De nodige fietsstelplaatsen voor lot 7 dienen te worden bepaald op basis van het ABR conform de beoogde invulling van lot 7 Alle privatieve fietsstelplaatsen dienen te worden voorzien in het gemeenschappelijk gebouw op lot 8. Bezoekersplaatsen kunnen worden voorzien in de buitenruimte op lot 9. Beeldkwaliteit Hierbij wordt onderstreept dat ter bewaking van de beeldkwaliteit en teneinde de onderlinge samenhang tussen de woningen te garanderen, loten 1 t.e.m. 6 uitgevoerd wordt door de initiatiefnemer. Het hiernaast vermelde verkavelingsvoorschrift garandeert zulks op reglementaire wijze:	Parkeernorm Het algemeen bouwreglement (ABR) en de parkeerrichtlijnen van de stad zijn integraal van toepassing. Autoparkeerplaatsen op de loten 1 t.e.m. 8 zijn niet toegelaten. Op lot 9 kunnen binnen de daartoe bestemde overdrukzone een 5-tal parkeerplaatsen worden voorzien, mits landschappelijk geïntegreerd in de omgevingsaanleg, waarvan er minstens één ruim genoeg voorzien wordt voor het stallen van een bestelwagen (lichte vracht). Beeldkwaliteit Loten 1 t.e.m. 6 worden gerealiseerd door één bouwheer op grond van één aanvraag voor een omgevingsvergunning, met behoud van de mogelijkheid in hoofde van (mede-)eigenaars om na de realisatie van het op het verkavelingsplan aangegeven bouwblok aanpassingen aan te vragen, zonder afbreuk te doen aan het totaalconcept.





2. Voorschriften Zone voor Wonen (loten 1 t.e.m. 6)

2.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
2.1.1 Oppervlakte	
	De maximale vloeroppervlakte wordt bepaald door de inplantingsvoorschriften (bouwkader), de maximale bouwdiepte en het aantal bouwlagen.
2.1.2 Type gebouw	
	De loten zijn bestemd voor gesloten of halfopen eengezinswoningen. Voor de specificering per lot wordt verwezen naar het verkavelingsplan dat hierin ondubbelzinnig is. De typologie en vormgeving van de gebouwen dient visueel en vormelijk op elkaar evenals op de omgeving aan te sluiten.
2.1.3 Inplanting	
	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader voor ééngesinswoningen. Het volledige bouwkader kan worden benut >Plaatsing t.o.v. de rooilijn: (zie plan) De voorgevel dient te worden ingeplant tegen de rooilijn, gevelinsprongen tot 2m diep zijn over maximaal de helft van de gevelbreedte toegelaten. >Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen: (zie plan) 0,00m tot de gemeenschappelijke perceelsgrens bij gekoppelde of geschakelde bebouwing, >Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrenzen: (zie plan) De afstand van de achtergevel tot de achterkavelgrens wordt bepaald door de maximaal toegelaten bouwdiepte. De op het plan aangegeven bouwdieptes zijn maximale afstanden, de aangegeven afstanden tot de (achter-)kavelgrenzen zijn minimale afstanden.



2.1.4 Oversteek tov grondoppervlak

	De verdiepingen van lot 6 mogen oversteken boven lot 9 tot een maximale totale woning-breedte van 5,15m. Hiervoor zal een recht van overbouw worden gevestigd via de verkavelingsakte. De vrije hoogte onder de oversteek dient minimaal 3,00m te bedragen. Overige oversteken zijn niet toegelaten.
--	--

2.1.5 Aantal bouwlagen

	Aantal bouwlagen : - Min. 2 bouwlagen met plat dak - Max. 3 bouwlagen met hellend dak of teruggetrokken dakverdieping met plat dak Een teruggetrokken dakverdieping dient zich integraal te bevinden binnen het gabarit gevormd door een hellend dak met een maximale helling van 45°. (= gabarit-regel) De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale hoogte van 4,00m De overige bouwlagen hebben een maximale hoogte van 3,50m
--	---

2.1.6 Ondergronds gedeelte

--	--

2.1.7 Uitbouw (veranda – carport)

	Uitbouwen tot buiten het bouwkader zijn niet toegelaten. Veranda's en/of carports zijn niet toegelaten.
--	--

2.1.8 Volume

Het ABR van Gent is van toepassing.	Bouwdiepte : - Gelijkvloers : min. 10m en max.15m - Verdiepingen : min. 8m en max.12m
-------------------------------------	--





2.1.9 Dakuitvoering

	De dakvorm is vrij. Bij toepassing van hellende daken : Dakhelling maximaal 45° Constructieve dakuitbouwen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden : - Beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte (of dakbreedte) - Op minimaal 80cm van de perceelsgrenzen - Minimaal 60cm achter de gevellijn - De dakuitbouw dient ondergeschikt te zijn aan het dakvolume en er dient voldoende van het hellend dak afleesbaar te blijven - De kroonlijsthoogte van de dakuitbouw dient onder de nokhoogte te blijven en mag geen doortrekking zijn hiervan, waarbij er een duidelijk afleesbare kroonlijst aanwezig blijft Bij koppeling van de gebouwen dient esthetisch te worden aangesloten op de aanpalende woningen.
--	---

2.1.10 Kroonlijsthoogte

	Maximale kroonlijsthoogte, inclusief eventuele dakopstanden : 11,00m De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van de woning (= nulpas). De inkomdorpel van de woning bevindt zich maximaal 20cm hoger dan het hoogste peil van de voorliggende weg en is gemeten ter hoogte van het bouwblok. Wanneer de hoogte wordt uitgezet per bouwblok, mag de deur het dichtst bij het hoogste punt van de weg en is als referentie genomen worden, ook als dit betekent dat de overige deuren dan meer dan 20cm boven het peil van de voorliggende weg en is gelegen zijn.
--	---





2.1.11 Nokhoogte	
	De maximale nokhoogte wordt gemeten ten opzichte van de kroonlijsthoogte : Maximaal 6,00m boven de hoogste kroonlijst
2.1.12 Materiaalgebruik	
Er wordt veel belang gehecht aan het feit dat de verkaveling dient opgevat te worden als een harmonisch geheel en tegemoetkomt aan de goede ruimtelijke ordening. Differentiatie qua typologie en voorkomen wordt niet uitgesloten. De bouwdiepten, bouwhoogtes en materiaalkeuze dragen bij tot het architecturaal geheel en de beeldkwaliteit.	Algemeen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten. Daken : De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan. Harmonie : De harmonie binnen de verkaveling dient nagestreefd te worden. Elke groep van woningen kan een eigen identiteit hebben doch het architecturaal geheel dient steeds bewaard te worden. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de omgeving. De inpassing in de omgeving is een bindend element tijdens de beoordeling van de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.
2.1.13 Terrassen	
	Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m achter de achtergevel. Niet overdekte terrassen op de verdiepingen en tot buiten het bouwvolume zijn enkel toegelaten t.h.v. de achtergevel en tot maximaal 3m achter deze achtergevel. Terrassen op de verdiepingen <u>binnen het bouwvolume</u> zijn eveneens toegelaten t.h.v. de achter- en de voorgevel.





2.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw

Nevenbestemming

Een thuishkantoor wordt niet aanzien als nevenbestemming indien de hoofdfunctie wonen blijft primeren in de betrokken woonunit.

Hoofdbestemming

Meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte dient bestemd te worden als woning.

Nevenbestemming

Enkel functies, complementair aan en verenigbaar met het wonen zoals vrije beroepen en dienstverlening zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;

2° de nevenfunctie wordt beperkt tot maximaal 49% van de totale vloeroppervlakte met een absoluut maximum van 100m².

3° de nevenfunctie respecteert het verkeersluwe karakter van de verkaveling

Oprit binnengebied

Teneinde de oprit naar het binnengebied visueel te verbreden, dient de voorste hoek (ter hoogte van de rooilijn en lot 9) van de woning op lot 6 te worden afgeschuind of afgerond over de volledige gelijkvloerse bouwlaag.

Hemelwater:

De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksledingen is verplicht conform de vigerende regelgeving.

Infiltratievoorzieningen ten behoeve van de loten 1 t.e.m. 6 mogen worden gegroepeerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 9 met één gezamenlijke overloop naar de openbare riolering (RWA).

Afvalwater:

De DWA-aansluitingen dienen steeds per lot te gebeuren.





2. Voorschriften Private tuinzone (loten 1 t.e.m. 6)

2.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend		Verordenend
2.2.1 Voortuinstrook		
Verharding		
Groenaanleg		
Constructies		
2.2.2 Zijtuinstrook		
Verharding		
Groenaanleg		
Constructies		
2.2.3 Achtertuinstrook		
Verharding		
In het kader van een duurzame woonontwikkeling, is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.	Terrassen zijn toegelaten over de volledige breedte van de woning en tot 4m buiten de bouwzone. Maximaal 25% van de tuinzone kan worden verhard.	
Groenaanleg		
	Minimaal 75% van de achtertuinstrook dient te worden ingericht met levend groen en gras.	





Constructies	
	In de achtertuinzone zijn geen bijgebouwen of andere overdekte constructies toegelaten.
2.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens	
Materiaal	
	Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: - Tuinmuren met een maximale hoogte van 2,50m tot de maximale diepte van het terras - Voor het overige enkel levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.
Uitvoering	
	<u>Op de zijkavelgrenzen</u> is plaatsing van erfscheidingen toegelaten. De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen op de zijkavelgrens (uitgezonderd de eventuele tuinmuren – zie hoger) en maximum 1,20m op de achterkavelgrens. Op de achterkavelgrens kan een poortje van maximaal 1,20m hoog voorzien worden dat toegang geeft tot de gemeenschappelijke groenzone (lot 9).
2.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone	
	Reliëfwijzigingen De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven in de motivatienota groenconcept (groenaanleg) bij de verkavelingsaanvraag. Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien in de verkavelingsaanvraag zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept of gebeuren in het kader van de GSVH. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen. Verhardingen Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen.





3. Voorschriften Zone voor voorziening (loten 7 en 8)

3.1 “Gebouwen”

Toelichtend	Verordenend
3.1.1 Oppervlakte	
	De volledige zone dient te worden bebouwd.
3.1.2 Type gebouw	
	Het gebouwtype kan worden omschreven als “loods” of “hall” Het type gebouw dient te worden afgestemd op de beoogde invulling. Het gebouw dient na voltooiing van beide constructies uiterlijk één visueel geheel te vormen voor de loten 7 en 8 samen. Beide constructies dienen naadloos aan elkaar aan te sluiten maar kunnen wel afzonderlijk worden vergund en/of gebouwd. Een inwendige opdeling van de gebouwen in verschillende units is toegelaten.
3.1.3 Inplanting	
	Het volledige bouwvolume van het hoofdgebouw dient integraal ingeplant te worden binnen het op het verkavelingsplan aangeduide bouwkader. De volledige zone dient te worden bebouwd.
3.1.4 Oversteek tov grondoppervlak	
	Oversteken zijn niet toegelaten.
3.1.5 Aantal bouwlagen	
In het kader van de brandveiligheid zijn enkel gelijkvloerse ruimtes mogelijk.	Maximaal 1 bouwlaag. Tussenverdiepingen of mezzanines zijn niet toegelaten.



3.1.6 Ondergronds gedeelte	
3.1.7 Uitbouw (veranda – carport)	
3.1.8 Volume	
	Het volledige bouwkader dient te worden benut.
3.1.9 Dakuitvoering	
	De dakvorm is ofwel plat dak ofwel shed-dak
3.1.10 Kroonlijsthoogte	
De maximale kroonlijst- en nokhoogtes werden bepaald op basis van de vroegere (huidige) invulling van de site.	Minimale kroonlijsthoogte : 3,00m Maximale kroonlijsthoogte, inclusief eventuele dakopstand : 6,00m De kroonlijsthoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de inkomdorpel van het gebouw (= nulpas). De bestaande scheidingsmuren kunnen in geen geval worden verhoogd. Een eventuele verlaging van de muren is toegelaten tot een minimale hoogte van 3,00m.
3.1.11 Nokhoogte	
De maximale kroonlijst- en nokhoogtes werden bepaald op basis van de vroegere (huidige) invulling van de site. De “hoogste kroonlijst” slaat zowel op het gebouw op lot 7 als op de berging op lot 8.	De maximale nokhoogte wordt gemeten ten opzichte van de kroonlijsthoogte : - In geval van shed-dak : max. 2,50m boven de hoogste kroonlijst
3.1.12 Materiaalgebruik	
	Algemeen : Enkel duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen zijn toegelaten.





	Daken : De plaatsing van fotovoltaïsche zonnecellen, zonneboilers en buitenunits van warmtepompen is toegestaan.
3.1.13 Terrassen	
3.1.14 Andere voorschriften voor het gebouw	
Bestemming De hoofdbestemming van de zone is “bedrijvigheid”. Voor een detaillering van de invullingsmogelijkheden wordt verwezen naar de “Bouwblokvisie voor vergroenen en verweven” (pg.39 t/m 42 – rubriek 7.2.1). De omschrijving van de toelaatbare functies is gebaseerd op Artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen .	Hoofdbestemming Het gebouw op lot 7 dient te worden ingevuld met één van volgende hoofdfuncties : - Dagrecreatie, met inbegrip van sport - Detailhandel - Kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen - Industrie en bedrijvigheid onder volgende voorwaarden : - De invulling is niet storend voor de omgeving en de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden - Verkeersgenererende of verkeersaantrekkende functies worden uitgesloten Het gebouw op lot 8 dient integraal te worden ingevuld als fietsenberging en/of tuinberging bij de loten 1 t/m 7. Hemel- en afvalwater De opvang en buffering van hemelwater door middel van een regenwaterreservoir met aansluiting op de gebruiksleidingen is verplicht conform de vigerende regelgeving. Infiltratievoorzieningen, hemelwaterput en septische put voor loten 7 en 8 mogen worden geïntegreerd in de private gemeenschappelijke groenzone op lot 9.



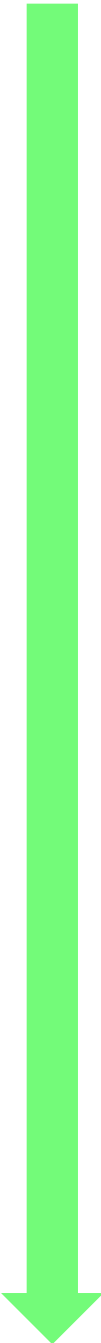
4. Voorschriften gemeenschappelijke groenzone (lot 9)

4.2 “vrijstaande handelingen in de tuinzone”

Toelichtend		Verordenend
4.2.1 Voortuinstrook		
Verharding		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
Groenaanleg		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
Constructies		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
4.2.2 Zijtuinstrook		
Verharding		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
Groenaanleg		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
Constructies		
		Zie voorschriften achtertuinstrook.
4.2.3 Achtertuinstrook		
Verharding		
		Binnen de “overdrukzone voor parkings en oprit” kan max. 80% van de zone worden verhard in functie van toegang tot de loten 7 en 8 en bijhorende auto- en fietsparkeerplaatsen.



	Binnen het overige deel van de gemeenschappelijke groenzone kan maximaal 25% van de zone worden verhard in functie van een terrassen, stapstenen of ontmoetingsruimtes.
Groenaanleg	
	Het niet verharde deel van de gemeenschappelijke groenzone dient te worden ingericht met levend groen en gras. Vegetatie is onderhevig aan de groenvisie bijgevoegd bij de verkavelingsaanvraag.
Constructies	
	Bijgebouwen of andere overdekte constructies zijn niet toegelaten.
4.2.4 Afsluitingen op de perceelsgrens	
Materiaal	
	Op de kavelgrenzen zijn als erfscheidingen toegelaten: - Bestaande afsluitingen (kunnen worden behouden) - Draadafsluiting begroeid met klimplanten - Levende hagen eventueel ondersteund door een draadafsluiting.
Uitvoering	
	<u>Op de grenzen</u> is plaatsing van erfscheidingen toegelaten. De hoogte ervan mag maximum 1,80m bedragen (uitgezonderd de bestaande afsluitingen, waar de bestaande hoogte kan worden behouden)
4.2.5 Andere voorschriften voor de tuinzone	
	Globaal richtplan : Een globaal inrichtingsplan voor lot 9 dient deel uit te maken van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de woningen op de loten 1 t.e.m. 6 en/of de aanvraag voor het oprichten van het gebouw op lot 7.





Voorliggend document is louter informatief.
Het omvat een gecoördineerd overzicht van de op het loket ingegeven voorschriften.

Dit plan kan bij iedere vergunningsaanvraag worden gewijzigd mits :

- Het globaal concept daarbij gerespecteerd wordt
- Een nieuwe omgevingsvergunning wordt bekomen alvorens de geplande wijzigingen door te voeren

Reliëfwijzigingen

De noodzakelijke reliëfwijzigingen ten opzichte van het bestaand terrein zijn aangegeven in het motivatienota groenconcept (groenaanleg) bij de verkavelingsaanvraag.

Als reliëfwijzigingen afwijkend van deze voorzien in de verkavelingsaanvraag zijn enkel de kleine correcties ten opzichte van het voorliggende peil van het openbaar domein toegestaan of correcties die een wezenlijk deel uitmaken van het woningconcept of worden uitgevoerd in toepassing van de GSVH. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met het peil van de aanpalende percelen.

Verhardingen

Alle verhardingen dienen te worden aangelegd met waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar de niet verharde tuindelen.

Erfdienstbaarheden

De hemelwaterput en de septische put ten behoeve van de gebouwen op loten 7 en 8 kunnen worden voorzien op lot 9.

