

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
GENT – PROSPER VAN LANGENDONCKSTRAAT**

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou	Lot 1: gesloten ééngezinswoning

2. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we hiervoor ook naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin de basisschaal voor de groeistad wordt vastgelegd op drie bouwlagen. Naar woonkwaliteit en uit energetisch oogpunt is dit een hoogte waarbij compact kan gebouwd worden.	Het aantal bouwlagen wordt bepaald op maximaal drie bouwlagen, de basisschaal voor de groeistad.

3. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we ook hiervoor naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin omwille van het ruimtelijk rendement en de energie-efficiënte de basisschaal voor de groeistad wordt vastgelegd op drie bouwlagen met een plat dak. Een hellend dak blijft volgens het BPA G-4 Moscou echter mogelijk.	Alle dakvormen zijn toegestaan.

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Cf. BPA G-4 Moscou Het rechts aanpalende perceel omvat momenteel een carport, maar er kan aangenomen worden dat hier binnen afzienbare tijd een woning kan worden gebouwd. De rechterzijgevel is, met het oog op duurzaam materialengebruik, idealiter	De gevels worden uitgevoerd met volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, sierpleisterwerk of andere architectonische verantwoorde materialen. In het zicht blijvende delen van zijgevels worden eveneens op kwalitatieve wijze vorm gegeven worden (gebruik van materialen) met het oog op een eenvoudige wegneembaarheid

<p>een wachtgevel waarvan de afwerking eenvoudig kan weggenomen en gerecupereerd worden.</p>	<p>van de gevelafwerking bij eventuele toekomstige bebouwing op de naastliggende percelen.</p> <p>Alle daken worden voorzien van een dakbedekking uit duurzame materialen (dakpannen, kunst- en natuurleien, vegetatiedaken, zink en koper....).</p>
--	--

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. BPA G-4 Moscou; aangezien het BPA ouder is dan 15 jaar, verwijzen we ook hiervoor naar de Structuurvisie 2030 en de nota Ruimtelijk rendement (2019) waarin voor de groeistad, ongeacht de specifieke voorschriften voor een locatie, met betrekking tot bouwdieptes volgend principe wordt gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compact bouwen en energiezuinigheid staan voorop: liever op alle lagen dezelfde bouwdiepte en een wat diepere tuin, in plaats van op het gelijkvloers dieper bouwen dan op de verdiepingen. 	<p>De voorbouwlijn van de woning wordt voorzien, zoals aangeduid op 'verkavelingsplan nieuwe toestand'.</p> <p>De volledig beschikbare breedte wordt benut voor het opichten van de gesloten bebouwing.</p> <p>De maximale bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping wordt vastgelegd op 16m. Voor de verdiepingen geldt een maximale bouwdiepte van 12m (en bij voorkeur niet meer dan 2m dieper dan het minst diepe aanpalende gebouw).</p> <p>Het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers geniet de voorkeur, zodat er zoveel mogelijk onverharde tuinzone overblijft.</p>

6. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p>	<p>Onder het openbaar domein zijn nieuwe ondergrondse ruimtes niet toegestaan. Leefruimten volledig onder het maaiveld zijn niet toegestaan. Opslagruimte kan wel in een kelderverdieping worden geïntegreerd.</p>

7. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p>	<p>Bij gebouwen waarvan de voorgevel tegen de rooilijn staat, mogen bepaalde onderdelen van het gebouw uitspringen uit het gevelvlak tot voorbij de rooilijn. We werken met verschillende hoogtes en afmetingen van uitsprongen. Op die manier beperken we enerzijds het risico op schade bij een aanrijding door een vrachtwagen. Anderzijds zijn er toch kleinschalige uitsprongen mogelijk om esthetische, publiciteits- of functionele redenen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder de 2,20 meter loophoogte moet het trottoir nog voldoende breed blijven, dus beperken we alle uitsprongen tot 10 centimeter. • Boven de 2,20 meter moet het mogelijk blijven om constructies zoals rolluiken en zonnetenten aan te brengen boven de ramen. Dergelijke niet-constructieve uitsprongen mogen tot 20 centimeter uitspringen t.o.v. de voorgevel. • Vanaf 3 meter is er minder risico dat de constructieve elementen worden aangereden door vrachtwagens. Daarom mogen zij tot 20 centimeter uitspringen. Niet-constructieve elementen kan je makkelijker vervangen of wegnemen. Daarom mogen ze boven de 3 meter tot 60 centimeter uitspringen.

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. ACHTERTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p> <p>Cf. De gewestelijke hemelwaterverordening 2023</p> <p>Met het oog op een goede waterhuishouding worden verhardingen tot het minimaal toegestane beperkt.</p>	<p>Verhardingen van de achtertuinstrook worden beperkt tot max 20% van de achtertuinstrook. Een terras van max. 20m² is altijd toegestaan.</p>

1.2. Tuinaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.</p> <p>Cf. Algemeen bouwreglement van Stad Gent (gecoördineerde versie 2023)</p> <p>Cf. De gewestelijke hemelwaterverordening 2023</p>	<p>Reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan voor de aanleg van infiltratievoorzieningen, zoals bijv. een wadi. Verder wordt de tuin zoveel mogelijk met wortelend groen aangelegd.</p>

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Bij het volledig benutten van de maximale bouwoppervlakte (hoofdgebouw + bijgebouw) resteert een achtertuin van ±160m². In dat geval kan een tuinberging met een maximale oppervlakte van 16m² opgericht worden.</p> <p>Cf. VCRO</p>	<p>Alleen constructies ten behoeve van de bestemming van het hoofdgebouw zijn toegelaten.</p> <p>De oppervlakte van alle tuingebouwen samen is beperkt tot max. 10% van de tuinzone.</p> <p>Daarbij gelden volgende regels:</p> <ul style="list-style-type: none">• een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden (dit is de totale hoogte, gemeten tot het hoogste punt van het bijgebouw)• volledig binnen een straal van 30 meter van de woning opgetrokken worden• in de achtertuin 1 meter van de perceelsgrens blijven of tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelsgrens gebouwd worden zonder de bestaande scheidingsmuur te wijzigen

2. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

2.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk.</p> <p>Cf. VCRO</p>	<p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen kunnen uitgevoerd worden in</p>

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">• metselwerk, met een maximum hoogte van 2 meter tot een max. diepte van 30 meter te meten vanaf de rooilijn – hierbij is akkoord van de eigenaar van het aanpalende perceel vereist.• draadafsluitingen en/of haagbeplantingen met een maximum hoogte van 2 meter. |
|--|--|