

**Stedenbouwkundige voorschriften bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor  
het verkavelen van gronden**

**1. VOORSCHRIFTEN Lot 1**

**GEBOUW**

**1.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>   | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u><br/>De woonentiteiten worden opgevat als grondgebonden woningen met een eigen private gelijkvloerse toegang.<br/>De ateliers zijn bestemd voor niet-hinderlijke bedrijvigheid en dienstverlening. De ateliers kunnen eventueel samengevoegd worden.</p> <p>De beperking van de bedrijvigheid tot niet-hinderlijke bedrijven sluit de inrichting van een seveso-bedrijf op deze locatie uit.</p> <p>'De woningen en ateliers worden ruimtelijk geschakeld en voorzien van aparte toegangen. De woningen kunnen desgewenst rechtstreeks aan een onderliggende atelierruimte gekoppeld worden. De schakelwoningen worden geïoriënteerd naar de publieke ruimte'.</p> <p>De bebouwing op het deellot wordt ingevuld met maximum 7 ateliers en maximum 7 grondgebonden woningen.<br/>Het aantal ateliers stemt overeen met het aandeel woningen zodat bij elk atelier een woning kan geschakeld worden.</p> <p>Het parkeren wordt voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers)</p> <p><u>deellot 1b</u><br/>Dit deellot is bestemd voor de oprichting van een meergezinswoning.<br/>Op het gelijkvloers van de meergezinswoning zijn niet alleen wonen, maar ook kantoren, diensten of buurtversterkende invullingen (crèche, dokterspraktijk edm) mogelijk.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p> | <p><u>deellot 1a</u><br/>De hoofdbestemming van dit deellot is wonen alsook niet-hinderlijke bedrijvigheid en dienstverlening (zoals opslagruimte, creatieve beroepen, vrije beroepen, ambachtelijke bedrijven zoals een aannemersbedrijf, schildersbedrijf edm. inclusief toonzaal).</p> <p>Het verkavelingsplan toont de contour van deellot 1a.</p> <p>Het deellot wordt ingevuld met maximum 7 grondgebonden schakelwoningen en maximum 7 ateliers.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen, bergingen, kelders, fietsenstalling, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> <p><u>deellot 1b</u><br/>De hoofdbestemming van dit deellot is wonen.</p> <p>Het verkavelingsplan toont de contour van deellot 1b.</p> <p>Enkel op de gelijkvloerse verdieping zijn als hoofdbestemming ook kantoren, diensten en/of een buurtversterkende invulling toegestaan. Er wordt een minimum oppervlakte van 400m<sup>2</sup> voor buurtversterkende invulling (kantoren en/of diensten) opgelegd.</p> |

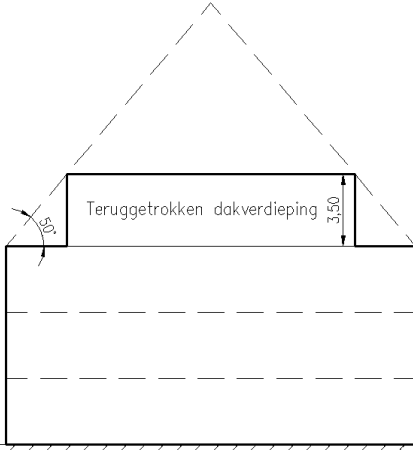
|   |  |
|---|--|
| <p>Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Het exacte aantal appartementen volgt uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het parkeren wordt immers voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers).</p> | <p>Op de verdiepingen van de meergezinswoning zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>Het gebouw bevat maximum 33 woonentiteiten (naast de eventuele kantoren, diensten of buurtversterkende invulling op het gelijkvloers).</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen, bergingen, kelders, fietsenstalling, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |
|---|--|

## 1.2 OPPERVLAKTE

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding van de maximale contouren van de ondergrondse bouwlaag.</p> | <p><u>Deellot 1a</u></p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan. De bebouwing dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden.</p> <p>Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De maximale bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> <p><u>Deellot 1b</u></p> <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte voor de meergezinswoning is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De meergezinswoning dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. Overige gevels</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor de omgevingsaanleg.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> <p>Deellot 1b heeft een recht van onder-en bovenbouw over lot 2. (de hoogspanningscabine)</p> |
|--|---|

### 1.3 VOLUME

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u><br/>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p><u>deellot 1b</u><br/>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Dit voorschrift is eveneens verordenend opgenomen in het toepasselijke gemeentelijke RUP.</p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter, waaronder de maximale kroonlijsthoogte.</p> | <p><u>deellot 1a</u><br/>Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een vierde teruggetrokken bouwlaag is niet toegestaan.</p> <p><u>deellot 1b</u><br/>Er worden 3 bovengrondse bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een bijkomende teruggetrokken dakverdiep (binnen de 50°) is toegelaten. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Dit teruggetrokken verdiep heeft een maximale hoogte van 3,5 m en er is maar één functionele bouwlaag in toegelaten.</p> |
|    |   |

## 1.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p>  | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De maximale kroonlijsthoogte voor het woongedeelte tot het vloerpeil bedraagt 10,50 meter.</p> <p>De maximale kroonlijsthoogte voor de ateliers inclusief een vaste opstand rond het dakterras van de woningen bedraagt 9,0m tot het vloerpeil.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p>                |
| <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Enkel platte daken zijn toegelaten.</p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p> <p>Deze toestellen kunnen ook worden opgericht bovenop het bijkomende teruggetrokken dakverdiep en tellen niet mee in de berekening van de maximale (kroonlijst)hoogte of het aantal bouwlagen.</p> | <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De maximale kroonlijsthoogte tot het vloerpeil bedraagt 10,50 meter. De teruggetrokken dakverdiep wordt niet in rekening gebracht voor het bepalen van deze maximale kroonlijsthoogte.</p> <p>VLOERPEIL</p> <p>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2 m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw of dakrand van het teruggetrokken verdiep.</p> |

## 1.5 DAKUITVOERING

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>-</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag of in de berekening van de bouwhoogte in meter, waaronder de maximale kroonlijsthoogte. (cfr. het voorschrift inzake volume).</p> <p>Technische toestellen kunnen ook worden opgericht bovenop het bijkomende teruggetrokken dakverdiep en tellen niet mee in de berekening van de maximale (kroonlijst)hoogte.</p> | <p>Enkel platte daken zijn toegelaten. Hellende daken zijn verboden.</p> <p>Groendaken zijn (met uitzondering van terrassen) verplicht (enkel afwijking op gemotiveerd verzoek: cfr extra opslag regenwater, plaatsen zonnepanelen, ed.).</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw of dakrand van het teruggetrokken verdiep.</p> |

## 1.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing bestaat uit ateliers en grondgebonden woningen.</p> <p>Er is tevens een ondergrondse bouwlaag voorzien.</p> <p>De woningen worden opgevat als grondgebonden woningen met een eigen private gelijkvloerse toegang, al of niet gekoppeld aan een atelier.</p> <p>Ateliers kunnen eventueel samengevoegd worden.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Dit behoeft geen verdere toelichting.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing bestaat uit ateliers met een bestemming (niet-hinderlijke) bedrijvigheid en diensten alsook uit grondgebonden (schakel)woningen met bestemming wonen.</p> <p>Zowel de ateliers als de woningen beschikken over een eigen gelijkvloerse toegang.</p> <p>De woningen dienen zich verplicht te bevinden aan de zijde van het nieuwe publieke domein. De bouwdiepte van het woongedeelte wordt omwille van de eenzijdige oriëntatie beperkt tot 6m.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Het gebouw betreft een meergezinswoning.</p> |

## 1.7 INPLANTING

| <b>Toelichting</b>   | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>   |
|--|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bouwzone geeft de inplanting weer. De effectieve inplanting zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding met inplanting van de ondergrondse bouwlaag.</p>                       | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>De bebouwing dient ingeplant binnen de bouwzone vastgelegd op het verkavelingsplan. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. De andere gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> <p>De bebouwing op deellot 1a kan bovengronds gekoppeld worden aan de bebouwing op deellot 1b.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p>                      |
| <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De bouwzone geeft de inplanting weer. De effectieve inplanting voor de meergezinswoning zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het verkavelingsplan bevat ook de aanduiding met inplanting van de ondergrondse bouwlaag.</p> | <p><u>deellot 1b</u></p> <p>De meergezinswoning dient te worden ingeplant binnen de op het verkavelingsplan vastgestelde bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden. Overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> <p>De bebouwing op deellot 1b kan ook bovengronds gekoppeld worden aan de bebouwing op deellot 1a.</p> <p>De bouwzone voor de ondergrondse bouwlaag is vastgesteld op het verkavelingsplan. De ondergrondse bouwlaag dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende zone voor de ondergrondse bouwlaag.</p> |

## 1.8 AANTAL BOUWLAGEN

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| <p><u>deellot1a</u></p> <p>Het effectief aantal voorziene bouwlagen zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p>  | <p><u>deellot1a</u></p> <p>Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten</p> <p>Een vierde teruggetrokken bouwlaag is niet toegestaan</p>   |
| <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Het effectief aantal voorziene bouwlagen zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor de stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>Het teruggetrokken dakverdiep telt niet mee als bouwlaag (cfr. het voorschrift inzake volume.)</p> | <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Er worden drie bovengrondse bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten.</p> <p>Een bijkomende teruggetrokken dakverdiep (binnen de 50°) is toegelaten. Een teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag om de bouwhoogte te bepalen. Dit teruggetrokken verdiep heeft een maximale hoogte van 3,5 m en er is maar één functionele bouwlaag in toegelaten.</p> |

## 1.9 GEVELMATERIALEN

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| <p>Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd.</p> <p>Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn.</p> | <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> |

## 1.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>Het verkavelingsplan bevat de aanduiding met de maximale contouren/oppervlakte van de ondergrondse bouwlaag.</p> <p>De toegang voor het wagenverkeer tot de ondergrondse parking moet genomen worden 'vooraan' het gebouw zodat de wegenis over een zo ruim mogelijke lengte als een autovrije wegenis kan worden aangelegd.</p> <p>Het parkeren wordt voor de volledige verkaveling volledig ondergronds voorzien (dit m.u.v. de bovengrondse bezoekersparking en het parkeren achteraan de ateliers).</p> | <p>De maximale contour van de ondergrondse bouwlaag is aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>De inrit voor de ondergrondse bouwlaag dient geïntegreerd te worden binnen deellot 1a en zich binnen de eerste 6m van de bebouwing op deellot 1a (zijde H. Teirlinkstraat) te situeren.</p> <p>De aanleg van ondergrondse constructies buiten de afgebakende bovengrondse bouwzone van het gebouw dient zo te gebeuren dat de voorziene groen(-of buiten)aanleg effectief kan worden gerealiseerd.</p> |

## 1.11 TERRASSEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> | <p><u>deellot 1a</u></p> <p>Op de bovenliggende verdiepingen kunnen terrassen aangelegd worden, het hoofdterras van de woningen worden op het dak van de onderliggende ateliers gerealiseerd.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> <p><u>deellot 1b</u></p> <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden achterliggend het gebouw. De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzone of rechtstreeks in de fundering van het terras.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen zijn toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm. |
|--|---|

## **NIET-BEBOUWDE DELEN**

### **1.12 OMGEVINGSAANLEG**

| <b>Toelichting</b>   | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u><br/>Aan de voorzijde van het gebouw worden de paden tot de toegangsdeuren voorzien (van woningen en ateliers). De ateliers zijn voor wagenverkeer enkel bereikbaar via de achterzijde van het gebouw.</p> <p>De opritten (en parkeerplaatsen) voor voertuigen tot de ateliers wordt achter de bebouwing voorzien gezien de toegang voor voertuigen tot de ateliers zal worden voorzien via de aanpalende handelssite.</p> | <p><u>deellot 1a</u><br/>De voortuinstrook mag enkel worden ingericht in functie van de toegangspaden voor voetgangers. De verharding moet worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De zone achteraan de ateliers kan deels worden verhard met waterdoorlatende materialen in functie van de toerit en de parkeerplaatsen voor het atelier.</p> <p>Er dient voorzien te worden in maximaal groen (minstens 40% van de tuinzone achteraan) en ritmisch hoogstambomen conform het gewenste dreef-effect op de aanpalende site met een minimum van 1 hoogstam per individuele bedrijfsunit. Breedte oprit maximum 3 meter, tenzij gekoppeld per twee ateliers dan mag deze 4 meter zijn.</p> |
| <p><u>deellot 1b</u><br/>In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.</p>   | <p><u>deellot 1b</u><br/>De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor één derde (1/3) worden verhard met waterdoorlatende verharding. De resterende ruimte van de tuin wordt groen en met de nodige open infiltratievoorzieningen ingericht.</p>   |

### 1.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p><u>deellot 1a</u><br/>Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p><u>deellot 1a</u><br/>Afsluitingen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten.</p> <p>AARD EN AFMETINGEN<br/>Op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen zijn omheiningen van maximaal 1,80 meter hoog, bestaande uit draadafsluiting of kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant toegelaten.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout) zijn uitdrukkelijk verboden.</p>   |
| <p><u>deellot 1b</u><br/>Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p><u>deellot 1b</u><br/>Omheiningen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten;</p> <p>AARD EN AFMETINGEN<br/>Op de zijdelingse en achterse perceelsgrens alsook ter afscherming van privatieven is een omheining van maximaal 1,80 meter hoog, bestaande uit draadafsluiting of kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant toegelaten. Ook tuinmuren zijn toegestaan in een passend materiaal bij de gevels. Tuinmuren als scheiding tussen de gelijkvloerse terrassen van aanpalenden dienen beperkt te blijven tot 4m vanaf de achtergevel.</p> <p>Gesloten panelen (hout, beton) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

**GEBOUW****2.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>                    | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                                   |
|---------------------------------------|---|
| Dit behoeft geen verdere toelichting. | Lot 2 is bestemd om ingericht te worden met een elektriciteitscabine. |

**2.2 OPPERVLAKTE**

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| De ligging kan best bekeken worden op het verkavelingsplan. | Lot 2 heeft een breedte van 5,00 meter en een diepte van 7,50 meter.<br>Lot 2 grenst langs drie zijden aan lot 1.<br>Lot 2 dient toegankelijk te zijn via het openbaar domein. |

**2.3 VOLUME**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>   |
|--------------------|---|
| -                  | De ruimte voor de elektriciteitscabine wordt voorzien met een hoogte volgens de gelijkvloerse bouwlaag van lot 1.<br><br>Deellot 1b heeft een recht van onder-en bovenbouw over lot 2. (de cabine)<br><br>De bovenliggende verdiepingen dienen ingericht te worden volgens de voorschriften van deellot 1b.<br><br>De ruimte onderliggend de cabine zal voornamelijk gebruikt worden als doorvoerruimte van kabels. |

**2.4 INPLANTING**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> |
|--------------------|-------------------------------------|
| -                  | Volgens het verkavelingsplan.       |

**2.8 AANTAL BOUWLAGEN**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>   |
|--------------------|---|
| -                  | Nutscabine op de gelijkvloerse verdieping, en een deel van de ondergrondse verdieping.<br>De bovenliggende verdiepingen dienen ingericht te worden volgens de voorschriften van deellot 1b. |

## 2.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd. | GEVELMATERIALEN<br>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.<br><br>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.<br><br>De gebruikte materialen en kleuren moeten in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied. |

## 2.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|-------------|--|
| -           | De ruimte onderliggend de cabine zal voornamelijk gebruikt worden als doorvoerruimte van kabels. |

**3. GEMEENSCHAPPELIJKE TUINZONE****3.1 BESTEMMING TUIN**

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| De gemeenschappelijke tuin zal dienst doen als bijkomende buitenruimte voor de loten 4 tot en met 10 en hierdoor ook bijdragen tot het groene karakter van de verkaveling. Deze gemeenschappelijk groene ruimte wordt evenwel niet geïncorporeerd in het openbaar domein. | Lot 3 dient ingericht te worden met een gemeenschappelijke tuin dienstig voor de woningen op de loten 4 tot en met 10. |

**3.2 OPPERVLAKTE**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>                            |
|--------------------|--|
| -                  | De afbakening van lot 3 is vastgelegd op het verkavelingsplan. |

**3.3 INPLANTING**

| <b>Toelichting</b> | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b> |
|--------------------|-------------------------------------|
| -                  | Volgens verkavelingsplan.           |

**3.4 OMGEVINGSAANLEG.**

| <b>Toelichting</b>   | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|--|--|
| <p>Enkel kleine constructies die bijdragen tot een grotere beleving van de gemeenschappelijke tuinzone (zoals zitbankjes, kleine kunstwerken, verlichtingselementen, speeltoestellen edm) zijn toegelaten voor zover deze inpasbaar zijn in de omgeving.</p> <p>Het hekwerk is geen verplichting maar kan een buffer vormen tussen het publiek groen en lot 3.</p> <p>Deze constructies zijn weergegeven op het groenplan;</p> | <p>De tuinzone dient zo maximaal mogelijk met streekeigen groenaanplant worden aangelegd.</p> <p>Verhardingen en toegangspaden dienen beperkt te worden uitgevoerd en in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Het oprichten van bijgebouwen is in deze tuinzone is verboden.</p> <p>Enkel kleine tuinconstructies (zoals vermeld in de toelichting) zijn toegelaten.</p> <p>Een (collectieve) overdekte fietsstalling(en) voor de bewoners en bezoekers van de woningen op de loten 4 tot en met 10 zijn toegestaan.</p> <p>Op de perceelsgrens van lot 3 met het publiek groen bestaat de mogelijkheid om een omheining op te richten in de vorm van een kastanjehouten hekwerk.</p> |

**GEBOUW**

**4.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>  |
|---|--|
| <p>Loten 4-5-6-7-8-9 en 10 dienen elk ingevuld met schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen.</p> <p>Een schakelwoning is een zelfstandige woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen waarbij elk zelfstandige woning minstens gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd, en waarbij de hoofdtoegang van elke zelfstandige woning rechtstreeks uitkomt op de openbare weg of op een oprit naar de openbare weg.</p> <p>De toegang tot de woonentiteiten verloopt via het lot voor wegenis (openbaar domein) of via lot 3.</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de zelfstandige woning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'.</p> <p>Onder de bebouwing kan een ondergrondse bouwlaag worden voorzien die niet als woonruimte kan worden gebruikt.</p> | <p>De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen.</p> <p>Het maximaal aantal woningen bedraagt 23.</p> <p>Enkel aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;<br/>2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

**4.2 OPPERVLAKTE**

| <b>Toelichting</b>  | <b>Stedenbouwkundig voorschrift</b>   |
|---|---|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> | <p>De maximaal bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De woningen dienen te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gevels aan de voorbouwlijn publiek domein dienen gevolgd te worden. De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> |

### 4.3 VOLUME

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> <p>De schakelwoningen worden dermate opgevat dat er een compact volume wordt gerealiseerd waarbinnen zich zelfstandige woningen bevinden. Op deze manier wordt er duurzaam gebouwd en wordt de beschikbare open ruimte gemaximaliseerd. Deze woontypologie vraagt echter een recht van overbouw voor de woningen met een verdieping ten opzichte van de onderliggende.</p> | <p>Er worden maximaal 3 bouwlagen (en een ondergrondse bouwlaag) toegestaan. Een teruggetrokken 4<sup>de</sup> bouwlaag is niet toegestaan.</p> <p>Bij geschakelde bebouwing kunnen eigendommen horizontaal overlappen naarmate men verandert van verdieping d.m.v. een recht van overbouw.</p> |

### 4.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Zowel platte als hellende daken zijn toegelaten.</p> <p>Het wegenisplan bevat het niveau van de as van de weg.</p> | <p>De maximale kroonlijsthoogte tot vloerpeil bedraagt 10,50 meter.</p> <p>VLOERPEIL<br/>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,2m boven de as van de weg.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> |

#### 4.5 DAKUITVOERING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|-------------|--|
|             | <p>De dakvorm is vrij te bepalen. Zowel platte bedaking als hellende daken zijn toegestaan. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m.</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> <p>Bij platte daken zijn, daar waar geen terrassen zijn, groendaken verplicht.</p> |

#### 4.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting                           | Stedenbouwkundig voorschrift                     |
|---------------------------------------|--|
| Dit behoeft geen verdere toelichting. | Schakelwoningen of gekoppelde ééngezinswoningen. |

#### 4.7 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|-------------|--|
| -           | <p>Volgens verkavelingsplan;<br/>De exacte positie volgt uit de te verkrijgen bouwvergunning;<br/>De bouwzone is vastgelegd op het verkavelingsplan;<br/>Het gebouw dient te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De gevels aan de voorbouwlijn publiek domein en gevels langs lot 3 dienen gevolgd te worden. De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor omgevingsaanleg.</p> |

#### 4.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen. | Er worden 3 bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag) toegelaten. Een teruggetrokken 4 <sup>de</sup> bouwlaag is niet toegestaan. |

#### 4.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd.</p> <p>Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn.</p> | <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> |

#### 4.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht. | <p>Er kan een ondergrondse bouwlaag ontwikkeld worden. De contouren van de ondergrondse bouwlaag mag niet buiten de bouwzone komen.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

#### 4.11 TERRASSEN

| Toelichting                           | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---------------------------------------|--|
| De tuinfunctie bevindt zich op lot 3. | <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden. De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen. Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzone of rechtstreeks in de fundering van het terras.</p> <p>Het terras mag tot 100% verhard worden.</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent.</p> | <p>Op de bovenliggende verdiepingen van de loten 4 tot en met 10 kunnen terrassen aangelegd worden.</p> <p>Uitpandige terrassen, luifels en/of uitkragingen worden toegestaan tot maximaal 100 cm buiten de op het verkavelingsplan aangeduide bouwzone.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> |
|---|--|

#### 4.12 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|-------------|--|
| -           | <p>De groenzone dient zo maximaal mogelijk met streekeigen groenaanplant worden aangelegd. Verhardingen en toegangspaden dienen te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen en kunnen tot 100 % van de oppervlakte aangelegd worden. Tuinbergingen dienen binnen het hoofdvolume opgelost te worden.</p> |

#### 4.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>De omheining geeft de mogelijkheid om voor de privatieve delen enige afscherming te voorzien ten opzichte van de gemeenschappelijke tuinzone van lot 3.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p><b>AARD EN AFMETINGEN</b></p> <p>Op de perceelsgrenzen alsook ter afsluiting van de privatieven is een omheining of een tuinmuur in eenzelfde of een passend materiaal bij de gevels van maximaal 1,80 meter hoog toegelaten</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of in kastanjehekwerk verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (hout, beton, ..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

**GEBOUW**

**5.1 BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)**

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p>Loten 11-12-13-14-15-16-17-18 en 19 dienen elk ingevuld met een grondgebonden ééngezinswoning;</p> <p>De toegang tot elke lot verloopt via het lot voor wegenis (openbaar domein).</p> | <p>De hoofdbestemming is wonen onder de vorm van gesloten of halfopen grondgebonden ééngezinswoningen. Per lot mag maximum één ééngezinswoning worden voorzien.</p> <p>Enkel aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen zijn toegelaten als nevenbestemming, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <p>1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;</p> <p>2° de complementaire functie beslaat maximum 30 % van de totale vloeroppervlakte.</p> <p>3° de nevenfunctie beslaat maximum 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

**5.2 OPPERVLAKTE**

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>De bouwzone geeft de maximaal bebouwbare oppervlakte weer.</p> | <p>De maximum bebouwbare oppervlakte is vastgelegd op het verkavelingsplan.</p> <p>De woningen dienen te worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. De voorbouwlijn dient gevolgd te worden.</p> <p>De overige gevels moeten niet noodzakelijk samenvallen met de grenzen van de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Voor de bouwzone die niet bebouwd worden gelden de voorschriften voor tuinzone.</p> |

**5.3 VOLUME**

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Het effectieve volume zal volgen uit de te verkrijgen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.</p> | <p>Voor de loten 10 tot en met 18 worden maximum 3 bouwlagen toegelaten alsook een ondergrondse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°.</p> <p>De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m. Een hellend</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Deze beperkingen zijn ingegeven vanuit de inpasbaarheid ten opzichte van de ééngesinswoningen gelegen aan de Herman Teirlinckstraat.</p> | <p>dak heeft een maximale hellingsgraad tussen 0 en 50°.</p> <p>Voor het lot 19 mag worden voorzien in maximaal 2 bouwlagen (alook een ondergrondse bouwlaag). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,2 m en de maximale nokhoogte 9,2m.</p> <p>Voor lot 19 wordt het voorzien van ramen op de verdieping in de linkerzijgevel expliciet verboden. Ook het voorzien van een dakterras is expliciet verboden voor dit lot.</p> |
|---|--|

#### 5.4 KROONLIJSTHOOGTE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>Zowel platte als hellende daken zijn toegelaten</p> | <p>De maximale kroonlijsthoogte tot vloerpeil bedraagt 10,50 meter voor de loten 10 tot en met 18.</p> <p>Voor lot 19 bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7,20 m.</p> <p>VLOERPEIL<br/>Het vloerpeil wordt voorzien op 0,20m boven de as van de weg.</p> |

#### 5.5 DAKUITVOERING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|-------------|---|
|             | <p>De dakvorm is vrij te bepalen. Zowel platte bedaking als hellende daken zijn toegestaan. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m voor de loten 10 tot en met 18.</p> <p>Lot 19 heeft een maximale nokhoogte van 9,20 m.</p> <p>Groendaken zijn verplicht (enkel afwijking op gemotiveerd verzoek: cfr extra opslag regenwater, plaatsen zonnepanelen, ed.).</p> <p>Indien mechanische toestellen (zoals een warmtepomp, airco-installatie, zonnepanelen edm.) op het plat dak worden geplaatst, moeten deze aan het zicht onttrokken worden. Deze constructies worden niet in rekening gebracht bij het bepalen van de maximale (kroonlijst) hoogte, noch meegeteld als bouwlaag. Het hoogste punt van het toestel dient op het dak geplaatst te worden onder een maximale hellingshoek van 30 graden, gemeten vanaf van de dichtstbijgelegen kroonlijst van het gebouw.</p> |

## 5.6 TYPE GEBOUW

| Toelichting                           | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---------------------------------------|---|
| Dit behoeft geen verdere toelichting; | Loten 11,12, 13,15,16 en 19: halfopen bebouwing;<br>Loten 14-17-18: gesloten bebouwing. |

## 5.7 INPLANTING

| Toelichting | Stedenbouwkundig voorschrift |
|-------------|------------------------------|
| -           | Volgens verkavelingsplan.    |

## 5.8 AANTAL BOUWLAGEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Deze beperkingen zijn ingegeven vanuit de inpasbaarheid ten opzichte van de ééngezinswoningen gelegen aan de Herman Teirlinckstraat.</p> | <p>Voor de loten 10 tot en met 18 worden maximum 3 bouwlagen toegelaten alsook een ondergrondse bouwlaag. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 10,50 meter. Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°.</p> <p>Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad tussen 0 en 50°. De maximale nokhoogte bedraagt 12,5 m.</p> <p>Voor het lot 19 mag worden voorzien in maximaal 2 bouwlagen (alsook een ondergrondse bouwlaag). De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 7,2 m, de nokhoogte bedraagt maximaal 9,2 m.</p> <p>Voor lot 19 wordt het voorzien van ramen op de verdieping in de linkerzijgevel expliciet verboden.</p> |

## 5.9 GEVELMATERIALEN

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|---|--|
| <p>Wat de gevelmaterialen en kleuren betreft, wordt een harmonie in het project nagestreefd.</p> <p>Er wordt voorzien in architecturale vrijheid in materialisatie, maar met aandacht voor harmonie. Op die wijze wordt beoogt om een coherente site op te bouwen zonder dat dit één monotoon geheel moet zijn.</p> | <p>De gebruikte materialen moeten duurzaam zijn waarbij de materialen wat structuur en kleur betreft in harmonie zijn met de overige gebouwen in het verkavelingsgebied.</p> <p>Alle gevels dienen volwaardig afgewerkt te worden.</p> |

## 5.10 ONDERGRONDS GEDEELTE

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht. | <p>Er kan een ondergrondse bouwlaag ontwikkeld worden. De contouren van de ondergrondse bouwlaag mag niet buiten de bouwzone komen.</p> <p>De ondergrondse bouwlaag is bestemd voor de aanleg van bergingen, kelders, utilitaire functies, technische ruimtes edm. In deze ondergrondse ruimte kunnen geen woonfuncties worden ondergebracht.</p> |

## 5.11 TERRASSEN

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| Dit voorschrift wordt opgelegd door de Dienst Wegen stad Gent. | <p>Op de gelijkvloerse verdieping kunnen terrassen aangelegd worden.</p> <p>De terrassen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende verharding.</p> <p>Het hemelwater dient rechtstreeks te infiltreren in de aanpalende groenzones of in de fundering van de terrassen.</p> <p>Op loten 11 tot 18 zijn dakterrassen op de achtergevel verboden.</p> <p>Op lot 19 is een terras op verdieping verboden.</p> <p>Tot op een hoogte van 2,20 meter boven het trottoirniveau mogen niet-constructieve elementen maximaal 10 cm uitspringen ten opzichte van de rooilijn. Vanaf een hoogte van 2,20 meter tot een hoogte van 3,00 meter mag dit maximaal 20 cm bedragen. Vanaf een hoogte van 3,00 meter dienen de uitsprongen beperkt te worden tot maximaal 60 cm.</p> |

## 5.12 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken. | <p>De niet bebouwde perceelsdelen mogen maximaal voor één derde (1/3) worden verhard met waterdoorlatende materialen in functie van terrassen en toegangspaden. De rest wordt groen ingericht.</p> <p>Bijgebouwen of tuinbergingen in de tuinzone worden niet toegestaan. Evenwel kan over een beperkte bouwdiepte van 3m ten opzichte van de achtergevel een ondiepe tuinkast (netto diepte kast tot maximum 1m) voorzien worden als deel van een tuinmuur en zo de scheiding vormen tussen de onderlinge percelen. De</p> |

|  |   |
|--|---|
|  | <p>hoogte van deze opbergkast is beperkt tot 1,8m. De tuinkast is opgebouwd uit dezelfde of passende materialen bij het hoofdvolume.</p> <p>Tegen de achterste perceelsgrens wordt voorzien in een gemengde streekeigen haag in bijvoorbeeld Ligustrum atrovirens à rato van 3 planten per lopende meter die niet gesnoeid dient te worden.</p> |
|--|---|

### 5.13 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>Het verbieden van afsluitingen voor de voorbouwlijn komt de beeldkwaliteit van de omgeving ten goede. De openheid van het project wordt hiermee bijkomend geaccentueerd.</p> <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p>Omheiningen voor de voorbouwlijn zijn niet toegelaten.</p> <p><b>AARD EN AFMETINGEN</b></p> <p>Op de zijperceel- en achterperceelsgrens is de oprichting van een tuinmuur of omheining mogelijk. De tuinmuur dient in dezelfde gevelsteen als de bebouwing opgericht te worden. Een omheining bestaat uit metalen palen en netdraad, of kastanjehekwerk.</p> <p>De maximale hoogte van de muur of omheining bedraagt 1,80 meter, ten opzicht van het maaiveld.</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of kastanjehekwerk dient deze te worden verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout,..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

## 6. VOORSCHRIFTEN Lot 20

---

### 6.1 OMGEVINGSAANLEG

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift   |
|--|--|
| <p>In het kader van een duurzame woonontwikkeling is het de intentie om de verharding tot een minimum te beperken.</p> | <p>Dit lot mag niet bebouwd worden en wordt groen ingericht.</p> <p>Bijgebouwen of tuinbergingen in de tuinzone worden niet toegestaan.</p> <p>Tegen de achterste perceelsgrens wordt voorzien in een gemengde streekeigen haag in bijvoorbeeld Ligustrum atrovirens à rato van 3 planten per lopende meter die niet gesnoeid dient te worden.</p> |

### 6.2 OMHEININGEN OP DE PERCEELSGRENS

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>Het inplanten of laten begroeien van een draadafsluiting door een klimplant is verplicht.</p> | <p><b>AARD EN AFMETINGEN</b></p> <p>Op de zijperceel- en achterperceelsgrens is de oprichting van een tuinmuur of omheining mogelijk. De tuinmuur dient in dezelfde gevelsteen als de bebouwing opgericht te worden. Een omheining bestaat uit metalen palen en netdraad, of kastanjehekwerk.</p> <p>De maximale hoogte van de muur of omheining bedraagt 1,80 meter, ten opzicht van het maaiveld.</p> <p>Indien de omheining bestaat uit een draadafsluiting of kastanjehekwerk dient deze te worden verwerkt in hagen of begroeid met klimplant.</p> <p>Gesloten panelen (beton, hout,..) zijn uitdrukkelijk verboden.</p> |

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## 7. VOORSCHRIFTEN Lot wegenis en openbaar domein / lot 21

### 7.1 Openbaar domein

| Toelichting   | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|---|---|
| <p>Het groene karakter van de verkaveling wordt benadrukt door de inrichting van een groot aantal publieke groenzones. Hierbij is rekening gehouden met de in het RUP vooropgestelde groennorm (20 m<sup>2</sup> publiek groen per woning).</p> <p>Deze groenzones zullen na de aanleg ervan worden overgedragen aan het openbaar domein.</p> | <p>Het openbaar domein wordt ingericht als wegenis en als publieke groenzone.</p> <p>De publieke groenzones worden aangelegd met streekeigen beplanting. In deze publieke groenzones kunnen een bezoekersparking, fietsbergingen, open infiltratievoorzieningen, een afvalstraat, infrastructuur voor postbedeling en kleinschalige recreatieve infrastructuur worden aangebracht.</p> <p>De zones waarop de constructies zoals de fietsbergingen en afvalstraat, postbedeling en bezoekersparking kunnen worden voorzien, zijn aangeduid op het verkavelingsplan.</p> <p>Beperkte terreinophogingen zijn toegestaan in functie van de natuurlijke uitwerking van open infiltratievoorzieningen speelzones edm.</p> |

### 7.2 Openbare wegenis

| Toelichting  | Stedenbouwkundig voorschrift  |
|--|---|
| <p>De aan te leggen wegenis (cfr. het wegenisdossier) is over te dragen en behoort toe aan het openbaar domein.</p> <p>De toegang van de verkaveling voor wagenverkeer is beperkt tot de publieke bezoekersparking en de toegang tot de ondergrondse bouwlaag (met inrit via lot 1). Parkeren op eigen terrein gebeurt dan ook hoofdzakelijk ondergronds (behalve in functie van de ateliers op lot 1). De toegang tot deze ateliers voor wagenverkeer wordt voorzien via de aanpalende handelssite.</p> | <p>De hoofdwegenis bestaat deels uit een volle wegverharding, deels uit een karrespoor in beton met centraal en aan weerszijden een verharding in grasdallen.</p> <p>Pleintjes en toegangspaden worden uitgevoerd in betonstraatsteen. Andere paden kunnen enkel in een gebonden halfverharding uitgevoerd.</p> <p>De wegenis voor wagenverkeer is beperkt tot de toegang tot de bezoekersparking en toegang tot de ondergrondse bouwlaag. De wegenis wordt voor het overige beperkt tot gebruik voor zwakke weggebruikers, hulpdiensten, huisvuilafhaling, postbedeling edm.</p> <p>Het parkeren van wagens op openbaar domein is enkel toegelaten in de aangegeven zone (bezoekersparking).</p> |

### STEDENBOUWKUNDIG VOORSCHRIFT

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het toekomstige peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen.