

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VOOR EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING TOT HET VERKAVELLEN VAN EEN TERREIN**

**Stad:**                      **Gent (Gentbrugge)**  
**Project:**                 **Verkaveling Koningsdonkstraat**

**ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

**Technische installaties**

Toelichting	Voorschrift
Duurzame ontwikkeling staat voorop in het verkavelingsconcept. Waar mogelijk dient ruimte te worden geboden aan alle infrastructurele en technische middelen die hiertoe een bijdrage kunnen leveren.	Alle maatregelen (groendaken, zonnepanelen, zonneboilers, enz.) die bijdragen tot de verkleining van de ecologische voetafdruk van de woning (emissiereductie, zuiniger energieverbruik, enz.) kunnen worden toegelaten indien zij het omschreven maximale gabarit + 1m niet overschrijden.

**Hemelwater**

Toelichting	Voorschrift
Met de aanvraag wordt voldaan aan de Gewestelijke Verordening inzake hemelwater. Het principe van hergebruik, infiltratie, buffering en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.	Elke woning dient maximaal te voldoen aan de voorwaarden van hergebruik, infiltratie en vertraagd afvoeren van regenwater zoals vooropgesteld in de Gewestelijke Verordening inzake hemelwater.

**Reliëf**

Toelichting	Voorschrift
Eventuele beperkte reliëfwijzigingen mogen geen hinder voor omwonenden met zich meebrengen.	Reliëfwijzigingen kunnen worden toegelaten indien zij de natuurlijke loop van het hemelwater buiten de kavelgrenzen niet wijzigen. Er dient steeds te worden aangesloten op het peil van de aanpalende eigendommen waarbij in een strook van 1 m ten aanzien van de perceelsgrens het ontworpen maaiveld wordt aangehouden.

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## **Algemeen**

Toelichting	Voorschrift
Een autostalplaats kan zowel overdekt als niet-overdekt zijn.	Gebouwen /constructies specifiek voor openbaar nut kunnen in elke zonering worden toegelaten indien zij geen fundamentele afbreuk doen aan of hinderend zijn voor de omgeving, zonder rekening te houden met de van kracht zijnde voorschriften van de zonering. Ze dienen steeds landschappelijk geïntegreerd te worden. Het eventueel afsplitsen van een perceel hiervoor is toegelaten.

## **GEBOUW**

### **Oppervlakte**

Toelichting	Voorschrift
Om het beoogde verkavelingsconcept te kunnen realiseren, dient het hoofdgebouw van de woning te worden gebouwd binnen de bouwzone aangegeven op het verkavelingsplan.	De bouwdiepte en breedte zoals grafisch voorgesteld op het verkavelingsplan bepalen het maximale bouwoppervlak van een bouwwerk.

### **Volume**

Toelichting	Voorschrift
Het volume van de hoofdgebouwen wordt bepaald door het bebouwd oppervlak en het gabarit.	Er is geen numeriek maximaal bouwvolume vastgelegd. Dit wordt bepaald door het maximum bebouwbaar oppervlak in combinatie met het maximum toegelaten gabarit.

### **Nokhoogte**

Toelichting	Voorschrift
Het gabarit wordt bepaald in functie van het verkavelingsconcept en het harmonieus evenwicht van verblijfskwaliteit in binnen- en buitenruimte. 0-pas = niveau van de afgewerkte vloer	De nokhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 11 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok (cluster van meerdere aaneengesloten hoofdgebouwen) is de nokhoogte identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. In de zone voor garages bedraagt de maximale nokhoogte 3.50m.

### **Kroonlijsthoogte**

Toelichting	Voorschrift
Het gabarit wordt bepaald in functie van het verkavelingsconcept en het harmonieus evenwicht van verblijfskwaliteit in binnen- en buitenruimte. Plat dak: kroonlijsthoogte = de snijlijn tussen het voorgevelvlak en de bovenkant van het afgewerkte platte dak.	De kroonlijsthoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximum 6 m (gemeten vanaf de 0-pas). Per bouwblok is de kroonlijst identiek, tenzij het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. De dakopstand bij een plat dak vanaf de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 40cm.  In de zone voor garages bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 3.50m.

### **Dakuitvoering**

Toelichting	Voorschrift
Om een monotoon straatbeeld te vermijden, kunnen diverse dakvormen worden toegelaten en kunnen in hellende daken architecturale accenten aangebracht worden onder de vorm van dakkapellen/uitbouwen ed.	De dakvorm is een zadeldak met de nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn óf een plat dak. Ingeval een hellende dakvorm is de hellingsgraad maximaal 45 graden. Geschakelde hoofdgebouwen hebben eenzelfde gabarit dat wordt bepaald door de eerst vergunde aanvrager. Hiervan kan worden afgeweken indien het volledige bouwblok als één architecturaal geheel wordt ontworpen en onderwerp uitmaakt van één omgevingsaanvraag. Dakkapellen/dakuitbouwen zijn toegelaten bij hellende daken mits de kroonlijst min. 4 m bedraagt en uitsluitend in het voorste dakvlak grenzend aan de rooilijn. In de zone voor garages is de dakvorm verplicht plat.

### **Type gebouw**

Toelichting	Voorschrift
Het verkavelingsconcept voorziet de oprichting van eengezinswoningen.	Er worden residentiële eengezinswoningen opgericht. Woningssplitsing is verboden. Zorgwoningen zijn toegelaten. Voor de definitie en bouwvoorwaarden van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De hoofdbestemming is wonen. Maximum 50% van de vloeroppervlakte van de woning mag worden aangewend voor nevenbestemmingen. Nevenbestemmingen zijn uitsluitend mogelijk op het gelijkvloers en dienen complementair te zijn aan de woonfunctie en niet storend zijn voor de woonomgeving. Met complementaire functies wordt bedoeld alle zelfstandige diensten die de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Grootschalige handelszaken, ambachtelijke werkplaatsen, horeca en benzinestations zijn verboden.

# ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

## Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
Alle constructies worden opgetrokken in duurzame bouwmaterialen.	Het materiaalgebruik is vrij, doch alle zichtbare gevelvlakken van de woningen dienen te worden uitgevoerd in duurzame bouwmaterialen.

## Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De hoofdgebouwen en bijgebouwen kunnen binnen de daartoe bestemde zones op het verkavelingsplan worden opgericht.	De inplanting van het hoofdgebouw binnen de zone voor bebouwing <del>is vrij</del> zover geen afbreuk gedaan wordt aan de opgelegde bebouwingstypologie (halfopen bebouwingen tegen de perceelsgrens). Voor alle eengezinswoningen geldt dat de 0-pas van het hoofdgebouw zich situeert op max. 40 cm boven de as van de aanpalende weg.

De voorgevel van de woning moet verplicht op de voorbouwlijn komen.

## Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
Om de bebouwde ruimte optimaal te benutten, voorziet het verkavelingsconcept woningen bestaande uit meerdere bouwlagen.	Het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 2 volwaardige bouwlagen en desgevallend een verdieping onder het hellend dak. De zone voor garages bestaan uit maximaal één bouwlaag. Binnen het maximaal volume (kroonlijst 6m en dakhelling 45°) kan een teruggetrokken 2de verdieping voorzien worden. Bij een terugliggende 2de verdieping bevinden de voor- en achtergevel zich op tenminste 2m afstand uit de voorgevel van de onderliggende verdieping.

## Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
Om een optimaal ruimtegebruik te bewerkstelligen, kunnen ondergrondse constructies in beperkte mate worden gerealiseerd.	Ondergrondse garages bij eengezinswoningen zijn verboden. Individuele kelders kunnen worden toegelaten binnen het bebouwbaar oppervlak.

## Oversteek t.o.v. het grondoppervlak

Toelichting	Voorschrift
Oversteken ten aanzien van het grondoppervlak zijn beperkt mogelijk om een kwalitatieve architecturale invulling mogelijk te maken.	Voor alle eengezinswoningen geldt dat vanaf de eerste verdieping balkons, erkers en luifels kunnen uitspringen tot max. 60 cm t.o.v. de voorgevelbouwlijn en dit op min. 2,5 m hoogte ten aanzien van het maaiveld. Alle uitspringende delen dienen evenwel minstens op 1 m afstand tot de perceelsgrens te worden geplaatst, tenzij het een aaneengesloten architecturaal geheel betreft en de privacy van de verschillende wooneenheden niet wordt geschonden.

## VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

### VOORTUINSTROOK

De voortuin moet groen en onverhard aangelegd worden met uitzondering van 1 rechtstreeks pad van maximaal 1,50 m breed vanaf het openbaar domein naar de voordeur. Het overige deel van de voortuin moet groen en onverhard zijn. Enkel waterdoorlatende verharding is toegelaten.

#### Verharding

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	<del>Maximaal 50% van het zone-oppervlak mag worden verhard voor de aanleg van toegangs- of onderhoudspaden en een oprit, aangelegd in kleinschalig niet-monoliet materiaal en afwaterend naar het beplante en/of bezaaide gedeelte.</del> Beton en asfalt zijn verboden. De plaats van de toegangen mag per perceel vrij gekozen worden, tenzij de inrichting van het openbaar domein en van de wegenis daaraan beperkingen stelt.

#### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	Deze zone dient te worden bezaaid of beplant en gehandhaafd als siertuin.

#### Constructies

Toelichting	Voorschrift
De voortuinstroken hebben een hoofdzakelijk groen karakter.	Behoudens brievenbussen en bovenvermelde verhardingen zijn alle constructies verboden. Het is binnen deze zone onder geen beding toegelaten producten of materialen op te slaan.

## ACHTERTUINSTROOK

#### Verharding

Toelichting	Voorschrift
De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woongelegenheden.	Bij eengezinswoningen kan maximaal 25% van het zone-oppervlak worden verhard voor de aanleg van paden en/of terrassen, aangelegd in kleinschalig niet-monoliet materiaal en <del>afwaterend naar het beplante/bezaaide gedeelte.</del> Beton en asfalt zijn er verboden.

Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

#### Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woongelegenheden.	Bij eengezinswoningen dient deze zone voor minimum 65% te worden bezaaid of beplant en gehandhaafd als tuin.

### Constructies

Toelichting	Voorschrift
<p>De achtertuinstroken hebben een uitgesproken groen karakter en vormen de groene tuinkamers van de woongelegenheden. Bij eengezinswoningen kunnen uitsluitend beperkte typische tuingebouwen (tuinhuis, prieel,...) worden toegelaten. Een tuinberging is een houten bijgebouw uitsluitend bestemd voor het stockeren van tuinmateriaal/fietsen en/of beperkte opslag voor goederen voor huishoudelijk gebruik (bv. brandhout). <del>Niet overdekte constructies (zwembaden, siervijvers, e.d.) zijn in beperkte mate mogelijk.</del></p>	<p>Voor de plaatsing van <del>niet overdekte constructies en</del> van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen in de achtertuin, wordt verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van stedenbouwkundige handelingen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is van 16/07/2010 en latere wijzigingen.</p> <p><del>Niet overdekte constructies en</del> van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen dienen te voldoen aan het hogervermelde vrijstellingenbesluit. De maximale oppervlakte van de bijgebouwen dient echter beperkt te worden tot maximaal 20% van de oppervlakte van de achtertuin.</p>

### AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

#### Materiaal

Toelichting	Voorschrift
<p>Elke tuin kan worden afgesloten om de bewoners voldoende privacy te gunnen en de publiek-private grens aan de geven.</p>	<p>Tuinafsluitingen zijn verplicht te voorzien in een levend groenscherm (haag, klimop,...) al dan niet voorzien van een onzichtbare draadversteving zonder betonplaten onderaan. Een draadafsluiting kan uitsluitend worden geplaatst in combinatie met beplanting.</p> <p>De hoogte van de afsluitingen in de achter- en zijtuinstrook van eengezinswoningen bedraagt max. 2 m. De hoogte van afsluitingen in de voortuinstrook bedraagt maximum 1 m boven het peil van de as van de voorliggende weg.</p> <p>Op de gemeenschappelijke perceelsgrens tussen aaneengrenzende achtergevels kan een tuinmuur van maximum 2 m hoog in gevelsteen/hout/steenkorven worden opgericht tot max. 3 m achter de ontworpen achtergevelbouwlijn.</p>

### **Uitvoering**

Toelichting	Voorschrift
Gezien alle afsluitingen bestaan uit levende groenschermen, dient voldoende ruimte voor een geslaagde aanplant te worden voorzien.	Hagen worden ingeplant op 0,5 m van elke perceelsgrens óf op de perceelsgrens mits akkoord van beide aanpalenden tot een maximale hoogte van 2 m. Draadafsluitingen mogen uitsluitend op de perceelsgrens geplaatst worden mits akkoord van beide aanpalenden. Indien geen akkoord wordt bekomen, kan een draadafsluiting op het eigen perceel worden geplaatst.

## **ZONE VOOR TOEGANG**

### **Verharding**

Toelichting	Voorschrift
Deze zone dient als toegang tot de garages.	Alle verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn <del>of af te wateren naar een voldoende grote groenzone.</del>

De noodzaak van een verharding moet aangetoond worden via het intekenen van draaicirkels.

De oprit naar de garages moet aangelegd worden als karrenspoor. De verharding moet zich beperken tot het strikt noodzakelijke om de garages te bereiken. De oppervlakte die niet absoluut noodzakelijk is om de garages te bereiken, moet groen en onverhard aangelegd worden.