

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
GENT – STIJN STREUVELSLAAN**

VOORSCHRIFTEN GEBOUW

1. KROONLIJSTHOOGTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De kroonlijsthoogte is de hoogte van een bouwwerk die moet worden gemeten van het vloerpeil tot de bovenkant van de deksteen of het dakrandprofiel in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst of dakgoot in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.	De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6m. Bij afwerking woning met plat dak mag de max. kroonlijsthoogte 6,50m bedragen. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw (enkel gelijkvloers) bedraagt max. 3,50m.

2. DAKUITVOERING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Alle dakvormen worden toegelaten. De helling wordt beperkt tot 45° om het dakvolume aanvaardbaar te houden. Ook balkons, stand- en dakvensters worden daarom maar in beperkte mate toegelaten.	De maximale dakhelling bedraagt 45°. Alle dakvormen zijn toegelaten binnen deze maximale helling. STAND- en DAKVENSTERS Zijn toegelaten indien de constructie voldoet aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none">- de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot ½ van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.- de afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.- standvensters in het dak dienen opgericht te worden op de voorgevel of dieper. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 40cm achter het gevelvlak.- bij kroonlijsthoogte hoger dan 4,5m zijn geen standvensters toegelaten.

3. TYPE GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Gelet op de omgeving wordt het lot specifiek voorzien voor een vrijstaande woning.	Lot 1: vrijstaande ééngezinswoning

4. MATERIAALGEBRUIK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De woning dient opgetrokken te worden met esthetisch verantwoorde materialen.	- De gevels zullen uitgevoerd worden in volwaardige gevelmaterialen zoals baksteenmetselwerk, betonsteen, sierpleisterwerk of architectonische verantwoorde materialen;

	<ul style="list-style-type: none">- De daken in dakpannen, natuurleien, kunstleien of andere gelijkwaardige materialen;- Zonnepanelen zijn toegelaten.
--	---

5. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woning wordt ingeplant zoals aangeduid op verkavelingsontwerp, waarbij de aangeduide zijdelingse stroken bouwvrij dienen gehouden te worden.</p> <p>De verdieping mag ook meer naar achteren in de bouwzone voorzien worden om bijvoorbeeld vóór de woning (maar binnen de bouwzone) een garage in één bouwlaag te kunnen bouwen.</p>	<p>De woning wordt opgericht binnen de zone voor woongebouw, zoals voorzien op het 'verkavelingsplan nieuwe toestand'.</p> <p>De linkse (of noordelijke) zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 4m. De rechtse (of zuidelijke) bouwvrije strook bedraagt minimaal 6m.</p> <p>De maximale bouwdiepte wordt beperkt tot 15m op het gelijkvloers en tot 12m op de verdieping.</p>

6. AANTAL BOUWLAGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De maximale kroonlijsthoogte impliceert dat maximum 2 volwaardige bouwlagen kunnen voorzien worden.</p>	<p>Maximum 2 volwaardige bouwlagen en een eventuele dakverdieping.</p>

7. ONDERGRONDS GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ondergrondse constructies dienen beperkt te blijven in omvang.</p>	<p>Garages onder het niveau van de straat zijn verboden.</p>

8. OVERSTEEK TOV HET GRONDOPPERVLAK

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>In functie van esthetische accenten worden aan de woning uitbouwen en /of oversteken mogelijk gemaakt.</p>	<p>Balkons of uitsprongen: De afstand tussen de constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m. De totale breedte bedraagt max. 2/3 van de gevelbreedte. De diepte ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60m.</p>

9. ANDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GEBOUW

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voorzieningen voor een inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten. Woningssplitsing is niet toegelaten. Slechts een beperkt gedeelte van de woning kan ingericht worden als nevenbestemming.</p>	<p>NEVENBESTEMMING: Zorgwonen wordt toegelaten.</p> <p>Verder zijn enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep of dienstverlening toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:</p> <ul style="list-style-type: none">1° de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;2° de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie, nl. max. 50% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers met een max. oppervlakte van 60m²;3° wonen op gelijkvloers verplicht

Het vloerpeil van het gebouw wordt voldoende hoog gekozen gelet op de ligging in een gebied met kleine kans op overstroming.	PAS GELIJKVLOERS De pas van de gelijkvloerse vertrekken dient minimaal op 8,1m TAW-hoogte te worden voorzien.
Er zijn voldoende mogelijkheden om het parkeren op eigen lot op te vangen. Constructies in de zijtuinstrook zijn verboden. In de achtertuin is het plaatsen van autogarages, carports of autostaanplaatsen verboden. De parkeervoorziening kan dus enkel binnen de bouwzone komen.	GARAGE / CARPORT Per woongelegenheden kan een inbandige garage / carport of een afzonderlijke garage / carport voorzien worden.

VOORSCHRIFTEN VRIJSTAANDE HANDELINGEN IN DE TUINZONES

1. VOORTUINSTROOK

1.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voorschriften voorzien in de aanleg van de nodige verhardingen voor toegang tot de garage / carport en het parkeren van een personenwagen.	Maximum 1/3 van de voortuin mag verhard worden ivf toegang tot de woning en een bijkomende parkeerplaats. De verharding in de voortuin moet beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang en oprit. Alle verhardingen moeten waterdoorlatend zijn.

1.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Een groene voortuin geeft een aantrekkelijker beeld vanop de openbare weg.	Behoudens de toegestane verhardingen dient de voortuin met wortelend groen aangelegd te worden.

1.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De voortuinstrook dient bouwvrij gehouden te worden.	Behoudens een brievenbus, verhardingen en toegelaten afsluitingen is het oprichten van verdere constructies verboden.

2. ZIJTUINSTROOK

2.1. Verharding

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De noodzakelijke verhardingen voor toegang naar de tuin of een tuinconstructie worden toegelaten.	In functie van een toegang naar de achtertuin zijn verhardingen in de zijtuinstrook toegelaten. Verhardingen zijn toegelaten tot op 1m van de perceelsgrens, met uitzondering van de verharding noodzakelijk voor het aanleggen van een oprit, deze mag een breedte hebben van 3m in de bouwvrije zijdelingse strook. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingsbesluit.

2.2. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De zijtuinstroken dienen bouwvrij gehouden te worden.	In de zijtuinstrook worden, behoudens verhardingen, geen constructies toegelaten.

3. ACHTERTUINSTROOK

3.1. ~~Verharding~~ Niet overdekte constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De achtertuinen dienen zo groen mogelijk ingericht te worden, daarom moeten verhardingen beperkt blijven in oppervlakte.	Verhardingen in functie van toegang (tuinpaden), een terras of verhardingen rondom tuinconstructies worden toegelaten. Deze dienen evenwel tot het strikt nodige beperkt te worden en wateren af naar het groen in de tuin waar het hemelwater in de bodem kan infiltreren. De aanleg van niet overdekte constructies is mogelijk conform de voorwaarden van het vrijstellingenbesluit.

3.2. Groenaanleg

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Bij de inrichting van de tuin dient rekening gehouden te worden met de hemelwaterafvoer op eigen lot.	Behoudens de toegestane verhardingen en tuingebouwen dient de achtertuin met wortelend groen aangelegd te worden. De tuin dient inzake hoogte aangelegd en ingericht te worden, zodat overlast voor de aanpalende tuinen voorkomen wordt. Ophogingen in de achtertuinzone worden niet toegelaten.

3.3. Constructies

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Tuinconstructies behoren onlosmakelijk bij de inrichting van de achtertuin, evenwel mogen deze niet domineren in de tuin.	Een garage / carport of andere constructies die behoren tot de normale tuininfrastructuur zijn toegelaten (tuinhuisje, serre, siervijver,...) op min. 1m afstand van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar. De gezamenlijke oppervlakte van bovenstaande constructies is beperkt tot 40m ² . Voor de materialen zijn toegelaten deze van het hoofdgebouw, hout of metaal. Een open zwembad is toegelaten met een maximale oppervlakte van 80m², op minimum 2,00 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen (verharding inbegrepen). Het plaatsen van een garage, carport of autostaanplaats in de achtertuinstrook is verboden.

4. AFSLUITINGEN OP DE PERCEELSGRENS

4.1. Materiaal

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
In functie van de privacy zijn erfscheidingen mogelijk. Om het groene karakter van de omgeving te bewaren worden er geen betonnen afsluitingen mogelijk gemaakt.	- Afsluitingen bestaan uit hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad (max. 2,00 m hoogte). In de zijtuin of achtertuin kan ook een houten afsluiting geplaatst worden. - De straatafsluiting is max. 1,00m hoog: enkel hagen eventueel gesteund met voetmuurtjes of draadversterking.