
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ DE AANVRAAG VAN EEN
OMGEVINGSVERGUNNING

1. VOORSCHRIFTEN BESTEMMING

1.1. BESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

1.1.A. HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Voorzieningen voor inwonende hulpbehoevenden zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de woning. Voor de definitie van zorgwoningen wordt verwezen naar de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.	Enkel eengezinswoningen, met inbegrip van zorgwoningen worden toegelaten.

1.1.B. NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
Woningssplitsing is niet toegelaten, evenals nevenbestemmingen anders dan de woonfunctie.	De woonfunctie is de hoofdfunctie.

1.2. BESTEMMING BIJGEBOUW(EN)

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Is niet voor deze verkaveling van toepassing.

1.3. BESTEMMING NIET BEBOUWD GEDEELTE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
De tuinen zijn voldoende ruim om de nodige privacy te garanderen.	Private tuinen

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

2. VOORSCHRIFTEN GEBOUWEN

2.1. VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN

2.1.A. TYPOLOGIE

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De keuze voor gekoppelde bebouwing houdt rekening met het bebouwingstype van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Er komt zowel gekoppelde als vrijstaande bebouwing voor.</p> <p>Gekoppelde bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none">* heeft een energetisch voordeel* is minder ruimteverslindend* zorgt voor een minder versnipperde open ruimte	<p>Gekoppelde bebouwing zoals weergegeven op het verkavelingsplan.</p>

2.1.B. INPLANTING

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Van deze maximale maten kan niet afgeweken worden.</p> <p>De voorbouwlijn is verplichtend.</p> <p>De keuze voor een kleinere constructie maakt een betere benutting van de zij- en achtertuin mogelijk - rekening houdend met de oriëntatie van de percelen.</p>	<p>Op het verkavelingsplan wordt de zone waarbinnen het hoofdgebouw wordt ingeplant, vastgelegd met maten en oranje kleur:</p> <ul style="list-style-type: none">• maximale afmetingen van het hoofdgebouw op lot 1: breedte 10m, diepte: 13m• maximale afmetingen van het hoofdgebouw op lot 2: breedte 10m, diepte: 12m <p>Een minimale bebouwingoppervlakte wordt niet vastgelegd.</p> <p>Garages worden in het hoofdgebouw voorzien.</p>

2.1.C. BOUWVOLUME


Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Rekening houdend met het bouwvolume van de aansluitende constructie.</p>	<p>GABARIT</p> <p>Het aantal bouwlagen van de op te richten hoofdgebouw bedraagt verplichtend 2: d.i. gelijkvloers + volle eerste verdieping.</p> <p>Het dak is hellend of plat.</p> <p>Extensies mogen worden voorzien van plat dak.</p> <p>Kroonlijsthoogte: minimaal 3m, maximaal: 7m.</p> <p>De nokhoogte bedraagt maximaal: 12m.</p> <p>De maximale bouwdiepten van het hoofdgebouw op lot 1 bedragen:</p> <ul style="list-style-type: none">• op het gelijkvloers: 13m• op de verdieping: 10m <p>De maximale bouwdiepten van het hoofdgebouw op lot 2 bedragen:</p>

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

ZIE BIJZONDERE VOORWAARDE(N)

	<ul style="list-style-type: none"> • op het gelijkvloers: 12m • op de verdieping: 10m <p>V/T-coëfficiënt Lot 1: maximaal: 0,43 V/T-coëfficiënt Lot 2: maximaal: 0,36</p> <p>VLOERPEIL Het vloerpeil is steeds hoger dan het straatniveau gelegen. De hoogteligging wordt ingemeten t.o.v. deze ter hoogte van de rooilijn (en).</p>
--	--

2.1.D. VERSCHIJNINGSVORM

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>De materiaalkeuze dient een architecturaal geheel na te streven. De materialen zullen in regel volgende zijn: baksteen, beton, hardsteen, breuksteen, gebakken pannen, natuur- of kunstleien, e.a.</p>	<p>GEVELMATERIALEN De woningen worden ideaaliter opgetrokken in metselwerk.</p> <p>DAKVORM - MATERIALEN <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>De dakvorm is hellend: met één of meerdere dakvlakken met een helling van 25° à 55°.</p> </div> <div style="flex: 0.5; text-align: center;">  </div> <div style="flex: 1; color: red;"> <p>De dakvorm is hellend (max. hellingsgraad van 45°) of plat</p> </div> </div> <p>Een plat dak wordt voor een beperkte oppervlakte van de constructie/extensie toegelaten.</p> </p>

2.3. VOORSCHRIFTEN DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Zowel gewestelijke verordeningen alsook de specifieke bouwvoorschriften om te bouwen en verbouwen van het Algemeen Bouwreglement Stad Gent, dienen te worden opgevolgd. Het betreft verordeningen inzake waterbeheer, verhardingen, materiaalgebruik en technieken.</p>	<p>Bij het oprichten van de hoofdgebouwen wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen en hedendaagse technieken om de materialen te verwerken.</p>

3. NIET-BEBOUWD GEDEELTE

3.1. RELIEFWIJZIGINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Ondergrondse garages worden niet toegelaten. *Grondverzet van 50cm in meer (+) of min (-) als voor vijver/zwemvijver/plantenheuvel: zal deel uitmaken van een afzonderlijke aanvraag.</p>	<p>Reliëfwijzigingen worden toegelaten, voor zover zij deel uitmaken van het bepalen van de hoogteligging van de woning. Het vloerpeil van de woning zal minstens 25cm hoger dienen te liggen dan het openbaar domein.</p>

3.2. VERHARDINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	Onder verhardingen wordt verstaan: de aanleg van opritten, terrassen en paden om het gebruik van de tuinruimte te optimaliseren.

3.3. INRICHTINGSELEMENTEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
	<p><u>Voortuinstrook:</u> *De verharding in de voortuinstrook wordt tot het minimum herleid en zal bestaan uit waterdoorlatende materialen of materialen met een brede voeg. Gezien de garages verplicht in de hoofdbouw worden voorzien, zal de verharding dus bestaan uit: de oprit naar de garage, een verharding van het pad naar de inkom en de paden aansluitend bij de woning. * De oprit naar de garage van het lot 1 dient gekoppeld te zijn met de oprit naar de garage op het lot 2. De maximale breedte van de gekoppelde oprit bedraagt 6m. * De overige oppervlakte van de voortuin wordt ingezaaid met gras en/of er wordt een aanplanting van heesters voorzien. * Er mogen geen constructies als vrijstaande berging, overdekte fietsenstalling, losstaande carport e.d. worden opgericht.</p> <p><u>De zijtuinstrook:</u> *De verharding in de zijtuinstrook wordt herleid tot het minimum. Enkel paden aansluitend bij het hoofdgebouw mogen worden voorzien. Zij bestaan uit waterdoorlatend materiaal of materialen met een brede voeg. *De vrije ruimte van de zijtuinstrook wordt ingezaaid met gras en/of beplant met heesters en/of haagbeplanting. De hoogte van de haagbeplanting bedraagt maximaal 1,7m. In de zijtuinstroken worden geen hoogstammige bomen voorzien. *Er worden geen constructies als fietsbergingen, carports, e.a. toegelaten.</p> <p><u>Achtertuintrook:</u> *De oppervlakte van de verharding in de achtertuin wordt tot een minimum herleid.</p>

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**

en wordt beperkt tot een maximale oppervlakte van 30 m². Deze oppervlakte geldt zowel voor de aanleg van een terras, zwembad of vijver.

<p>De vrijstaande tuinberging wordt op minimaal 1m afstand van de perceelgrens ingeplant. Indien de berging op de perceelgrens wordt opgericht, dient een overeenkomst met de aanpalende eigenaar te worden opgemaakt.</p>	<p>De verharding wordt aangelegd met waterdoorlatende materialen of materialen toegepast met een brede voeg. Waterdichte vlakken zijn enkel voor de verhardingen van de terrassen toegelaten (max. 30 m²) mits ze afwateren naar de tuin en mits een onmiddellijke bezinking mogelijk is. *De vrije ruimte zal worden ingezaaid met gras of er zal beplanting worden voorzien. Hagen op de perceelgrenzen hebben een maximale hoogte van 1,7m. Hoogstammige bomen worden op reglementaire afstand van de perceelgrenzen geplaatst. *Een vrijstaande tuinberging met beperkte oppervlakte - 24m² - mag in de achtertuinstrook worden voorzien. De tuinberging wordt opgetrokken in hout of met dezelfde materialen als deze van het hoofdgebouw. De totale hoogte mag echter niet meer dan 3m bedragen. *Grondverzet voor de aanleg van een plantenheuvel/zwembad/zwemvijver: grondverzet wordt vanaf (+50cm) in meer en (-50cm) in min apart aangevraagd.</p>
--	---

3.4. AFSLUITINGEN

Toelichting	Stedenbouwkundig voorschrift
<p>Voldoende privacy dient te worden gecreëerd. De draadafsluitingen en hagen zullen in overleg met de aanpalende eigenaars worden aangebracht.</p>	<p>AARD Op de perceelsgrenzen zal een scheiding aangebracht worden bestaande uit een haagafsluiting: al dan niet versterkt met paal en draad. Gesloten afsluitingen en draadafsluitingen zijn visueel niet wenselijk. niet toegestaan.</p> <p>AFMETINGEN *De afsluiting langs de rooilijn zal een maximale hoogte van 0,7m hebben. *De overige afsluitingen zullen een maximale hoogte van 1,7m hebben.</p>

**ZIE BIJZONDERE
VOORWAARDE(N)**