

“ DE NIEUWE DOKKEN”
Verkaveling Zone Z1h
“Zuidveld 2”

Stad Gent

Schipperskaai development NV

Colofon

Opdracht

De Nieuwe Dokken, verkaveling 4 – Zone Z1h “Zuidveld 2”
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever

Schipperskaai Development NV – Poortakkerstraat 94 – 9051 Gent

Opdrachthouder

Omgevingsaanleg

Antea Belgium nv - Roderveldlaan 1 - 2600 Antwerpen
Ontwerpbureau Pauwels BVBA – Mercatorpad 5, 3000 Leuven

Architecten

BEEL architecten – Ferdinand Lousbergskaai 32 – 9000 Gent
Blaf architecten – Poststraat 100 – 9160 Lokeren

Inhoudsopgave

Blz

1	Algemene bepalingen	2
1.1	Openbaar domein	2
1.2	Nutsvoorzieningen	2
1.3	Groenaanleg	3
1.4	Bestemming	3
1.5	Mobiliteit en Parkeren	5
2	Specifieke voorschriften	6
2.1	Gebouw	6
2.1.1	Oppervlakte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.2	Inplanting	6
2.1.3	Volume	6
2.1.4	Nokhoogte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.5	Dakuitvoering	7
2.1.6	Type gebouw	7
2.1.7	Materiaalgebruik	8
2.1.8	Aantal bouwlagen	8
2.1.9	Ondergronds gedeelte	8
2.1.10	Uitbouw (veranda, carport)	9
2.1.11	Oversteek t.o.v. het grondoppervlak	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.12	Nutsvoorzieningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2	Tuinzones	9
2.2.1	Algemeen	9
2.2.2	Verharding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.3	Groenaanleg	9
2.2.4	Constructies	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.5	Afsluitingen op de perceelsgrens	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Algemene bepalingen

1.1 Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
<p>Gezien de verkaveling betrekking heeft op een nieuwe stadswijk geldt dat het beperken van de private buitenruimte pas aantrekkelijk kan zijn als een kwalitatief en overvloedig openbaar domein wordt aangeboden. Het openbaar domein maakt deel uit van een 'speel- en verbindingsweefsel' dat doorheen de stadswijk 'De Nieuwe Dokken' zal lopen.</p> <p>DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTENEN</p> <p>Het maximaal voorzien van natuurlijke infiltratie is een algemeen uitgangspunt voor de keuze van de materialen.</p>	<p>DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTENEN</p> <p>Verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen of moeten kunnen afstromen met natuurlijke infiltratie tot gevolg. Enkel bij zware belasting (bv. vrachtverkeer) kan hiervan worden afgeweken.</p>

1.2 Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
<p>ENERGIE Er is geen distributie van gas voorzien tot aan elk privaat lot. Er is wel een toelevering van warmte via de aanleg van een warmtedistributienet.</p> <p>VERGRUIZER</p> <p>De vergruizer wordt gebruikt als centraal inzamelplaats voor keukenafval in de wijk. Enkel bewoners van het Zuidveld van De Nieuwe Dokken en de woonbootbewoners van het Zuidveld kunnen hier hun keukenafval naartoe brengen, waarna het vermalen wordt. Het afval wordt vervolgens getransporteerd via een vacuümnet voor verwerking. Zone voor vergruizer: lot 2.</p> <p>ZAWENT (lot 4)</p>	<p>ENERGIE Er worden geen gasleidingen en gasaansluitingen voorzien naar individuele entiteiten van de verschillende loten, dit zal ook nadien niet mogelijk zijn.</p> <p>VERGRUIZER</p> <p>Zone voor vergruizer. De vergruizer mag vrij voorzien worden op een privaat lot 2)</p> <p>ZAWENT (lot 4) Het ZAWENT-netwerk is een ondergronds volume-eigendom begrensd tussen 30cm boven de leidingen en installaties en 30cm onder de leidingen en installaties.</p> <p>Hiervoor zal er een ondergrondse volume-eigendom in het voordeel van Ducoop op lot 4 voorzien worden</p>

<p>Er worden in De Nieuwe Dokken ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid. Op 18 september 2014 werd de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “DuCoop” opgericht, om binnen De Nieuwe Dokken duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg, en - anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen De Nieuwe Dokken loopt. <p>De duurzame dienstverlening van DuCoop omvat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • levering van warmte • waterzuivering • inzameling groenten- en fruitafval • de eventuele levering van groene stroom uit onder andere de winning van energie op daken en gevels • exploitatie van een laadpalennet voor elektrische voertuigen 	
---	--

1.3

Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>De niet bebouwde gedeeltes worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.</p>	<p>De niet bebouwde delen in lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met zo weinig mogelijk verharding, maximaal 30% verharding.</p>

1.4

Bestemming

Toelichting	Voorschrift
<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p>	<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p>

Toelichting	Voorschrift								
<p>Het gaat hier over een zone die hoofdzakelijk bedoeld is voor wonen (valt onder de categorie "wonen 1a" volgens art. 2.2.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</p> <p>Richtwaarden voor het maximaal aantal te realiseren woningen per gebouw om de vooropgestelde oppervlaktes te realiseren zijn de volgende:</p> <table border="1" data-bbox="448 674 707 846"> <tr> <td>Lot 1</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Lot 2</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>84</td> </tr> </table> <p>Deze aantallen zijn bepaald op basis van de schetsontwerpen van de gebouwen op de volledige RUP-zone Z1h. Aan de hand van deze ontwerpen is een haalbare verdeling gemaakt om met deze gebouwen binnen het maximaal te realiseren gebouwprogramma te blijven. Op lot is een marge van 10% genomen om onderlinge schommelingen en variaties toe te laten.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de meergezinswoning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Echter, het is een bewuste keuze op het gebied meer te laten zijn dan een slaapwijk: buurtondersteunende functies, vrije beroepen en reca-zaken of kantoorachtigen zijn mogelijk. Voor de zones voor stedelijk wonen waar beperkte kleinschalige nevenbestemmingen zijn voorzien, gelden de beperkingen, conform de bepalingen van het RSG, in verband met de schaal en omvang.</p> <p>BESTEMMING NIET GEBOUWD GEDEELTE</p> <p>De open ruimte tussen de bebouwing wordt maximaal vergroend.</p>	Lot 1	32	Lot 2	52			Totaal	84	<p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Het toegelaten bouwprogramma binnen de volledige RUP-zone Z1h bedraagt maximum 25.000 m² bvo. Binnen deze verkaveling wordt daarvan maximaal 12.000m² BVO gerealiseerd.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p> <p>Detailhandel, kantoren en diensten zijn toegelaten als beperkte kleinschalige nevenbestemmingen voor allerlei voorzieningen verweven met en niet storend voor het wonen. De toegelaten kantoren en detailhandel worden beperkt tot max. 500 m² per handelszaak of kantoor. Concreet kan in het gebouw op lot 2 de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties aangezien dit op gebouwniveau ruim minder dan 50% beslaat.</p> <p>BESTEMMING NIET GEBOUWD GEDEELTE</p> <p>Lot 1 bevat een strook private tuinen (deellot 1b). Deze niet-bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin.</p>
Lot 1	32								
Lot 2	52								
Totaal	84								

Toelichting	Voorschrift
<p>Na aanleg wordt deze maximaal overgedragen naar het openbaar domein.</p> <p>Naast het openbaar domein wordt in deze verkavelingsaanvraag op lot 1 een strook private tuinen omsloten (deellot 1b).</p> <p>In de private niet-bebouwde ruimte mag infrastructuur komen voor infiltratie regenwater.</p> <p>In de private, niet bebouwde ruimte kan maximaal 10% bebouwd worden.</p> <p>Lot 5 is een lot in private eigendom met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang.</p>	<p>In de private, niet bebouwde ruimte kan maximaal 10% bebouwd worden.</p> <p>In Lot 5 zijn ondergrondse constructies toegelaten en is een maximale verharding toegestaan</p>

1.5 Mobiliteit en Parkeren

Toelichting	Voorschrift
<p>Per woontiteit is een maximum van 0,76 ondergronds parkeerplaatsen toegelaten. Dit voorschrift kadert in een globaal autoparkeerbeleid van de stad. Het gemiddeld kencijfer voor parkeerplaatsen in het volledige project De Nieuwe Dokken (bouvvelden Z1f, Z1g, Z1h) mag niet meer dan 0,76 voor alle units samen bedragen, uitgezonderd woonboten. In totaal mag men binnen volledige te ontwikkelen gebied (Z1f, Z1g en Z1h) max. 23 niet-residentiële parkeerplaatsen voorzien. Deze plaatsen werden reeds voorzien in de centrale zone.</p> <p>Deze parkeerplaatsen mogen buiten de verkaveling voorzien worden, bvb indien zij gegroepeerd worden in een grotere, centrale ondergrondse parkeervoorziening op een nabijgelegen bouwveld van dezelfde ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger. Er mogen géén niet-residentiële parkeerplaatsen voorzien worden.</p>	<p>Per woontiteit van de verkaveling is een maximum van 0,76 ondergrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Minstens 10% van de fietsstallingen voor bewoners worden voorzien op maaiveldniveau. Deze norm is van toepassing binnen de volledige verkaveling en hoeft dus niet volledig op het eigen lot opgelost te worden.</p>

2 Specifieke voorschriften

2.1 Gebouw

2.1.1 Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De bebouwde gedeeltes worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.	De maximale bouwdiepte en het maximaal bovengronds te bebouwen gedeelte wordt aangegeven op het grafisch plan. ('Privaat domein – zone voor gebouwen' op grafisch plan).

2.1.2 Volume

Toelichting	Voorschrift
<p>Omwille van de voorschriften uit het RUP ontstaat een duidelijk verschil tussen de bouwvolumes van de sokkelgebouwen en het hoogteaccent.</p> <p>Het vloerpeil kan bij bepaalde typologieën worden verhoogd om privacy tav aangrenzend openbaar domein te bekomen.</p>	<p>GABARIT Maximaal toegelaten bouwhoogte per lot: (incl. teruggetrokken dakverdiepingen)</p> <p>Lot 1 – maximaal 18 meter Lot 2 – maximaal 50 meter, minimaal 35 meter Lot 3 – maximaal 6 meter</p> <p>Het referentiepeil t.o.v. waar deze maximale bouwhoogte gemeten wordt is zoals bepaald in het Beeldkwaliteitsplan het kadepeil. De bouwhoogte die binnen deze maximale hoogtes dient te vallen betreft het dakrandpeil van de hoofdvolumes (incl. bewoonbare teruggetrokken dakverdiepingen). Technische verdiepingen, (lift)uitlopen of andere technische installaties worden hierbij niet in rekening gebracht.</p> <p>BOUWDIEPTE HOOGTEACCENT Voor Lot 2 wordt een maximale bouwdiepte gedefinieerd op het grafisch plan waarbinnen het gebouw dient te passen.</p> <p>VLOERPEIL Het vloerpeil kan maximaal 1m20 verheven worden tav het maaiveldniveau.</p>

2.1.3 Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>In deze ontwikkeling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien. Bouwvolume (gabarit, dakvorm, ...) zijn echter beeldbepalend en ontworpen van macro naar micro niveau, rekening houdende met maximale woonkwaliteit (lichten, zichten, schaduwstudie, windstudie, ...). Bouwhoogtes en dakvorm zijn beeldbepalend en daarom streng vastgelegd.</p>	<p>DAKVORM Enkel platte daken zijn toegelaten.</p>

2.1.4 Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p>Het bouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit wonen. Op niveau van de volledige verkaveling is een aandeel grondgebonden woningen verplicht.</p> <p>In zone z1h, welke ruimer gaat dan huidige verkaveling, dienen twee hoogteaccenten voorzien worden: één verplicht waarvan de locatie vastligt en één waarvan de positie binnen de zone vrij te bepalen is.</p> <p>In zone z1h dienen, conform het RUP, grondgebonden woningen voorzien worden. Het RUP definieert een grondgebonden woning als volgt:</p> <p><i>“Grondgebonden woning (RUP): verruiming van het begrip van de ééngezinswoning. Hieronder vallen zowel de traditionele ééngezinswoningen (trifloor, beletage, patiowoning, ...) als variaties hierop. Deze laatste bestaan uit twee of meer verticaal of horizontaal met elkaar verweven woningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Elke woning heeft een aanzienlijke buitenruimte hetzij een tuin/koer hetzij een dakterras. Grondgebonden woningen beschikken ook over een eigen “voordeur” op de begane grond.”</i></p>	<p>Alle gebouwen zijn meergezinswoningen. Sommige meergezinswoningen herbergen grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen zijn toegelaten in elk lot. <i>Grondgebonden woningen beschikken ook over een eigen “voordeur” op de begane grond.</i></p> <p>Deze grondgebonden woningen kunnen zich bevinden op de tweede en derde bouwlaag, mits ze via een individuele trapconstructie met de begane grond zijn verbonden.</p> <p>Elke woning, met uitzondering van bestaande woningen, moet beschikken over een buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 10% van de bvo met een minimum van:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6 m² voor woningen met 0 of 1 slaapkamer; 8 m² voor woningen met 2 slaapkamers; 10 m² voor woningen met 3 of meer slaapkamers.

2.1.5 Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de gebouwen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de kwaliteitssturing is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door haar materiaalgebruik en haar verschijningsvorm (bvb geen gordijngevels) onderstreept worden. Er wordt gestreefd naar een diverse architectuur, op schaal van de bewoner.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen mits in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel van het Inrichtingsplan 'De Nieuwe Dokken'.</p>

2.1.6 Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
<p>In deze ontwikkeling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p> <p>Bouwvolume (gabarit, dakvorm, ...) zijn echter beeldbepalend en ontworpen van macro naar micro niveau, rekening houdende met maximale woonkwaliteit (lichten, zichten, schaduwstudie, windstudie, ...). Bouwhoogtes en dakvorm zijn beeldbepalend en daarom streng vastgelegd.</p>	<p>BOUWLAGEN</p> <p>Aantal bouwlagen vrij te kiezen binnen het toegestane gabarit.</p>

2.1.7 Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>Er kan een gemeenschappelijke ondergrondse bouwlaag voorzien worden op de loten 1 en 2 en 5. Lot 5 is privaat domein met publieke erfdienstbaarheid en wordt ook onderbouwd en maakt samen met de onderbouwing op lot 1 en 2 deel uit van de grotere ondergrondse parking.</p> <p>De inrit wordt op het private lot voorzien.</p>	<p>BESTEMMING</p> <p>De gemeenschappelijke kelder onder het gebouw op de loten 1 en 2 mag gebruikt worden voor technische lokalen (privaat of collectief), parkeergarage voor voertuigen, fietsenstallingen en bergingen.</p> <p>De verbinding tussen ondergrondse bouwlagen onder de gebouwen op respectievelijk lot 1 en 2 wordt gerealiseerd in de zone op grafisch plan gemarkeerd als lot 5 'privaat domein met publieke erfdienstbaarheid. Lot 5 zal ondergronds deel uitmaken van de ondergrondse parking onder de loten 1-2 en 5.</p>

Toelichting	Voorschrift
	<p>Private inrit naar de private ondergrondse verdieping.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De positie van de inrit naar de ondergrondse verdieping is vrij te bepalen binnen lot 2.</p>

2.1.8 Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Op gans lot 3 wordt luifelconstructie voorzien die aansluit op het gebouw dat voorzien is op Zuidveld I (andere verkaveling), lot 5. Langsheen de Afrikalaan vormt dit element een verbinding naar het gebouw Ruit, alsook een afsnoering van de groene buitenruimte tussen de gebouwen van Zuidveld II (woonomgeving Patio cfr. Inrichtingsplan)	<p>Lot 3: op dit lot kan een luifelconstructie (buitenomgeving) over één bouwlaag voorzien worden.</p> <p>Aan de zuidelijke grens met de Afrikalaan kan deze luifel uitkragen over openbaar domein (voetpad) met een afstand van 2,50m. Vrije hoogte onder de luifel moet daarom tot 4m hoog zijn.</p>

2.2 Tuinzones

2.2.1 Algemeen

Toelichting	Voorschrift
<p>Naast het openbaar domein wordt in deze verkavelingsaanvraag bij lot 1 een private niet-bebouwde ruimte afgebakend die bestemd wordt als tuinzone.</p> <p>In de private niet-bebouwde ruimte van lot 1 (deellot 1b) mag infrastructuur komen voor infiltratie regenwater.</p> <p>De niet bebouwde gedeeltes van lot 1 (deellot 1b) worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.</p>	<p><u>Minimale verharding:</u></p> <p>De niet bebouwde delen van lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met minimale verharding.</p> <p>Verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen of moeten kunnen afstromen met natuurlijke infiltratie tot gevolg.</p> <p>De afscheiding tussen de tuinen onderling gebeuren door middel van een zachte afscheiding met een haag (inheems), met ter ondersteuning van de haag op de perceelsgrens een scheiding met paal en draad (in de haag).</p> <p>Alle zachte afscheidingen binnen de tuinzone: hoogte 1,80 meter.</p> <p>In de private, niet bebouwde ruimte van lot 1 (deellot 1b) kan maximaal 10% bebouwd worden.</p>

2.2.2 Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het streefdoel van de open buitenruimte is minimale verharding, maximaal vergroenen.	<p><u>Aanleg en afscheiding:</u></p> <p>De niet bebouwde delen van lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met minimale verharding.</p>

Toelichting	Voorschrift
<p>Aangezien deze nieuwe woonwijk een hoge dichtheid heeft, moet de kwaliteit en kwantiteit van open groenruimtes (privaat of publiek) bewaakt worden. Fietsenstallingen worden reeds bij gebouwoontwerp voorzien en opgenomen om de nood naar buitenbergingen te vermijden. Bijkomende constructies in tuinzones worden vermeden.</p> <p>In de tuinzones voor of achter de gebouwen zijn constructies toegestaan die nodig zijn om de grondgebonden woningen die niet op maaiveldniveau gelegen zijn te ontsluiten.</p> <p>Gezien de stedelijke context en het openbaar statuut van de open ruimte zijn afsluitingen van de verkaveling niet wenselijk. De doorwaadbaarheid van het geheel moet gevrijwaard worden. Afsluitingen op de perceelgrens of grens met het openbaar domein moeten de eenheid van de groene of open ruimte ondersteunen.</p>	<p>Indien mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten ze kunnen afwateren met natuurlijke infiltratie. De beplanting moet bestaan uit streekeigen soorten.</p> <p>De afscheiding tussen de tuinen onderling gebeuren door middel van een zachte afscheiding met een haag (inheems), met ter ondersteuning van de haag op de perceelsgrens een scheiding met paal en draad (in de haag). Alle zachte afscheidingen binnen de tuinzone: hoogte 1,80 meter.</p> <p>Op de scheidingen tussen private tuinen en openbaar domein worden een combinatie geplaatst van een afsluiting en een haag, hoogte 1,80 meter. De eventuele afsluiting staat op de perceelsgrens.</p> <p><u>Bebouwingsvoorschriften:</u> Bijgebouwen worden niet toegestaan in private tuinzones.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>Lot 1</i> In de private, niet bebouwde ruimte (deellot 1b) kan maximaal 10% bebouwd worden. Ondergrondse constructie van lot 1 kan ook tot het deellot 1b reiken, tot zoverre dit de ondergrondse elementen voor infiltratie niet in het gedrang brengt.</p> </div> <p><i>Lot 5</i> In deze private eigendom met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang, zijn ondergrondse constructies toegelaten en is een maximale verharding toegestaan. De scheiding tussen private eigendom en openbaar domein zal gevisualiseerd worden in verharding.</p>