

ALGEMENE VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Deze algemene stedenbouwkundige voorschriften zijn verordenend.

1. In alle zones toegelaten constructies

Voorzieningen van technische aard die tot de normale uitrusting van het gebied behoren zoals elektriciteits- en gascabines, telefooncellen, pompgemalen, bufferbekkens, grachten, geluidsschermen, gronddammen of geluidsbermen e.d. mogen binnen elke zone voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructies in de omgeving en de omvang ervan (hoogte, terreininname) beperkt blijft.

Noodzakelijke technische voorzieningen betreffende de waterhuishouding als gevolg van de stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater zijn eveneens toegelaten.

2. Integratie van technische installaties op gebouwen en technische verdiepen

Alle technische installaties moeten zo veel mogelijk binnen het volume van de gebouwen ondergebracht worden. Indien dit niet mogelijk is, moet het volume zo beperkt mogelijk gehouden worden en moet de installatie zorgvuldig ingepast worden in het architecturaal concept.

3. Publiciteitsdragers en uithangborden

Publiciteitsdragers: zijn niet toegelaten tenzij aangebracht op het straatmeubilair (informatieborden en - zuilen, wachthuisjes bij de haltes van het openbaar vervoer, etc.)

Uithangborden: zijn toegelaten onder volgende voorwaarden. Uithangborden bevinden zich minimum 2,2 meter boven het maaiveld, hebben een maximale oppervlakte van 2 m² per bedrijf of instelling en mogen niet meer dan 60 cm uit het gevelvlak steken en nooit aangebracht worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker). Uithangborden mogen nooit tot een daling van de omgevingskwaliteit leiden. Ze moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, en moeten een duidelijk herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht.

4. Integratie van gebouwen in de omgeving

Daken en dakverdieping

Er wordt geen algemene verplichting opgelegd voor wat betreft de dakvorm. Het bepalen van de gewenste dakvorm vormt het voorwerp van een afweging waarin de omgevingskenmerken in het bijzonder van de aanpalende woningen/gebouwen een rol spelen.

Een hellend dak heeft een maximale hellingsgraad van 50°. Om diverse vormen van hellende daken mogelijk te maken (bv. een gebogen dak, lessenaarsdak, ?) kunnen beperkte afwijkingen van deze hellingsgraad toegelaten worden. Een hellend dak wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. In een hellend dak wordt maar één functionele bouwlaag toegelaten.

Bij een gebouw met een plat dak is er ook een teruggetrokken extra dakverdieping toegelaten en dit binnen de omschrijving van een hellend dak. Voor duidelijkheid met betrekking tot de omschrijving van het hellend dak verwijzen we naar de illustratie opgenomen in het geldende RUP, en eveneens opgenomen in de beschrijvende nota van deze omgevingsaanvraag. Ook dit teruggetrokken dakverdiep wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Dit teruggetrokken dakverdiep heeft een max. hoogte van 3m en er is eveneens maar één functionele bouwlaag in toegelaten.

Bij Lot 1 & 4 aan zijde van de Schelde is het toegestaan af te wijken buiten de omschrijving van een hellend dak voor zover dit geen hinder veroorzaakt voor de aanpalende percelen en/of een betere integratie van het gebouw in haar omgeving oplevert. Doch dient de totale bruto-vloeroppervlakte te worden beperkt tot deze die maximaal zou worden bekomen bij het volgen van de omschrijving van een hellend dak. Ook deze teruggetrokken dakverdieping wordt niet meegerekend als bouwlaag of in de toegelaten bouwhoogte. Deze teruggetrokken dakverdieping heeft een max. hoogte van 3m

Wanneer gebouwen tegen elkaar worden aangebouwd moet de dakvorm zo goed mogelijk afgestemd worden op het (de) aanpalende gebouw(en).

Bouwhoogte - bouwdiepte - positie van de gebouwen

De voorschriften voorzien bepalingen in verband met de maximale bouwhoogte uitgedrukt in een aantal bouwlagen. Als hoogte van een bouwlaag wordt circa 3m aangenomen. Deze hoogte is excl. de dakopbouw en -opstand die maximaal 0.5m hoog mag zijn.

Voor de bebouwing aan de Schelde dient het maaiveld van de Loskaai ter hoogte van het project als vloerpeil te worden genomen, hellingen of tredes op het openbaar domein worden namelijk niet toegestaan.

BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Zone SW2 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP nr. 160 Groenas 4 - Bovenschelde zijn van toepassing.

Deze zone is algemeen bestemd voor wonen vermengd met handel, horeca, diensten, gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en bedrijven. voor zover deze niet-woonfuncties verenigbaar zijn met het wonen.

Bestaande bedrijven mogen worden verdergezet en nieuwe dienstverlenende en groothandel/distributiebedrijven zijn toegelaten maar nieuwe productiebedrijven worden uitgesloten.

Dit algemeen bestemmingsvoorschrift wordt voor lot 2,3 & 4 beperkt: Toegelaten functies zijn wonen en op het gelijkvloers ook de andere bovenaan vermelde functies.

De aanleg van wegen is toegelaten.

ALGEMEEN

Gebouwen met aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde' mogen niet gesloopt worden.

~~Terrassen mogen zowel in- als uitpandig worden voorzien. Wel mogen ze de rooilijn niet overschrijden aan de zijde van Schelde en de Loskaai. Balustrades en zichtschermen moeten voorzien worden binnen het maximaal bebouwbaar gabariet van de woonvolumes.~~

Ondergrondse constructies zijn toegelaten, ook buiten de aangeduide bouwzones met een maximum van 4m buiten deze bebouwbaar zone, in/ uitritten mogen hiervan afwijken. Als de footprint van deze constructie groter is dan het boven gelegen volume zal een kwalitatief dakpakket voorzien worden om kwalitatieve en duurzame grassen en planten te kunnen voorzien.

~~De brandweerbereikbaarheid voor lot 4 wordt voorzien door het recht van doorgang onder lot 3. Lot 4 kan bijgevolg pas gerealiseerd worden na realisatie van lot 3.~~

INPLANTING

Op het verkavelingsplan zijn indicatieve bouwzones aangeduid. De gebouwen worden ingeplant binnen deze bouwzones.

De bouwzones mogen volledig bebouwd worden.

De voorbouwlijn op lot is 2 & 3 is strikt.

conform de voorschriften van het RUP is het mogelijk om de in het grafisch plan van het RUP aangegeven voorbouwlijnen niet te volgen voor de inplanting van de gebouwen voor zover daardoor een betere ruimtelijke ordening wordt bewerkstelligd.

~~Het is toegestaan om de bouwlijn voor lot 1 en 4 aan de zijde van de Schelde te laten verspringen.~~

Voor bebouwing geldt de 45°-regel t.o.v. de aanpalende achterperceelsgrenzen.

PARKEREN

Bij de invulling van de parkeervoorzieningen dient rekening te worden gehouden met de parkeerrichtlijnen zoals vastgelegd door de Stad Gent. In lijn met deze richtlijnen wordt bepaald dat de parkeervoorzieningen niet per afzonderlijk lot moeten worden bekeken. Het is toegestaan om de vereiste parkeerplaatsen flexibel over meerdere loten te verdelen, zonder dat elk lot afzonderlijk aan de parkeernorm moet voldoen.

Derhalve is het mogelijk om alle parkeerplaatsen te centraliseren op één specifiek lot of om deze over meerdere loten te spreiden, afhankelijk van de behoefte en praktische haalbaarheid. Op deze manier kan een efficiënte en geïntegreerde parkeervoorziening worden gerealiseerd die bijdraagt aan de optimalisatie van de beschikbare ruimte en de bereikbaarheid binnen het projectgebied.

Indien de hierop volgende vergunningsaanvragen niet in 1 aanvraag gebundeld worden zal in elke afzonderlijke aanvraag duidelijk moeten gemaakt worden hoe aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.

GROEN

Conform de voorschriften van het RUP is voor LOT 1 een groennorm van 20m²/woonentiteit van toepassing. Het is toegestaan om de vereiste groennorm flexibel over meerdere loten te verdelen, en de oppervlakte die wordt afgestaan aan het publiek domein.

ECONOMIE

Er mogen geen winkelpanden boven de 600 m² winkelvloeroppervlakte komen in deze verkaveling.

SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Lot1

Gebouw

Inplanting

Toelichting

Voor het terrein dat zich tegen de Schelde bevindt, kiezen we voor bebouwing zonder bijgebouwen. In dit gebied bevinden zich immers geen herbruikbare gebouwen en wordt er resoluut gekozen voor nieuwe bebouwing met voldoende open ruimte rondom. Zo kan men tot een kwalitatieve woonomgeving komen.

Voorschrift

De maximale bouwdiepte van de gebouwen bedraagt 15m.

Aantal bouwlagen

Voorschrift

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).

Lot 2, Lot 3, Lot 4

Gebouw

Inplanting

Toelichting

Aan de zijde van de Hundelgemsesteenweg bevinden zich een aantal gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie en een hoogte van ongeveer 3 bouwlagen. Achter de gebouwen zijn er een beperkt aantal lagere gebouwen.

Tussen de bouwstroken aan de Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde bevinden zich een aantal gebouwen met hoofdzakelijk een woonfunctie en magazijn.

Voorschrift

De maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen bedraagt 15m.

~~Gebouwen tussen de bouwstroken Hundelgemsesteenweg en aan de Schelde zijn toegelaten met een plat dak en een max. hoogte van 4m. Bestaande gebouwen die hiervan afwijken, mogen behouden blijven.~~

In Lot 4 blijft de bebouwing op een voldoende afstand van de perceelsgrenzen van de aanpalende bebouwing. Ook onderling tussen de gebouwen wordt er voldoende afstand voorzien om een voldoende lichtinval, privacy en woonkwaliteit te garanderen.

Achter de hoofdgebouwen zijn enkel bijgebouwen toegelaten met een plat dak en maximale hoogte van 4m. Deze mogelijkheid geldt enkel voor de bestaande woningen die palen aan de Hundelgemsesteenweg. Van zodra de hoofdgebouwen gesloopt worden in functie van nieuwbouw moeten ook deze bijgebouwen gesloopt worden.

Aantal bouwlagen

Voorschrift

De bouwhoogte bedraagt max. 3 bouwlagen (zie ook algemene verordenende stedenbouwkundige voorschriften).