

8. Stedenbouwkundige voorschriften

Goedgekeurd onder de voorwaarden van het besluit van heden

Gent, 19 APR. 2012

De stadssecretaris

De burgemeester



Danny Van Campenhout
Adjunct-stadssecretaris



Daniël Termont

1. Algemene stedenbouwkundige voorschriften

Het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door de stad Gent RUP SA2A Syngemkouter is zeer gedetailleerd naar voorschriften. Deze verkavelingsaanvraag heeft een geconcretiseerd grafisch plan en beperkte voorschriften. De voorschriften uit het RUP blijven uiteraard van kracht.

2. Stedenbouwkundige voorschriften per zone

2.1. Bestemming gebouwen

Zone bestemd voor meergezinswoningen	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Op elke kavel kunnen meerdere wooneenheden worden opgericht. Het grafisch plan geeft het aantal te realiseren wooneenheden weer. Nevenbestemmingen die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten (o.a. vrije beroepen, kleine kantoorfunctie, diensten,...). Deze nevenbestemmingen kunnen enkel toegelaten worden per woonentiteit op gelijkvloers en mogen maximaal de helft van deze woonentiteit omvatten.	Woonfunctie moet primeren. Het maximaal aantal wooneenheden is vastgelegd in het grafisch plan.

Zone bestemd voor ééngesinswoningen	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Op elke kavel kan één woning worden opgericht. Nevenbestemmingen die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten (o.a. vrije beroepen, kleine kantoorfunctie, diensten,...). Deze nevenbestemmingen hebben een oppervlakte kleiner dan de helft van de bruto vloeroppervlakte van het gebouw. Woningssplitsing is niet toegelaten. Voorzieningen voor een inwonend ouder of kind zijn toegelaten voor zover ze niet afsplitsbaar zijn van de hoofdwooning: de zogenaamde zorgwoning (codex 4.1.1. 18°).'	Enkel eengezinswoningen

2.2. Voorschriften gebouwen

2.2.1. voorschriften meergezinswoningen

typologie	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Voor een kwalitatief geheel is het noodzakelijk dat alle gevels met zicht op publiek domein een hoge architecturale waarde hebben.	Alle gevels met zicht op publiek domein moeten een hoge architecturale waarde hebben.

inplanting	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
De grens tussen groenzone en bebouwing vormt een belangrijke constante in het project.	Volgens RUP SA2A Syngemkouter

bouwwolume	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
De meergezinswoningen moeten aansluiten op het gabarit van de aanpalende woning. Zowel naar hoogte als naar diepte.	GABARIT De meergezinswoningen moeten aansluiten op het gabarit van de aanpalende woning.
Bij elke woonentiteit wordt private buitenruimte voorzien van circa 3m ² per slaapkamer. Voor een tweeslaapkamer appartement betekent dit circa 6m ² , bij een drieslaapkamerappartement circa 9m ² . De terrasruimte heeft een minimale nuttige breedte van 1.20m. Indien een collectieve buitenruimte van voldoende omvang ter beschikking is, kan de private ruimte opgeheven worden.	TERRAS Elke woonentiteit wordt voorzien van een private of collectieve buitenruimte. Terrassen op de verdiepingen of balkons moeten zich bevinden binnen de toegelaten bouwenvolpoe.

verschijningsvorm	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Het project moet een boeiende stedelijke ruimte opleveren bestaande uit duurzame gebouwen en materialen. De verschijningsvorm is vrij hoewel het een ruimtelijke eenheid moet worden. De	GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Alle in het zicht blijvende delen van een zijgevel (m.n. uitstekende delen van scheidmuren) moeten op eenzelfde kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden als de

<p>appartementen vormen een geheel met de woningen aan de Lijnmolenstraat en moeten hierop afgestemd worden. Met een ruimtelijke eenheid wordt niet bedoeld dat alle woningen identiek moeten zijn.</p>	<p>voorgevel. RAAMOPENINGEN Dimensies van de raamopeningen vrij te kiezen. DAKVORM De dakvorm moet aansluiten op de aanpalende bebouwing.</p>
---	---

2.2.2. voorschriften eengezinswoningen

typologie	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>De voorgestelde verkaveling vraagt om verschillende typologieën van woningen. Inspelend op de oriëntatie, de ligging aan het park en de beschikbare grootte van de kavel zullen er verschillende grondgebonden woningen ontworpen worden die samen een boeiende ruimte moeten opleveren.</p>	<p>Volgens het grafisch plan, gesloten open en gekoppelde bebouwing.</p>

inplanting	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>De grens tussen het park en de bebouwing vormt een belangrijke constante in het project.</p>	<p>Volgens RUP SA2A Syngemkouter</p>

bouwwolume	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen.</p>	<p>GABARIT volgens grafisch plan met een maximale kroonlijsthoogte van 6m</p>

verschijningsvorm	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het project moet een boeiende stedelijke ruimte opleveren bestaande uit duurzame gebouwen en materialen. De verschijningsvorm is vrij hoewel het een ruimtelijke eenheid moet zijn. Deze eenheid kan eventueel verder opgedeeld worden in</p>	<p>Alle zichtbare gevels worden afgewerkt als een volwaardige voorgevel GEVELMATERIALEN Vrij te kiezen. Alle in het zicht blijvende delen van een zijgevel (m.n. uitstekende delen van</p>

zones, als eerste ruimtelijk geheel de woningen aan de Lijnmolenstraat, tweede ruimtelijk geheel de woningen tussen Lijnmolenstraat en het gemeenschappelijk park, als derde de woningen rond het centrale park. De 2 kavels gelegen in de noord-oostelijke hoek van de verkaveling staan op zichzelf en zijn dus niet gebonden aan de overige kavels. Met een ruimtelijke eenheid wordt niet bedoeld dat alle woningen identiek moeten zijn.	scheimuren) moeten op eenzelfde kwaliteitsvolle wijze afgewerkt worden als de voorgevel. DAKVORM De dakvorm is vrij te kiezen, per ruimtelijk geheel. Met een maximum nokhoogte van 6m boven kroonlijsthoogte en helling van maximaal 45°.
---	--

2.3. Niet bebouwd openbaar gedeelte

2.3.1. Voorschriften zone voor wegenis

wegenis	
toelichting	stedebouwkundig voorschrift
Deze zone is bestemd voor openbare wegen en de hieraan noodzakelijk verbonden voorzieningen. Deze wegenis wordt ingericht volgens de principes van een woonerf. Dit gebied hoort tot het openbaar domein. Er worden geen constructies toegelaten ten behoeve van parkeren	Volgens RUP SA2A Syngemkouter.

2.3.2. Voorschriften zone voor publiek parkdomein

publiek parkdomein	
toelichting	stedebouwkundig voorschrift
Deze zone is een open ruimte met een groen karakter. Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Tal van ingrepen, zoals verhardingen, spelconstructies en voorzieningen zijn noodzakelijk en nodig voor het functioneren van de nieuwe verkaveling. In de zone 'voor publiek met mogelijke verharding voor parkeren' kan verharding voorzien worden voor parkeren. Er worden geen constructies toegelaten ten behoeve van parkeren.	Volgens RUP SA2A Syngemkouter.

Dit gebied hoort tot het openbaar domein.	
---	--

2.4. Niet bebouwd privaat gedeelte

2.4.1. Voorschriften zone voor bouwvrije voortuinen

verhardingen	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Maximaal 30% verharding is toegelaten in functie van parkeren en toegang tot de woningen.	Volgens RUP SA2A Syngemkouter.

tuinconstructies	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Om het groene karakter van het inbreidingsgebied te benadrukken worden geen constructies of afsluitingen toegelaten wel hagen met een hoogte tot 1.20m	Volgens RUP SA2A Syngemkouter.

2.4.2. Voorschriften zone voor tuinen

verhardingen	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Het groene karakter dient optimaal gevrijwaard te worden. Verharding is toegelaten tot maximum 20%.	Volgens RUP SA2A Syngemkouter.

afsluitingen	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift

Op alle perceelgrenzen mag een erfafsluiting geplaatst worden. Om het groene karakter van deze zone te bevorderen gaat de voorkeur naar haagstructuren al dan niet in combinatie met een afsluiting. De eerste 4.00m en op specifieke plaatsen aangeduid op het grafisch plan kan een tuinmuur of hekwerk opgetrokken worden uit duurzame materialen van maximaal 2.40m hoog.	Tussen de percelen mag een erfafsluiting voorzien worden in de vorm van haagstructuren al dan niet in combinatie met een afsluiting.
--	--

<i>tuinconstructies</i>	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Op 2.00m van de perceelgrens tenzij de constructie gekoppeld wordt aan de aanpalende. Deze constructies moeten ruimtelijk ingepast worden, de kroonlijst is maximaal 2.60m.	Volgens RUP SA2A Syngemkouter met een beperking van maximaal 2.60m kroonlijsthoogte.

2.4.3. Voorschriften voetgangersdoorsteek

<i>verhardingen</i>	
toelichting	stedenbouwkundig voorschrift
Een private achterontsluiting die de bewoners toegang geeft voor het ontsluiten van hun perceel. De breedte is bij voorkeur groter dan 1.50m maar kan op bepaalde plaatsen door bestaande eigendomsgrenzen teruggebracht worden tot 1.20m. Deze ontsluiting is enkel bedoeld voor de aanpalende en behoort dus niet tot het publiek domein.	De ligging van de doorsteken zijn weergegeven op het grafische plan en moeten te allen tijde toegankelijk zijn voor de aanpalende percelen.

12.0.0