



VOORSCHRIFTEN



## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken / gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, alsook milieutechnische ingrepen worden in alle zones toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.

#### 2 Opgave van de voorschriften die opgeheven worden.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

- Werken/constructies/gebouwen : openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, ondergrondse afvalcontainers, bushaltes, ...
- de bouwkenmerken : inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...
- Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.

Volgende goedgekeurde geldende verkavelingsvergunningen en wijzigingen worden, voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

Dossiernummer Gemeente	Dossiernummer Ruimte Vlaanderen	Datum goedkeuring
V038-1	V66/236.050 JD/SV	25/06/1966
V039-1	V67/236.057	28/01/1967
V039-2	5/38016/357.2	25/04/1994
V039-3	5.11/38016/357.3	16/03/1998
V040-1		05/05/1964
V041-1		15/10/1963
V041-2		03/01/1974

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND	
	toelichting en visie	
	V042-1	29/10/1963
	V044-1	V66/236.054 13/08/1966
	V045-1	V66/236.048 21/05/1966
	V045-1	19/10/1968
	V047-1	19/10/1968
	V049-1	V65/236.027 02/04/1965
	V049-2	V65/236.028 02/04/1965
	V054-1	V67/236.062 23/12/1967
	V054-2	V67/236.062/AS 20/09/1973
	V056-1	VK.541.1004 12/03/1979
	V108-1	5.00/38016/1050.1 22/10/2007
	V123-1	22/07/2014
	V124-1	08/09/2015
<p>Voor de situering op plan wordt verwezen naar het specifieke overzichtsplan bij het bestemmingsplan, evenals naar het plan bestaande toestand.</p>		

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 3 Ruimtelijke kwaliteit

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.

Elke aanvraag met betrekking tot een omgevingsvergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een omgevingsvergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:

- de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet - bebouwde ruimtes;
- de architecturale kwaliteit en esthetiek;
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen.

Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

#### 4 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing



(Delen van ) gebouwen en constructies welke hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen / constructies mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en (interne) verbouwingwerken zijn toegelaten.

Bij herbouw of nieuwbouw van (delen van ) het gebouw of de constructie welke in strijd is met de voorschriften, dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden, tenzij anders gespecificeerd in de specifieke voorschriften.

Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.

architecturale kwaliteit : dit vertaalt zich o.a. in belevingswaarde of vormkwaliteit (vorm en verhoudingen, schaal, variatie, stijl, keuze materiaalgebruik, detaillering, kleur,...), toekomstwaarde (op het vlak van duurzaamheid en flexibiliteit - makkelijk aanpasbaar) en omgevingswaarde (goede architectuur hoort met de omgeving rekening te houden, afhankelijk van de plek dient het zich onopvallend in zijn omgeving in te passen of er bewust mee contrasteren).


## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>5 Bepalingen rond bouwkundig erfgoed</b></p> <p><b>5.1 Monumenten</b> De panden en/of constructies aangeduid met  - aanduiding, zijn beschermd als monument.</p> <p><b>5.2 stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud, aangeduid op het grafisch plan met  - aanduiding</b></p> <p>Voor deze gebouwen gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De gevels, zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, <b>niet gesloopt worden</b>, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden en het architecturaal geheel waartoe het behoort. De dakvorm dient maximaal behouden te worden.</li> <li>• Uitbreidingen t.a.v. de gevel zijn enkel toegelaten indien deze zich duidelijk onderscheidt van het te behouden gedeelte en mits dit gebeurt met respect voor de architectuurhistorische waarde, de kenmerken van het architecturaal geheel en met kwaliteitsvolle architectuur.</li> <li>• Kenmerken van het architecturaal geheel waarmee rekening moet gehouden worden :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gebouw - gabariet : kroonlijst - en nokhoogte;</li> <li>• materiaal- en kleurgebruik, waaronder baksteenarchitectuur.</li> <li>• ritmiek van gevelopeningen: raam - en deuropeningen;</li> <li>• detaillering : horizontale en verticale geledingen.</li> <li>• de dakvorm</li> </ul> </li> </ul>	<p>De specifieke erfgoedwaarde van een monument is deze zoals omschreven in het desbetreffende beschermingsbesluit. Voor deze panden is de vigerende wetgeving van toepassing, cf. het onroerend erfgoeddecreet en bijhorend erfgoedbesluit.</p> <p>De panden welke onder deze noemer (stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud) werden geselecteerd, betreffen de panden op de vastgestelde inventaris (VIOE), zoals voorzien in het onroerend erfgoeddecreet, alsook de panden/gehelen rondom het Marktplein – Onze Lieve Vrouwkerk – Willem De Roolaan.</p> <p>authentieke karakter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat de gevels zichtbaar vanaf het openbaar domein betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk en het eventuele architecturaal geheel ondersteunen.</li> <li>• bij restauratie, renovatie en verbouwing van de gevel dienen de authentieke kleur en materialen toegepast te worden. Bij werken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke of soortgelijke kleur en materialen toegestaan. Authentiek materiaal- en kleurgebruik houdt in: baksteenarchitectuur.</li> <li>• Behoud van de schrijnwerktypes. Het schrijnwerk is in vele gevallen, in het bijzonder bij wederopbouwarchitectuur, bepalend voor het uitzicht van de gevel. Raamtypes met kozijnconstructies en/of roedeverdeling dienen maximaal in hetzelfde materiaal (hout) te worden uitgevoerd. Felle kleuren zijn niet toegelaten, behoudens indien relevant inzake erfgoedwaarde.</li> <li>• kunnen verboden worden voor de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt:             <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ het bepleisteren van niet bepleisterde elementen.</li> <li>◦ het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk.</li> <li>◦ het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen, .</li> <li>◦ nieuwe gevelopeningen.</li> </ul> </li> </ul> <p>Architecturaal geheel :</p> <p>maakt het pand deel uit van een koppelwoning, een spiegelbeeld, een herhaling,... dan vormen deze panden samen het architecturaal geheel / referentiebeeld waarmee rekening dient gehouden te worden.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> <li>• schrijnwerktypes</li> </ul> <p><b>5.3 gebouwen en/of gehelen met ondersteunende stadslandschappelijke waarde, aangeduid op het grafisch plan met *</b> - aanduiding</p> <p>Deze geselecteerde bebouwing hebben een zekere erfgoedwaarde en/of stadslandschappelijke waarde op niveau van de stadskern. Voor de gevels (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein gelden volgende bijzondere bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor deze gevels wordt <u>de wenselijkheid van behoud</u> nagestreefd, gelet op het behoud van het globale stadslandschap, gezien het straatbeeldbepalende karakter.</li> <li>• Indien behorende tot een architecturaal geheel dient de renovatie, verbouwing en/of uitbreiding tevens in functie te staan van het architecturaal geheel waartoe het behoort.</li> <li>• Nieuwbouw is enkel mogelijk indien het vervangend gebouw een duidelijke aantoonbare ondersteuning betekent voor het stadslandschap en/of een inhoudelijke en architecturale meerwaarde biedt. Dit mits rekening te houden met de kenmerken van het architecturaal geheel waartoe het eventueel behoort.</li> <li>• Kenmerken van het architecturaal geheel waarmee rekening moet gehouden worden :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• het gebouw - gabariet : kroonlijst - en nokhoogte;</li> <li>• materiaal- en kleurgebruik, waaronder baksteenarchitectuur.</li> <li>• ritmiek van gevelopeningen: raam - en deuropeningen;</li> <li>• detaillering : horizontale en verticale geledingen.</li> <li>• de dakvorm</li> <li>• schrijnwerktypes</li> </ul> </li> </ul>	<p>Randvoorwaarden bij nieuwbouw :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecturaal geheel : maakt het pand deel uit van een koppelwoning, een spiegelbeeld, een herhaling,...dan vormen deze panden samen het architecturaal geheel / referentiebeeld waarmee rekening dient gehouden te worden.</li> <li>• Indien de straat een opeenvolging is van een aaneenschakeling van individuele gevels, dan is een integrale afstemming van gabariet (kroonlijst en nokhoogte) t.a.v. de naburige panden niet noodzakelijk.</li> <li>• Gevelcompositie :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoogwaardige hedendaagse architectuur</li> <li>• het ontwerp dient bij te dragen aan de verticale ritmering van de straatwand</li> <li>• overwegend baksteenarchitectuur</li> </ul> </li> </ul>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>6 Stedenbouwkundige structuur</b></p> <p>■ <b>beeldbepalend gebouw - landmark, aangeduid met blauwe contour op het bestemmingsplan</b></p> <p>Beeldbepalende gebouwen nemen een bijzondere ruimtelijke positie in in het straatweefsel. Hierdoor vormen ze herkenningspunten. Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn, dient de vervangende nieuwbouw zich eveneens te onderscheiden door de bijzondere architecturale kwaliteit, vormgeving, schaal, herkenbaarheid en/of hun zeer zichtbare locatie binnen het straatweefsel.</p> <p>■ <b>pleingeheel - zone in overdruk</b></p> <p>Eventuele (ver-)nieuwbouw grenzend aan deze zone in overdruk dient het plein en de bijhorende geselecteerde (beeldbepalende) gebouwen ruimtelijk te ondersteunen.</p>	<p>Dit zijn de straatwanden met -aanduiding</p> <p>Indien ze vanuit bouwkundig - architecturaal oogpunt vervangbaar zouden zijn : dus indien ze niet specifiek aangeduid zijn i.f.v. behoud (cf. artikel 0.5.1 - .0.5.3).</p> <p>Volgende beeldbepalende gebouwen / plaatsen werden op het grafische plan aangeduid :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de gevelwand / bebouwing georiënteerd naar de Kaai</li><li>• de gevelwand t.h.v. het kruispunt Astridlaan - Willem de Roolaan (binnenkomen van Nieuwpoort stad)</li><li>• de straatwand t.h.v. het eindpunt Potterstraat, aan het beeldbepalend erfgoedgebouw met kenmerkende tuin.</li><li>• de straatwand t.h.v. het pand aan de Sebastiaanstraat, met bepalend zicht op het Unesco-werelderfgoed</li><li>• de straatwand t.h.v. het pand aan de Arsenaalstraat, met beeldbepalend gebouw en tuin, behorende tot het schooldomein</li><li>• de gevelwanden t.h.v. het kruispunt Langestraat - Marktstraat, poortfunctie naar de Marktstraat en zicht op het Unesco-Werelderfgoed, t.h.v. het beeldbepalend monument (voormalig stadhuis).</li></ul>



## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 7 Advies

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning van een pand welke is opgenomen binnen :

- één van de selecties rond het bouwkundig erfgoed (cf. 0.5.1 - 0.5.2 - 0.5.3))
- of hiermee direct aanpalen
- binnen de perimeter van het Unesco-werelderfgoed
- bij afwijkingen inzake het gehanteerde materiaalgebruik, cf. art. 2.10
- i.f.v. de nabestemming van art. 4, deelzone A

en die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten:

- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;
- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde.

wordt het dossier voorgelegd aan een door de stad aangeduid adviesorgaan.

#### 8 Motivatienota

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning die betrekking heeft op een pand dat is opgenomen binnen één van de selecties rond het bouwkundig erfgoed of die er onmiddellijk aan palen en die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten:

- een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking;
- stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde.

Dit is geen bindend advies maar wel een hulpmiddel bij de waardering van het erfgoed en de beoordeling van de vergunning. Het adviesorgaan dient aangesteld te worden door het CBS en bestaat uit minimum 3 experts inzake erfgoed, stedenbouw en/of architectuur. Zij moeten onafhankelijk oordelen over de waarde van een pand in verhouding tot zijn omgeving.

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>moet aan de aanvraag een motivatienota worden toegevoegd. De motivatienota maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties in overeenstemming met de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>De motivatienota geeft inzicht in, indien van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de erfgoedwaarden van het pand;</li><li>• de manier waarop in de aanvraag wordt omgegaan met deze erfgoedwaarden en hoe het principe van wenselijkheid van behoud wordt gehanteerd;</li><li>• de wijzigingen die gebeuren aan het pand en de impact die ze hebben op het straatbeeld en, indien van toepassing, tot het architecturaal geheel waartoe het behoort;</li><li>• de manier waarop de eenheid van het volledige straatbeeld wordt behouden en, indien van toepassing, tot het architecturaal geheel waartoe het behoort.</li><li>• optioneel een toelichting hoe met het vooradvies van de stad werd omgegaan.</li></ul>	<p>De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p>Voorafgaand aan het indienen van aanvragen van omgevingsvergunning voor panden die geselecteerd zijn als bouwkundig erfgoed of hieraan palen, wordt aanbevolen een voorbespreking te voeren met de betrokken dossierbehandelaar van de stad en een voorontwerp in te dienen dat voor advies aan de hiervoor specifieke aangestelde stedelijk adviesorgaan kan worden voorgelegd.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 9 bepalingen rond parkeergarages / garagepoorten


##### specifieke bepalingen t.h.v. de overdrukzones i.f.v. parkeren.

De geclusterde parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien. Het niet-bebouwde dak van de geclusterde parkeergarages worden bij (her)nieuwbouw als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.

Wanneer het parkeren verplaatst of anders georganiseerd wordt ter hoogte van de specifieke overdrukzones, kan deze zone toegevoegd worden aan de onderliggende bestemmingszone.

##### specifieke bepalingen rond garages / inritten

- Garagepoorten en- openingen die toegang verlenen tot (groeps) garages (boven-of ondergronds) of gebundelde autostalplaatsen kunnen worden toegestaan op voorwaarde dat :
  - de breedte zich beperkt tot maximaal 40% van de betrokken gevel/perceel, behoudens voor bestaand vergund geachte garagepoorten bij een perceel < 6 meter;
  - maximaal 1 garagepoort of oprit per project, tenzij ontsluitbaar via twee of meerdere wegen.
  - er geen afbreuk gedaan wordt aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld
  - Bij een gevelbreedte van minder dan 6 meter worden geen garagepoorten/openingen toegelaten, behoudens voor bestaand vergunde of vergund geachte garagepoorten/toeritten. Voor grote projecten met een collectieve parking (min. 3) kan hierop een uitzondering worden gemaakt.
  - Ontwikkelingen boven garages zijn enkel toegelaten indien de goede ruimtelijke ordening en het goed nabuurschap wordt gerespecteerd.

 - aanduiding

bij (her)nieuwbouw : deze voorwaarden hebben enkel betrekking als het project in zijn totaliteit wordt aangepakt, bv. de verplichting van het aanleggen van een groendak bij een individuele garage geldt hier dus niet.

Bestaande vergunde of geacht vergunde garages en garagecomplexen die in strijd zijn met de specifieke bepalingen rond garages / inritten, kunnen behouden blijven, verbouwd en herbouwd worden, verhoging van de parkeercapaciteit door bv. volume - uitbreiding is evenwel niet toegelaten.

min 3 : hiermee worden de parkings bedoeld waarbij de auto's niet achter elkaar worden geparkeerd, maar naast elkaar.

Ontwikkelingen boven garages : bv. het creëren van nieuwe woonfuncties  
goede ruimtelijke ordening / goed nabuurschap : het nemen van lichten en zichten, beginselen over hinder (inkijk, zonlicht en lawaai)

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Vanaf een gevelbreedte van minimum 9 meter moet zich naast de garagepoort en/of opening een woonvertrek en/of kantoor en/of handelsfunctie op het gelijkvloers bevinden, gericht naar het openbaar domein met een raam- of deuropening in de voorgevel.</li><li>• Opdraaiende elementen moeten volledig binnen het gevelvlak draaien.</li><li>• Parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien. Indien de autobergplaatsen ondergronds worden ingericht, kan dit gebeuren op het volledige perceel en/of projectzone. Het niet-bebouwde dak van de parkeergarage wordt als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.</li><li>• De in- en uitritten tot de ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4% in de eerste 5 m aansluitend op het openbaar domein.</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>• Langs de volgende assen zijn geen garagepoorten en/of openingen toegelaten zowel bij verbouwing als herbouw ervan, behoudens voor bestaande constructies en behoudens indien i.f.v. meer dan 3 voertuigen.<ul style="list-style-type: none"><li>• De Kaai (behoudens t.h.v. de specifieke projectzone)</li><li>• De Marktstraat / Marktplein</li><li>• Binnen de contour van het Unesco Werelderfgoed</li></ul></li></ul>	<p>Nieuwe garagepoorten / openingen zijn ter hoogte van deze assen niet toegelaten bij nieuwbouw/verbouwingen/herbouw van het patrimonium, behoudens indien er reeds een vergunde garagepoort was en/of indien i.f.v. meer dan 3 voertuigen.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 10 Bepalingen rond kavelbreedte

Het is toegestaan om kavels samen te voegen. Dit kan ofwel met behoud van de gevels ofwel bij eventuele sloop van de gevel, mits de nieuwe gevel een pandsgewijze opbouw krijgt waardoor de bestaande perceelsstructuur leesbaar blijft. Bij nieuwbouw dient de verticaliteit waarneembaar te zijn.

#### 11 Bepaling rond vergunningsplichtige werken

Niemand mag zonder voorafgaande omgevingsvergunning werken uitvoeren aan de voorgevel, voorgeveldakvlak of indien gesitueerd aan de straatzijde.

Voor onderhoudswerken dient geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd, voor zover de bestaande kleuren en/of materialen worden gebruikt. Voor uitzichtbepalende veranderingswerken aan voorgevel en/of voorgeveldakvlak dient bijgevolg altijd een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Behoud van de oorspronkelijke gevels : in het bijzonder ingeval van specifiek te behouden erfgoed  
De verticale geleding verwijst naar de originele huidige toestand en maakt grote vlakken niet mogelijk. Het huidige straatbeeld met haar specifieke verticale geleding kan op deze wijze behouden blijven.

verticaliteit : aandacht voor conceptuele elementen zoals maten en verhoudingen, ritmiek van gevelopeningen, bestaande ritmering binnen het straatbeeld,...

Dit onverminderd de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en latere wijzigingen.

Momenteel zijn de meeste handelingen aan de voorgevel reeds vergunningsplichtig, zoals het plaatsen van rolluiken, steenstrips en gevelisolatie.


voorbeelden van vergunningsplichtige werken :

- gebouwen, constructies of kleine elementen geheel of gedeeltelijk slopen, inclusief het verwijderen of verminken van bouwdelen (hier wordt o.a. verstaan erkers, balkons, goten, kroonlijsten, schoorstenen, ballustrades, luiken,...)
- gevels ontleisteren of het schilderwerk verwijderen
- gevels pleisteren of schilderen, gevelsteen aanbrengen
- de dakbedekking wijzigen of vervangen, dakvlakramen of dakuitbouwen aanbrengen
- zonnepanelen of zonnecollectoren plaatsen, schotelantennes plaatsen
- raam- en deuropeningen aanbrengen, wijzigen of dichtmaken
- buiten rolluiken en zonneschermen plaatsen of vernieuwen
- het aanbrengen van decoratieve elementen
- het plaatsen van reclame
- terrasvloeren plaatsen in functie van een handel en/of horeca-uitbating

Onderhoudswerken, niet vergunningsplichtige werken, mits hetzelfde kleur- en materiaalgebruik en mits behoud van het schrijnwerktype:

het herschilderen van de voorgevel en/of het schrijnwerk het vervangen van de dakpannen, het vervangen van de dakgoot, ...

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>12 Voorkooprecht</b></p> <p>Op de percelen binnen het plangebied, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan  - aanduiding, is een recht van voorkoop als bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing voor een periode van 15 jaar, bij de inwerkingtreden van het GRUP. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Nieuwpoort.</p> <p><b>13 Definities / begrippen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• éengezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</li><li>• Meergezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van meerdere gezinnen en/of alleenstaanden.</li><li>• collectieve woonvormen : elke woning beschikt naast alle voorzieningen eigen aan een woning (wc, bad of douche, kookgelegenheden, woongelegenheden en slaapgelegenheden) ook over een aantal gemeenschappelijke binnen en/of buitenruimtes bv. cohousing</li><li>• Uitbreiden: vergroten van een bestaande constructie, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering.</li><li>• Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.</li><li>• Verbouwen: het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden blijven.</li></ul>	<p>De bepalingen m.b.t. voorkooprecht zijn geregeld in art. 2.4.1 en 2.4.2 VCRO.</p> <p>Vooraf de percelen in het verlengde van panden/percelen in eigendom van de stad komen in aanmerking, dit i.f.v. potentiële ontwikkelingen / uitbreidingen :</p> <p>Volgende percelen werden bijgevolg aangeduid waarop het voorkooprecht door de stad Nieuwpoort kan worden toegepast :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• percelen rond de site t.h.v. het stadhuis</li><li>• percelen rond site t.h.v. de parking aan de Schipstraat - Arsenaalstraat</li><li>• percelen rond het politiebureau in de Langestraat</li><li>• percelen rond de site van Bommenvrij/Duveltorre</li><li>• percelen rond ciné city, t.h.v. de Valkestraat</li><li>• t.h.v. artikel 4, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, betrekking hebbend op de deelzones A, nl. de bestaande scholencomplexen.</li></ul>

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Onderhoudswerken: werken, andere dan stabiliteitswerken, die het gebruik van een bouwwerk voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van verweerde materialen of onderdelen.
- Bruto vloeroppervlakte (BVO): de som van de bruto vloeroppervlakten van alle vloerniveaus met inbegrip van de buitenmuren. Vloeroppervlaktes worden pas meegerekend vanaf een min. hoogte van 1,8 meter. Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De oppervlaktes van kokers, trappen en liften worden meegerekend in de bruto vloeroppervlakte.
- Bebouwde oppervlakte: de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken (voetafdruk). Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.
- Terreinbezetting / bebouwingspercentage: de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend.
- Overdruk: aanduiding boven de (hoofd)bestemmingen die betrekking heeft op de inrichting van bepaalde gebieden en/of bijkomende gegevens verschaft over de toepasbaarheid van bijzondere bepalingen in de met overdruk aangeduide gebieden.
- Nevenbestemming : De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale vloeroppervlakte in. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

VERORDENEND	
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie



## ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen met bijbehorende uitrustingen en voor activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen en gemeenschapsvoorzieningen, dit voor zover de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.</p> <p>Onder activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan wonen, wordt verstaan: handel, horeca, kantoren, vrije beroepen, diensten en verblijfsrecreatie.</p> <p>Bij meergezinswoningen dienen alle functies anders dan het wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers), behoudens bestemmingen i.f.v. verblijfsrecreatie.</p> <p><b>2 Inrichting</b></p> <p><b>2.1 Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit</b></p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria : per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m<sup>2</sup> bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m<sup>2</sup> bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> te hebben.</p> <p><b>2.2 Plaatsing van het hoofdgebouw</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plaatsing t.o.v. de rooilijn : het bestaande straatbeeld is richtinggevend.</li> <li>• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen : ofwel 0 meter (bij gekoppelde bebouwing), ofwel minimum 3 meter.</li> </ul>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen. zorgwonen, collectieve woonvormen,...</p> <p>Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd</li> <li>• de schending van de privacy, indien de inkijk in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is</li> <li>• geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen</li> <li>• mobiliteit- en parkeeroverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast</li> </ul> <p>met bijbehorende uitrustingen : tuin, bijgebouwen, inrit, garage,...</p> <p>Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.</p> <p>De hoofdgebouwen t.h.v. de Astridlaan en de Kaai staan grotendeels op de rooilijn ingeplant. Beperkte afwijkingen i.f.v. de rooilijn, bv. i.f.v. gevelisolatie zijn wel mogelijk.</p>

## ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE

### VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.3 Bezettingspercentage

Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.

Een maximale terreinbezetting van 100% toegelaten i.f.v.

- niet - woonfuncties
- In het geval van hoekpercelen < 125 m<sup>2</sup>.

#### 2.4 Bouwdiepte

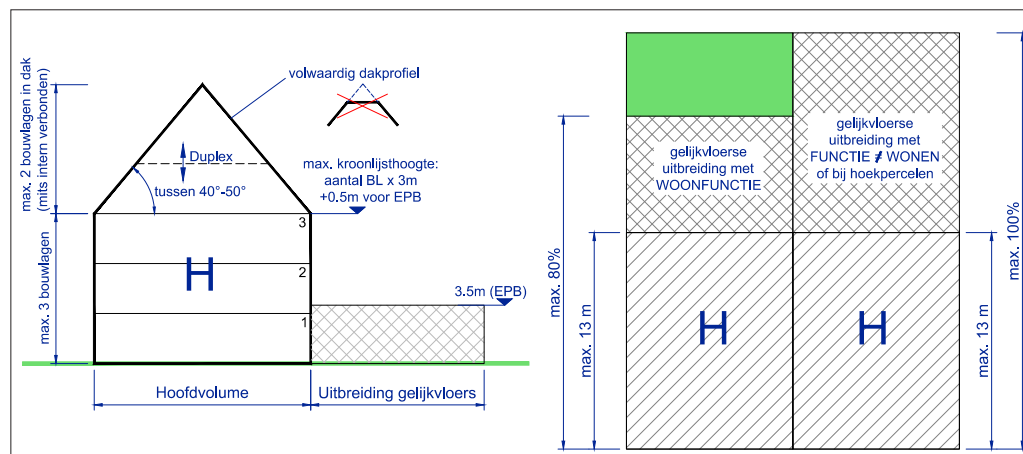
- De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij, voor zover voldaan aan de maximale bezettingspercentages en voor zover er ingeval een woonfunctie tegemoet wordt gekomen aan voldoende woonkwaliteit
- Op de verdieping : max. 13 m

#### 2.5 Bouwhoogte en dakvorm

- Maximum 3 bouwlagen + max. 2 bouwlagen in het dakvolume.  
De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen \* 3 meter, vermeerderd met 0,50 meter.
- Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 50°. Enkel een volwaardig dakprofiel is toegelaten.
- Dakuitbouwen buiten dit gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn, het dakvlak primeert en enkel voor de eerst daklaag.
- De kroonlijst- en nokhoogte en de dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing, indien hetzelfde aantal bouwlagen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



voldoende woonkwaliteit : hiermee wordt o.a. voldoende licht - en luchtinval bedoeld , bij grote bouwdiepte kan dit bv. gerealiseerd worden door de creatie van een (binnen)tuin.

vermeerderd met 0,50 meter : dit om te kunnen voldoen aan de EPB-wetgeving

volwaardig dakprofiel : geen afgeknotte daken worden toegelaten, gezien het bestaande straatbeeld grotendeels bestaat uit volwaardige dakprofielen.

## ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• In het dak is een woonfunctie toegelaten. In de tweede bouwlaag van het dak kan geen autonome wooneenheid gerealiseerd worden (enkel duplex).</li></ul> <p><b>2.6 Uitbouwen van het hoofdgebouw</b></p> <p>Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten onder de volgende bepalingen :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel :<ul style="list-style-type: none"><li>• Vanaf een hoogte van 2,50 m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximum 1 meter uitspringen voorbij de rooilijn.</li><li>• De uitbouw dient een evenwicht te vormen met de bestaande gevelritmiek van de omliggende bebouwing / straatbeeld. Bij hoekpercelen is minimum één onderbreking verplicht per gevelzijde.</li></ul></li><li>• T.a.v. de achtergevel zijn op de verdieping enkel uitbouwen toegelaten van het open type, met een maximale diepte van 2,00 meter vanaf het hoofdgebouw.</li><li>• De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel en binnen een hoek van 45° gemeten vanaf het hoekpunt van de laterale perceelsgrens.</li></ul>	<p>duplex : 2 bouwlagen in het dak, waarbij het duplex niveau enkel kan bereikt worden via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal.</p> <p>de bepalingen uit het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten zijn evenwel steeds van toepassing.</p> <p>binnen een hoek van 45° : uitbouwen van max. 60 cm diep mogen worden uitgevoerd vanaf 60 cm t.a.v. de uiterste hoekpunten, uitbouwen van bv. 80 cm diep mogen pas uitgevoerd worden vanaf 80 cm t.a.v. de uiterste hoek van de gevel.</p>

## ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.7 Inrichting onbebouwde ruimte</b></p> <p>De niet-bebouwde delen van het perceel dienen als groene ruimte / stadstuin te worden ingericht. Min. 20% van de niet-bebouwde ruimte dient aangelegd te worden met laag- en hoogstammige beplanting. Verhardingen i.f.v. toegang mechanisch verkeer, tuinpaden en terras zijn hierbij toegelaten. Dit is ook van toepassing voor het gelijkvloers ingeval dit ingenomen wordt door ondergrondse garages. Enkel indien de niet - bebouwde ruimte minder dan 30m<sup>2</sup> bedraagt, mag deze volledig verhard worden.</p> <p>De gelijkvloerse daken die niet in gebruik worden genomen als terras en die groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>, moeten worden ingericht als groendaken. Op de zijkavelgrenzen zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.</p> <p><b>2.8 Samenvoegen van percelen</b></p> <p>Ingeval percelen worden samengevoegd i.f.v. een totaalproject dient het gevelvlak een bepaalde verticale gevelritmiek in te houden, teneinde geen monotone gevelwanden te creëren.</p> <p><b>2.9 Publiciteit</b></p> <p>Het aanbrengen van opschriften en reclamevoorzieningen dient zo opgevat dat ze zowel naar vormgeving als naar materiaal- en kleurgebruik het architectonisch voorkomen van de gebouwen ondersteunen en er een eenheid mee vormen. Ze zijn bijgevolg beperkt in grootte en ondergeschikt aan het gebouw.</p> <p>Het plaatsen van vlaggenmasten is verboden.</p> <p>Het plaatsen van reclame(borden) is onderhevig aan het bekomen van een omgevingsvergunning, cf. art. 0.11.</p>	<p>Er zijn geen problemen met meeuwen op groendaken van gelijkvloerse bouwlagen. Meeuwen zoeken nl. voor hun nesten steeds de hoogte op, waar ze een goed uitzicht/overzicht hebben.</p> <p>Het doel hier is het vermijden van monotone gevelwanden en eentonige gevelvlakken. Een verticale gevelritmiek refereert naar de onderliggende perceelsstructuur. De bestaande perceelsstructuur van het stadscentrum blijft aldus maximaal leesbaar.</p> <p>Het plaatsen van reclameborden is niet vrijgesteld en is onderwerp van een omgevingsvergunning, cf. art. 0.11.</p>

## ARTIKEL 1 : MULTIFUNCTIONELE ZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.10 mobiliteitstoets

Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning in het kader van een grootschalig project dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets geldt als een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeer capaciteit voor de vergunningsplichtige activiteit en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren.

Deze dient minstens volgende elementen te bevatten:

- bestaande verkeersstromen
- toekomstige verkeersstromen

### TOELICHTEND

toelichting en visie

een grootschalig project : hiermee worden de omgevingsaanvragen bedoeld die betrekking hebben op nieuwbouw / herbouw i.f.v. meergezinswoningen en waarbij percelen worden samengevoegd (totaalproject)

De mobiliteitstoets is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.

Een mobiliteitstoets is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE


### VERORDENEND


stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 Bestemming

##### 1.1 Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor wonen met bijbehorende uitrustingen en toeristische logies onder de vorm van vakantiewoning, op schaal van het woonweefsel, alsook voor gemeenschapsvoorzieningen.

Ter hoogte van de specifieke overdrukzone, op het grafisch plan aangeduid met een  - aanduiding, is tevens detailhandel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen in hoofdbestemming toegelaten, dit voor zover de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving.

Ter hoogte van de overdrukzone i.f.v. parkeren, op het grafisch plan aangeduid met een  - aanduiding, zijn, wanneer het parkeren verplaatst of anders georganiseerd wordt, de bepalingen van onderhavige zone van toepassing. I.f.v. de ontwikkeling zijn onderdelen bestemd voor de aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid, (openbare) groene ruimten en (openbare) verharde ruimten toegelaten.

Parkeren in de voortuinstrook t.h.v. de Willem De Rooiaan is niet toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen onder wonen wordt het volgende verstaan : ééngezinswoningen, meergezinswoningen, zorgwonen, collectieve woonvormen,...

met bijbehorende uitrustingen : tuin, bijgebouwen, inrit, garage,...

op schaal van het woonweefsel : de vakantiewoning mag het normaal functioneren van een woning niet overschrijden. Een richtcijfer is een capaciteit van maximaal 8 personen, dit zal verder afgetoetst worden op niveau van de omgevingsaanvraag. Er kan afgeweken worden tot max. 12 personen onder bepaalde voorwaarden, waaronder :

- cf. de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (bv. parkeerplaatsen op eigen terrein)
- goed nabuurschap met de burens wordt gegarandeerd, in het bijzonder naar privacy
- voldoende bewoonbare oppervlakte om het aantal personen kwalitatief te kunnen huisvesten
- voldoende buitenruimte

Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan ontstaan door:

- Overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd
- de schending van de privacy, indien de inkijk in de omliggende tuinen en/of woningen zo groot is dat er van privacy geen sprake meer is
- geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen
- mobiliteit- en parkeeroverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kantoren;</li><li>• vrije beroepen;</li><li>• diensten;</li><li>• B&amp;B</li><li>• detailhandel</li><li>• horeca</li></ul> <p><b>2 Inrichting</b></p> <p><b>2.1 Algemeen</b></p> <p>De gebouwen dienen <b>de aaneengesloten bebouwingsvorm</b> na te streven. Openingen in de straatwand zijn enkel toegestaan indien het gesloten karakter van het bouwblok wordt gerespecteerd of voor publieke gebouwen.</p> <p>Indien half-open bebouwing kan evenwel bij vervangbouw de oorspronkelijke bebouwingsvorm behouden blijven.</p> <p><b>2.2 Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit</b></p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria : per gebouw moet de <u>bruto-vloeroppervlakte</u> per woongelegenheid minimum 70 m<sup>2</sup> bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m<sup>2</sup> bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> te hebben.</p>	<p>Dit impliceert grotendeels aaneengesloten rijbebouwing.</p> <p><u>De bruto - vloeroppervlaktes</u> dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>



## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.3 Bezettingspercentage

Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandssituaties.

In het geval van hoekpercelen < 125 m<sup>2</sup> kan het perceel 100% bebouwd worden en volledig verhard.

In de specifieke overdrukzone is een maximale terreinbezetting van 100% toegelaten i.f.v. handel- en horeca.

#### 2.4 Inplanting

Een inplanting, cf. het bestaande straatbeeld, is richtinggevend.

#### 2.5 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Het maximaal toegelaten bouwlagen omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6.50 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter.
- Voor de panden specifiek aangeduid i.f.v. behoud, cf. art. 0.5.1, 0.5.2 en 0.5.3 en voor de panden welke hier direct aanpalen, wordt de kroonlijst - en nokhoogte tevens bepaald door de waardevolle elementen van het gebouw en de omgeving;  
I.f.v. aansluitingsaspecten zijn beperkte afwijkingen toegestaan van de maximale kroonlijst- en nokhoogte.

cf. het bestaande straatbeeld : de bebouwing, met uitzondering van de Willem De Rooiaan, staat grotendeels op de rooilijn ingeplant. Beperkte afwijkingen i.f.v. de rooilijn, bv. i.f.v. gevelisolatie zijn evenwel mogelijk. Voor nieuwe ontwikkelingen i.f.v. wonen, bv. t.h.v. de overdrukzones i.f.v. parkeren of interne ontwikkelingen kan eveneens een afwijkende inplanting worden toegestaan, voor zover cf. met de goede ruimtelijke ordening (lichten en zichten, beginselen over hinder,...).

Voor aanwezige en vergund geachte gebouwen, die op willekeurige diepten van het perceel staan, geldt dat deze kunnen verbouwd worden en herbouwd worden (vervangende nieuwbouw), mits de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd.

goede ruimtelijke ordening : het nemen van lichten en zichten, beginselen over hinder (inkijk, zonlicht en lawaai) en wateropvang;

De kroonlijst- en nokhoogte moet maximaal worden afgestemd op die van de waardevolle elementen en welke dus kenmerkend kunnen worden genoemd voor de omgeving.

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Voor de panden t.h.v. de Ankerstraat is de bestaande bouwhoogte van de omgeving en het profiel van de Ankerstraat bepalend.</li></ul> <p>De hoogte, diepte, dakvorm, dakvolume en kroonlijst moeten in harmonie zijn met deze van de aanpalende gebouwen teneinde duidelijk het straatbeeld te ondersteunen en geen schaalbreuk te creëren;</p> <p><b>2.6 Bouwdiepte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• op het gelijkvloers : de bouwdiepte is vrij, voor zover voldaan aan de maximale bezettingspercentages en voor zover er ingeval een woonfunctie tegemoet wordt gekomen aan voldoende woonkwaliteit</li><li>• op het verdiep : maximaal 13 meter, exclusief terrassen.</li></ul> <p><b>2.7 Uitbouwen</b></p> <p>Geveluitbouwen, terrassen en balkons aan de straatzijde zijn niet toegelaten, behoudens indien dit noodzakelijk blijkt i.f.v. het behoud van het waardevol straatbeeld.</p> <p>Uitbouw van terrassen en balkons voorbij de bouwdiepte van 13 meter zijn mogelijk mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy) en mits deze gesitueerd zijn binnen de 15 meter bouwdiepte. De maximum dakrandhoogte i.f.v. dakterrassen op platte daken bedraagt 3,5 meter.</p> <p><b>2.8 Dakvorm</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De dakvorm van het hoofdgebouw is een zadeldak van 45°. De nok mag loodrecht op de bouwlijn (diephuis - puntgevel) of parallel met de bouwlijn (breedhuis) worden uitgewerkt, of een combinatie hiervan. Bij een puntgevel kan de nok van de puntgevel de nok van het zadeldak niet overschrijden.</li></ul>	<p>Dit wil zeggen dat t.h.v. de Ankerstraat op sommige plaatsen de maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met hellend dak niet kan gerealiseerd worden, gelet op de omliggende context.</p> <p>voldoende woonkwaliteit : hiermee wordt o.a. voldoende licht - en luchtinval bedoeld , bij grote bouwdiepte kan dit bv. gerealiseerd worden door de creatie van een (binnen)tuin.</p> <p>De dakvorm van de bestaande bebouwing in deze zone varieert sterk. Deze bepalingen zijn voornamelijk van belang voor nieuwbouw. De bestaande daktypologie van bestaande bebouwing, waaronder het geselecteerd patrimonium, kunnen steeds gerenoveerd/verbouwd worden in hun huidige gabariet /typologie , cf. art. 0.4.</p>

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.
- Dakuitbouwen zijn enkel toegelaten in de eerste daklaag en op voorwaarde dat het dakvlak primeert en voor zover passend in het straatbeeld.
- In het dak is een woonfunctie toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

In het dakvolume kan een woonfunctie toegelaten worden. De eventuele tweede woonlaag in het dakvolume kan benut worden als bv. slaapruijnte (enkel veluxen, dit bv. enkel in het achterdakvlak bij het bouwkundig erfgoed). De tweede woonlaag in het dakvolume wordt niet meegerekend bij het min. te behalen bruto-vloeroppervlakte, zoals werd bepaald in de bestemmingsvoorschriften.

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.9 Specifieke bepalingen rond bijgebouwen en scheidingsmuren

- De dakvorm van bijgebouwen is plat of hellend, de dakhelling bij hellende daken is begrepen tussen 30° en 45°. De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 2,4 meter, de nokhoogte maximaal 4,5 meter, behoudens hieronder verder gespecificeerde uitzondering inzake aanbouw.

De plaatsing, bouwhoogte en dakvorm wordt tevens bepaald door de goede ruimtelijke ordening inzake lichten, zichten en privacy. Nieuwe constructies mogen het zonlicht niet wegnemen van de aanpalende percelen.

Het afwerken en aanbouwen tegen achtergelegen en vergunde bijgebouwen van aanpalende percelen is toegelaten. Indien kan aangebouwd worden aan een bestaand vergund geacht bijgebouw van meer dan één bouwlaag, dan is een aanbouw toegelaten met een gelijkaardig profiel, mits verder af te bouwen. Indien een bijgebouw wordt opgericht op de rooilijn dient deze verplicht te worden afgewerkt met een hellend dak.

- scheidingsmuren

Alle perceelscheidende muren bestaan uit baksteen en/of gevelsteen, zo ook de tuinscheidende muren en de vrije kopgevels van hoofdgebouwen.

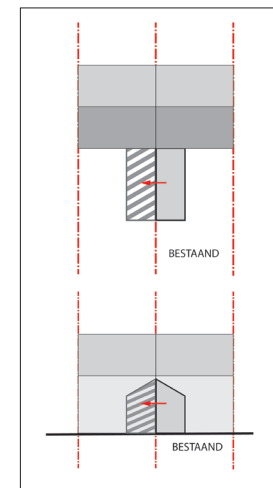
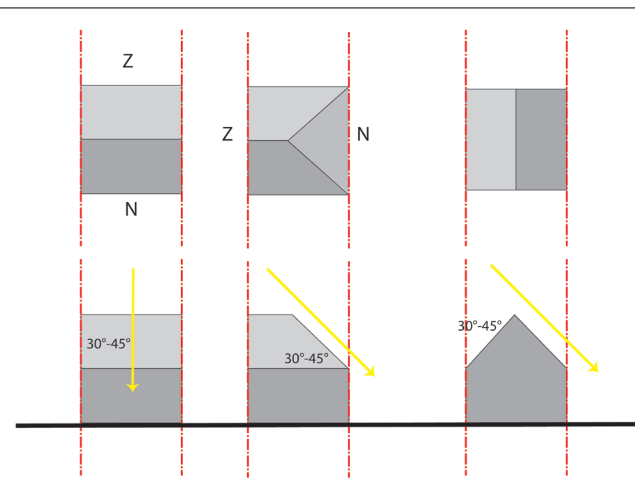
De tuinscheidende muren hebben een maximum hoogte van 2 meter, tenzij een andere vergunde bestaande toestand. Alle tuinmuren worden met dakpannen of ezelsrug afgewerkt. De afwatering van de muurkop gebeurt steeds op eigen terrein.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

bijgebouw : het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw [=aanbouw] of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

Belangrijk is de plaats van de dakschilden ten opzichte van de zonnestand. Nieuwe constructies mogen het zonlicht niet wegnemen van de aanpalende percelen. Bij het aanvraagdossier tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voegt de aanvrager een zon-schaduwsimulatie. figuur links : principeschets bijgebouwen t.a.v. eventuele zonhinder aanpalenden figuur rechts : principeschets aanbouwen bijgebouw met meer dan één bouwlaag



## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.10 Architecturaal voorkomen en materiaalgebruik

##### ■ Materiaalgebruik

- voor gebouwen/constructies zichtbaar vanop /palend aan het openbaar domein :
  - Het gevelmateriaal dient kwalitatief passend binnen het straatbeeld te zijn. Het basismateriaal voor hoofdgebouw, kopgevels, bijgebouwen en tuinmuren is de Nieuwpoortse handvormsteen in oker geel en rood. Afwijkingen inzake dit basismateriaal is enkel toegelaten na advies, cf. art. 0.7.  
Ondergeschikte, esthetisch verantwoorde materialen die de architectuur ondersteunen en er geen afbreuk aan doen, zijn toegelaten.
  - Dakbekleding dient te bestaan uit rode kleidakpannen, onder de vorm van lei -of stormpannen. Natuurleien zijn eveneens toegelaten bij openbare gebouwen of bij kapel- en torenspitsen.
- Dakvlakvensters zijn enkel toegelaten voorzover de gezamenlijke oppervlakte zich beperkt tot 20% per dakvlak, op een min. afstand van 1.00 m van de zijdelingse dakrand en de nok te bevinden en voor zover geen afbreuk aan het erfgoedkarakter van het pand, indien van toepassing.
- Zonnepanelen en/of zonnecollectoren in eender welke vorm binnen de perimeter van het Unesco- werelderfgoed zijn enkel toegelaten binnen het achterdakvlak.
- Schotelantennes gesitueerd t.a.v. de straatzijde zijn verboden.

passend binnen het straatbeeld, cf gepubliceerde brochure in bijlage.

Nieuwpoort Stad is een heropgebouwde stad, met een grote eenheid in materiaalgebruik. Passend binnen het straatbeeld houdt dan ook maximaal het gebruik van baksteen in, meerbepaald de Nieuwpoortse moef (een gele, okerachtige baksteen), in combinatie met een rode steen. Dit type van baksteen en zijn diverse coloriet is typisch voor Nieuwpoort. Baksteen dient dan ook het basismateriaal voor toekomstige verbouwingen en nieuwbouw. Ook zijgevels die boven andere panden uitsteken worden in baksteen afgewerkt. Zijgevels met leien, pannen of afgewerkt met pleisterbezetting verstoren het typisch karakter van het straatbeeld. Bij buitenisolatie van gevels zijn steenstrips aangewezen.

materiaalgebruik voor gebouwen /constructies zichtbaar / palend aan het openbaar domein : schilderwerk of andere basismaterialen aan gevel of andere constructieonderdelen (zoals muren end.) is nog steeds mogelijk aan de binnen/achterzijde van een perceel indien niet zichtbaar vanop het openbaar domein en bijgevolg niet straatbeeldbepalend. Bv. crepie achtergevels, interne afwerking van tuinmuren of patio's,...

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>■ <b>Gevelopbouw :</b> De voorgevel wordt maximaal opgebouwd uit verticale traveeën.</p> <p><b>2.11 specifieke bepalingen voor de voortuinzone</b> Deze zone dient ingericht te worden als voortuinstrook onder de vorm van noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegang, passage en groenaanleg, onder de vorm van streekeigen beplanting. Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluiting woning, strikt gedi-mensioneerd, de rest dient te bestaan uit goed onderhouden groenaanleg. Verhardingen i.f.v. autostandplaatsen, los van een eventuele oprit naar de garage, zijn niet toegelaten. De groene inrichting van de desbetreffende zone dient te primeren. Afsluitingen ter hoogte van de rooilijn en ter hoogte van de perceelsgrenzen zijn toegelaten, evenwel beperkt in hoogte. De bestaande voortuinmuren en smeedwerk welke beeldbepalend zijn dienen behouden te worden.</p> <p>Een beplantingsplan dient steeds bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd te worden en dient duidelijk te maken hoe de verhardingen en de groenaanleg zich van elkaar verhouden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenigbaarheid met de omgeving.</p>	<p>De verticaliteit van de gevel dient benadrukt te worden. Bv. Brede ramen kunnen gerealiseerd worden, mits ze opgedeeld worden zodat de verticaliteit van het gebouw wordt benadrukt.</p> <p>Voortuinzone : de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt. De meeste panden binnen het stadscentrum van Nieuwpoort zijn geënt op de rooilijn. Enkel ter hoogte van delen van de Willem De Roolaan zijn nog duidelijke voortuinzones, die bepalend zijn voor de beeldwaarde van de straat. Het behoud van het groene karakter staat bijgevolg maximaal voorop.</p> <p>beperkt in hoogte : het verhogen of privatiseren van de voortuinen door hoge omheiningen wordt niet toegestaan.</p>

## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 2.12 Specifieke bepalingen rond gevelopbouw bij handels- en horecazaken

##### ■ voor de panden specifiek aangeduid cf.art. 5.3

De gevel van het gelijkvloers moet een duidelijke basis zijn voor het gebouw in zijn totaliteit en samen met de bovenliggende geveloppervlaktes één duidelijk geheel vormen.

- Dit wil zeggen dat, bij verbouwingen :
  - Het max. behoud en/of het herstel van de voorgevelbouwlijn belangrijk is;
  - Er op het gelijkvloers minstens de twee uiterste penanten van de voorgevel moet worden hersteld of behouden;
  - Als het gelijkvloers verschillende panden samen neemt, de structuur en de opbouw van de afzonderlijke gevels van de panden moet terugkomen in het ontwerp van de gevel van het gelijkvloers. Een handelszaak die zich uitstrekt over twee of meerdere panden moet de doorbreking van de scheidingsmuren beperken tot 50% van de lengte van de muren, en dit op voorwaarde dat er geen afbreuk wordt gedaan aan kunsthistorische of architecturale kwaliteiten.
- Indien geopteerd wordt voor nieuwbouw, dient een totaalcompositie te gebeuren van de winkelfunctie op het gelijkvloers en de bovenliggende verdiepingen.

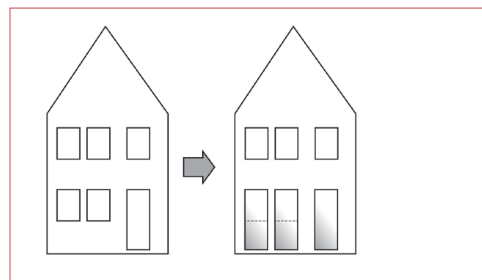
### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze bepalingen zijn vooral belangrijk voor de belangrijke handelsas t.h.v. de Markstraat.

- De gevels onder 0.5.2. dienen maximaal behouden te worden en/of in zijn originele vorm te worden hersteld en vallen hier dus niet onder. Bij panden onder 0.5.2. dient de gevelcompositie zoals de raam- en deuropeningen maximaal behouden te blijven, dit naar positie en afmetingen. Eventueel dient ook de vensterverdeling te worden behouden. Omkeerbare accent-toevoegingen kunnen eventueel wel worden toegelaten.  
-> De inrichting van een handelsfunctie wordt realistisch door de keuze van een aangepast programma. Exclusievere horeca of boetieks, boekenwinkels of interieurzaken, waardoor de architectuur als een meerwaarde wordt ingezet.

- Dit zijn bijkomende randvoorwaarden i.f.v. gevelopbouw bij waardevolle panden. Het spreekt voor zich dat waardevolle gevels welke op het gelijkvloers nog vrij intact zijn, deze dan ook maximaal moeten behouden blijven, zoals de gevels aangeduid onder 0.5.2  
Het pand kan sterk intern worden verbouwd, volumes kunnen worden uitgebreid maar de voorgevel, de structuur en de architecturale kwaliteiten van het pand dienen maximaal bewaard te blijven bij verbouwing. Naast het behoud / herstel van de voorgevelbouwlijn is ook het behoud van de grote trekken van de gevelcompositie en de samenhang van de volledige gevel belangrijk. Naar gevelcompositie houdt dit de volgende randvoorwaarden in
  - eenheid van de volledige gevel nastreven
  - schema en structuur van de gevel behouden
  - vensternissen kunnen eventueel verlaagd worden (zie figuur onder) , het gedeeltelijk behoud en de gedeeltelijke transformatie vraagt evenwel steeds om een evenwichtsoefening.




## ARTIKEL 2 : CENTRUMZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>■ <b>Reclame en publiciteit</b></p> <p>Het plaatsen van reclame(borden) is onderhevig aan het bekomen van een omgevingsvergunning, cf. art. 0.11.</p> <p>Het aanbrengen van reclame aan de gevel is enkel toegestaan voor handels- en horecazaken, diensten, vrije beroepen en openbare gebouwen. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw.</p> <p>Alle reclame wordt enkel op de voorgevel op een minimale afstand van 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht.</p> <p>Alle reclame is beperkt gedimensioneerd en wordt zo vormgegeven en aangebracht dat ze maximaal rekening houdt met de bestaande opbouw en ritmiek van de gevel.</p> <p>■ <b>Bepalingen rond rolluiken</b></p> <p>Voor winkelpuien is enkel het plaatsen van metalen, openmazige rolluiken toegestaan.</p> <p>Uitzonderingen zijn toegelaten indien gemotiveerd op basis van specifieke veiligheidseisen en/of technische voorschriften.</p>	<p>Het plaatsen van reclameborden is niet vrijgesteld en is onderwerp van een omgevingsvergunning, cf. art. 0.11.</p> <p>Op vergunningenniveau zal telkens specifiek afgetoetst worden of de aanvraag het uitzicht van de gevel niet verstoort.</p>



## ARTIKEL 3 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemmings- en inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis / openbaar domein en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.</p> <p>Alle acties, maatregelen en inrichtingen i.f.v. het optimaliseren van het openbaar domein en i.f.v. het openbaar vervoer zijn toegelaten. Hierbij dient vooral bijzondere aandacht uit te gaan naar de woonkwaliteit van de omgeving en waarbij een evenwicht tussen verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen wordt vooropgesteld.</p> <p>De inrichting van het openbaar domein dient het karakter van de stad maximaal te ondersteunen.</p> <p>Terrasconstructies i.f.v. horeca en handel zijn toegelaten, op voorwaarde dat op de gelijkvloerse of hogere verdieping handel of horeca is ingericht. Op het ogenblik dat er geen activiteit meer aanwezig is, dienen de uitbouwen verwijderd te worden.</p> <p>Het groene laan-karakter van De Willem De Rooiaan dient bestendig te worden.</p> <p><b>Specifieke overdrukzone i.f.v. pleingehelen, aangeduid op het grafisch plan met  - aanduiding</b></p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur.</p> <p>hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen- voorzieningen.</p> <p>In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de (her)aanleg, het functioneren of het aanpassen van de openbare wegenis / het openbaar domein en aanhorigheden</p> <p>in het bijzonder materiaalgebruik, meubilair, verlichting en dergelijke</p> <p>terrasconstructies : hiermee worden terrasoverkappingen, gesloten terrasconstructies en open consumptieterrassen bedoeld.</p> <p>De regelgeving wordt bepaald door de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein', GR 27/12/2007 en latere wijzigingen (o.a. wijzigingen GR 25/06/2015).</p>

## ARTIKEL 3 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Op het grafisch plan wordt in overdruk het pleingeheven t.h.v. het Marktplein aangeduid i.f.v. publieke pleinruimte die als één geheel moet worden behouden.</p> <p>Dit houdt evenwel geen verbod in op de aanleg van parkeerruimten of openbare wegenis bestemd voor gemotoriseerd verkeer.</p> <p><b>specifieke bepalingen t.h.v. het openbaar domein in relatie met de Kaai en het Marktplein.</b></p> <p>De inrichting van het openbaar domein dient de verbindende functie tussen De Kaai en de commerciële assen tot aan het Marktplein maximaal uit te stralen en het commercieel karakter te versterken.</p> <p>Dit i.f.v. een aparte herkenbare identiteit.</p>	<p>Conform het richtinggevend gedeelte van het GRS vormt de kern van het commerciële centrum met handel, horeca en diensten het gebied langs de Kaai, de omgeving van de Markt en de zone ertussen.</p> <p>De winkelstructuur in Nieuwpoort-stad werd reeds aangepakt bij de herinrichting van de Kaai, de Marktstraat en de Markt. Bij het inrichten van de openbare ruimte moeten alle onderdelen zorgvuldig ontworpen én op elkaar worden afgestemd, bijvoorbeeld pleinaanleg en materialen, verlichting, straatmeubilair, groenvoorzieningen, fontein en enz.</p>

## ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>De gronden zijn bestemd voor openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, onderwijs, functies kaderend binnen de gemeentelijke taakstelling en voorzieningen van openbaar nut met alle daarbij horende infrastructuur.</p> <p>Conciërgewoningen zijn toegelaten.</p> <p>T.h.v. de deelzone A zijn in nabestemming de bepalingen van art. 5 'specifieke projectzone' van toepassing. Per deelzone A kan de nabestemming gefaseerd in werking treden.</p> <p>De nabestemming gaat in op het ogenblik dat er een aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend met de bedoeling deze nabestemming te realiseren.</p> <p><b>2 Inrichtingsvoorschriften</b></p> <p>Uitbreiding, renovatie en nieuwbouw is toegelaten.</p> <p>De bestaande bebouwing is richtinggevend. De bouwhoogte, bezetting, inplanting en dakvorm is vrij mits inpasbaar en in samenhang t.a.v. het geselecteerd waardevol patrimonium binnen het plangebied (cf. 0.5.2-0.5.3) en monumenten.</p> <p>Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing :</p> <p><b>de deelzones t.h.v. de bestaande scholencomplexen (zone A):</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De hoofdgebouwen dienen zich zo in te planten dat steeds een kwalitatieve open ruimte wordt gehandhaafd.</li><li>• De terreinbezetting van de gebouwen (exclusief verharding, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen) bedraagt maximum 60 %.</li></ul>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>Deze bestemmingszone heeft betrekking op de volgende zones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• deelzones A : de scholenclusters t.h.v.<ul style="list-style-type: none"><li>• Het Sint-Bernarduscollege, Marktplein 5</li><li>• GO! Atheneum Nieuwpoort, Campus de Vierboete, Arsenalstraat 20</li><li>• De Vrije Basisschool Stella Maris, Willem de Roolaan 72</li></ul></li><li>• deelzones B : de publieke gemeenschapsfuncties en monumenten t.h.v.<ul style="list-style-type: none"><li>• het stadhuis, Marktplein 7</li><li>• de stadshal met Belfort</li><li>• het monument Bommenvrij</li><li>• de Sint Laurentiustoren</li><li>• De Onze-Lieve-Vrouwekerk</li></ul></li></ul> <p>gefaseerd : de nabestemming treedt bijgevolg niet verplicht in werking voor de volledige deelzone.</p>

## ARTIKEL 4 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ondergrondse constructies zijn toegelaten in functie van technische ruimten, bergingen, autostaanplaatsen.</li><li>• De niet-bebouwde ruimte dient maximaal geconcentreerd te worden als een samenhangend geheel met groenaccenten.</li><li>• Minimaal 20% van de niet-bebouwde ruimte dient te voorzien worden van groenaanleg. Verhardingen zijn toegelaten ten behoeve van speelplaatsen en interne ontsluiting en dienen te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen.</li></ul> <p><b>de deelzones t.h.v. het Marktpllein en het Bommenvrij (zone B):</b></p> <p>Herstellingen, verbouwingswerken en beperkte uitbreidingen zijn slechts toegelaten voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en mits ondersteunend aan de waarde van de gebouwen als monument / erfgoed.</p> <p>De groene tuinzone t.h.v. het kerkgebouw dient maximaal behouden te blijven, dit zowel naar karakter en uitstraling.</p>	

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemmingsvoorschriften</b></p> <p>De specifieke projectzone is bestemd voor wonen met bijbehorende uitrustingen en activiteiten en voorzieningen die verwant zijn aan het wonen.</p> <p>I.f.v. de ontwikkeling van de projectzones zijn onderdelen bestemd voor de aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid, (openbare) groene ruimten en (openbare) verharde ruimten toegelaten.</p> <p>Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de omgevingsaanvragen voor de realisatie van deze infrastructuur.</p> <p><b>2 Inrichtingsbepalingen</b></p> <p><b>2.1 Opmaak inrichtingsstudie</b></p> <p>De verschillende deelzones moeten steeds als één geheel worden ontworpen. De ontwikkeling kan evenwel in verschillende fases worden gerealiseerd, maar moet telkens gebeuren op basis van een totaalplan voor de volledige site.</p> <p>Bij elke aanvraag tot verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning moet een inrichtingsstudie worden gevoegd die een totaalplan voor de site bevat.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>onder wonen wordt het volgende verstaan : ééngezinswoningen, meergezinswoningen, zorgwonen, collectieve woonvormen</p> <p>voorzieningen die verwant zijn aan het wonen : handel, horeca, kantoren, vrije beroepen en diensten, maar ook kleinschalige ambachten, handwerkateliers,....</p> <p>met bijbehorende uitrustingen : tuin, bijgebouwen, inrit, garage,...</p>

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De inrichtingsstudie omvat een integraal concept m.b.t. de inrichting van het gebied, zowel voor het wonen als de voorziene functies, de wegenis als de groenaanleg.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al is gerealiseerd in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>Een gefaseerde uitwerking van de inrichtingsstudie is mogelijk.</p> <p>De inrichtingsstudie geeft aan op welke manier de vergunningsaanvraag voldoet aan de voorschriften. Via de inrichtingsstudie moet de aanvrager van een vergunning inzicht geven in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de bestaande toestand van het terrein en de gebouwen met een analyse van de verschijningsvorm en bouwfysische toestand, de bouwkundige geschiedenis en inventarisatie van erfgoedwaarden (indien van toepassing);</li><li>• het inrichtingsconcept van de site, zowel voor de inplanting en het ontwerp van de bebouwing, als voor de private en publieke groenruimtes;</li><li>• de functionele invulling van de site (verhouding tussen de verschillende functies - in relatie met de totaliteit van de site)</li><li>• de woondifferentiatie met aanduiding van het aantal wooneenheden per woontypologie;</li><li>• de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van de site, zowel voor gemotoriseerd als langzaam verkeer en de organisatie van het parkeren van auto's en fietsen;</li><li>• de aansluiting en ontsluiting op het bestaande wegenpatroon</li><li>• de stadslandschappelijke inrichting van de site met aanduiding van de verhouding tussen verharde en onverharde ruimtes;</li><li>• duidelijk overzicht tussen publiek/collectief en privaat domein</li><li>• de ambities inzake duurzaam bouwen en ontwikkelingen</li><li>• het behoud van de erfgoedwaarden (indien van toepassing);</li></ul>	

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• de relatie tussen de historische en de nieuwe architectuur (indien van toepassing)</li></ul> <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe omgevingsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p><b>2.2 mobiliteitstoets</b></p> <p>Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets. De mobiliteitstoets geldt als een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag. Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeercapaciteit voor de vergunningsplichtige activiteit en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren.</p> <p>Deze dient minstens volgende elementen te bevatten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bestaande verkeersstromen</li><li>• toekomstige verkeersstromen</li></ul> <p><b>2.3 Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit</b></p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria : per gebouw moet de bruto vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m<sup>2</sup> bedragen. Het gemiddelde van de brutovloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m<sup>2</sup> bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m<sup>2</sup> te hebben.</p>	<p>De mobiliteitstoets is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.</p> <p>Een mobiliteitstoets is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen</p>

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.4 Specifieke inrichtingsbepalingen voor de projectzone t.h.v. de Kaai</b></p> <p>Onderhavige inrichtingsbepalingen trachten een aantal expliciete spelregels op te leggen die de ruimtelijke kwaliteit van het gebied moeten waarborgen, doch die nog voldoende flexibiliteit garanderen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maximum bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• t.h.v. de K. Elisabethlaan : max. 3 bouwlagen + max. 2 bouwlagen in het dakvolume.</li> <li>• T.h.v. de Leperstraat : max. 2 bouwlagen en max. 2 bouwlagen in het dakvolume.</li> <li>• interne ontwikkelingen : max. 2 bouwlagen en mits de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd.</li> </ul> </li> <li>• In het dak is een woonfunctie toegelaten. In de tweede bouwlaag kan geen autonome wooneenheid gerealiseerd worden (enkel duplex).</li> <li>• Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 50° voor de bebouwing t.h.v. de K.Elisabethlaan en de Leperstraat. Enkel een volwaardig dakprofiel is toegelaten. Dakvorm is vrij te bepalen voor de interne bebouwing, met een max. helling van 50° indien hellende dakvorm.</li> <li>• Dakuitbouwen buiten het gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn, het dakvlak primeert en enkel voor de eerst daklaag.</li> <li>• Alle woningen dienen te beschikken over voldoende private buitenruimte, dit kan onder de vorm van tuinen, (dak)terrassen, patio's of balkons</li> <li>• Min. 20% van de projectzone dient als kwalitatieve collectief groen te worden aangelegd.</li> </ul>	<p>goede ruimtelijke ordening : het nemen van lichten en zichten, beginselen over hinder (inkijk, zonlicht en lawaai) t.a.v. omwonenden.</p> <p>duplex : 2 bouwlagen in het dak, waarbij het duplex niveau enkel kan bereikt worden via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal.</p> <p>volwaardig dakprofiel : geen afgeknotte daken worden toegelaten, gezien het bestaande straatbeeld grotendeels bestaat uit volwaardige dakprofielen.</p> <p>20% collectief groen : dit benadert het bestaande aandeel collectief groen in het reeds ontwikkelde gedeelte.</p>



## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"><li>• Er dienen voldoende parkeergelegenheden voorzien worden op het terrein zelf, deze dienen max. ondergronds te worden aangelegd.</li><li>• De bebouwing georiënteerd en/of geënt op de K. Elisabethlaan en beperkt op de Kaai dient de erfgoedwaarde van het aanpalende pand t.h.v. de Kaai maximaal te ondersteunen. Het (garage) gebouw kan binnen de projectzone mee geïntegreerd worden en er deel van uitmaken.</li><li>• Voldoende transparantie en doorwaadbaarheid t.h.v. de K. Elisabethlaan</li></ul>	<p>voldoende transparantie : Een monotone gevelwand of homogeen bouwvolume voor de nog te realiseren bebouwing is t.h.v. de K. Elisabethlaan niet wenselijk, gelet op de bestaande, eerder kleinschalige context. Voldoende transparantie kan gerealiseerd worden door te werken met eerder speelse volumes (afwisselen met bouwlagen) met voldoende doorzichten/onderbrekingen (visueel en/of functioneel) naar de interne zone.</p> <p>Dit kan tevens gerealiseerd worden door bv. de bestaande tuinmuur t.h.v. K. Elisabethlaan (deels) te integreren in de projectzone en/of de bebouwing (deels) haaks op de rooilijn te plaatsen.</p>

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.5 specifieke inrichtingsbepalingen voor de percelen t.h.v. art. 4 deelzone A, bij nabestemming</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving.</p> <p>Het optrekken van nieuwe constructies is toegelaten, onder volgende voorwaarden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het behoud van de totaliteit van de gebouwen en/of herstel van de erfgoedwaarden voor de gebouwen op het plan symbolisch aangeduid met een ster, nl. stadslandschappelijk erfgoed i.f.v. behoud.</li> <li>• Er een kwalitatieve integratie gebeurt in de bestaande morfologie en het stedenbouwkundige weefsel.</li> <li>• vanuit een collectieve benadering, met een totaalconcept, bijdragend aan het collectieve stadsbeeld</li> <li>• voldoende integratie van streekeigen groenelementen</li> <li>• het zicht op de beeldbepalende gebouwen wordt gevrijwaard;</li> <li>• Bepalingen rond parkeren :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het parkeren i.f.v. woonontwikkelingen dient steeds collectief georganiseerd te worden.</li> <li>• Bij nieuwbouw dient het parkeren maximaal ondergronds georganiseerd te worden.</li> <li>• Indien het parkeren bovengronds wordt georganiseerd, dienen deze max. ingegroend te worden, waarbij steeds een deel als publieke parkeerfaciliteit wordt aangewend. Dit dient op vergunningenniveau concreet te worden afgetoetst.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Een waardevolle en ruimtelijke kwalitatieve transformatie i.f.v. een (gedeeltelijke) herbestemming naar wonen en woongerelateerde functies dient mogelijk te zijn. Hierbij is het de bedoeling om het karakter en het gegenereerde straatbeeld van de waardevolle bebouwing te vrijwaren en te versterken. Nieuwbouw op de site is mogelijk, weliswaar volledig geïntegreerd in het bestaande te behouden patrimonium.</p> <p>Op zichzelf staande nieuwbouw zal in hoofdzaak enkel kunnen gerealiseerd worden t.h.v. de deelzone geënt op de Langestraat, in de overige deelzone zullen nieuwe ingrepen veeleer beperkt zijn, transformaties i.f.v. herbestemming zal zich vnl. binnen het bestaand patrimonium dienen te situeren, gelet op het erfgoedkarakter.</p> <p>Onderhavige principes zijn algemeen opgevat, teneinde toekomstige ontwikkelingen niet te hypothekeren. De schaal en de ruimtelijke impact van toekomstige transformaties dient dus vooral op vergunningenniveau afgetoetst te worden. In het kader hiervan dient elk onderwerp van omgevingsaanvraag voorgelegd te worden aan de specifieke erfgoedcommissie.</p> <p>ingegroend : dit houdt enerzijds een groene inkleding in alsook het max. gebruik van waterdoorlatende verharding.</p>

## ARTIKEL 5 : SPECIFIEKE PROJECTZONE

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

- Nieuwbouw dient een sobere en terughoudende maar hoogstaande architectuur te hebben, die de baken en erfgoedfunctie van de omliggende gebouwen ondersteunt en versterkt.
- Behoud van de open binnenruimte t.h.v. het Sint-Bernarduscollege, met zicht op de Willem De Roolaan.
- Behoud van het representatieve en kenmerkende ruimte t.h.v. het straatbeeld aan de Willem De Roolaan, veroorzaakt door de onbebouwde ruimte tussen de straatzijde en de voorgevels.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

sober en terughoudend : uitgelijnd en uitgepuurd, coherente vormtaal, eenheid in materiaalgebruik, fijnmazig met oog voor verhouding en detaillering  
Contrasterende hedendaagse ingrepen zijn voor de nieuwbouw zeker toegelaten.  
Een sobere architectuur slaat op het feit dat de hedendaagse architectuur een meerwaarde moet bieden aan de beeldwaarde van de waardevolle gebouwen.

VERORDENEND	
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie

## ARTIKEL 6 : PROJECTZONE SITE CLARENHOF

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

#### 1 Bestemmings- en inrichtingsbepalingen

Bestemming : openbare en private voorzieningen kaderend binnen de zorgsector met alle daarbij horende infrastructuur en voorzieningen  
Eén conciërgewoning is toegelaten.

De site moet als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden. De inrichting moet in functie staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling.

- De inplanting, de bouwhoogte en de dakvorm voor de bebouwing geënt op het straatprofiel Recollettenstraat - Hoogstraat dienen afgestemd te worden op het straatbeeld en het waardevol bouwkundig erfgoed.  
De beeldbepalende tuinmuur t.h.v. de Hoogstraat dient maximaal mee geïntegreerd te worden in de projectzone.
- Interne ontwikkelingen, dus binnen het bouwblok, zijn toegelaten, mits de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd. De maximum interne bouwhoogte bedraagt drie bouwlagen + 2 bouwlagen in het dakvolume. In het dak is een woonfunctie toegelaten. Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn, het dakvlak primeert en enkel voor de eerst daklaag.
- De maximale terreinbezetting bedraagt 80%.
- De hoofdgebouwen dienen zich zo in te planten dat steeds een kwalitatieve samenhangende groene en/of open ruimte wordt gehandhaafd. Maximaal 1/3 van de niet-bebouwde ruimte mag verhard worden voor private toeritten, rijstroken, wandel- en fietspaden, tuinpaden, terrassen en parkeerplaatsen en andere constructies die geen gebouw zijn.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen

zoals assistentiewoningen , homes en dergelijke.  
daarbij horende infrastructuur en voorzieningen : bv. restaurant, fitness, wellness, boodschappen-service, brood- en apotheekservice, woonassistentie, ...

goede ruimtelijke ordening : het nemen van lichten en zichten, beginselen over hinder (inkijk, zonlicht en lawaai) en wateropvang.



Constructies die geen gebouw vormen: vijvers, zwembaden, petanquevelden, tennisvelden,... ...

## ARTIKEL 6 : PROJECTZONE SITE CLARENHOF

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie