

IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Artikel 0. Algemene bepalingen</p> <p>0.1 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan <p>0.2 Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>0.3 Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p> <p>0.4 Werken i.f.v. waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.</p> <p>0.5 <u>Pijlaanduiding 'landschappelijke binding en toegang park'</u> : deze aanduiding geeft aan dat d.m.v. een zachte glooiing het maritieme park tot tegen de Albert I laan doorgetrokken dient te worden voor voetgangers en fietsers.</p> <p>0.6 Onderhouds-, instandhouding-, herstel- en renovatiewerken Het herbouwen van een bestaand vergund of als vergund beschouwd gebouw, geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar, binnen het bestaand bouwvolume op dezelfde plaats is toegelaten.</p>	<p>0.2 Hierbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat elke aanvraag en/of ingreep dient de kaders binnen de globale visie zoals aangegeven in de nota 'Afbakening van het Strategisch Projectgebied Nieuwpoort met aangeven van ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven'. Einddocument – november 2003, goedgekeurd in de Bestendige Deputatie van 20 november 2003.</p> <p>Onder de term 'maritiem parklandschap' wordt een landschapsaanleg verstaan die zich integreert in zijn omgeving die hier voornamelijk betrekking heeft op de zee, de toeristisch-recreatieve zeevaart (jachthaven) en het uitzonderlijke natuurlijke gegeven van de IJzermonding.</p> <p>Onderhouds- en instandhoudingwerken Bedoeling is om bestaande vergunde elementen in stand te kunnen houden, zij het tijdelijk, daar waar de voorschriften een andere inrichting in de toekomst voor ogen hebben. Bv een bestaand, regelmatig vergunde loods die in het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan gedeeltelijk in een bufferzone komt te liggen. <i>Instandhouding-, onderhouds-, herstel- en renovatiewerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen. Hieronder worden o.a. begrepen : het vervangen van dakgebinten of dragend balken van het dak of het geheel of gedeeltelijk herbouwen of vervangen van buitenmuren.</i></p>

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die vergund zijn of als vergund worden beschouwd en waar het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, tenzij in de voorschriften anders bepaald, in hun huidige staat gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingwerken, onderhoudswerken, herstelwerken en renovatiewerken zijn toegelaten, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de voorschriften van de diverse bestemmingszones.

0.7 Flexibele zonegrenzen

Flexibele zonegrenzen worden aangeduid door een stippellijn met bijhorende pijl. De zonegrens is verschuifbaar in de richting die aangegeven wordt door de pijl over een afstand van maximum 10 meter aan beide zijden.

0.8 Aanduiding 'omkadering van de oude jachthaven' :

deze symbolische aanduiding geeft aan dat een eenheid in de aanleg van de publieke ruimte moet nagestreefd worden.

Een gebouw kan binnen het bestaand bouwvolume op dezelfde plaats worden herbouwd indien het geheel of gedeeltelijk is vernietigd door een ramp, zoals brand, ontploffing, blikseminslag, wind, Voorwaarde is wel dat de schade buiten de wil om van de eigenaar is gebeurd. Bij brandstichting door de eigenaar zelf kan geen gebruik worden gemaakt van deze uitzonderingsregel. Doel is rechtszekerheid te geven m.b.t. bestaande bouwwerken, bij herbouw dient evenwel een architecturaal geheel gevormd te worden met de aanpalende nieuwe bebouwing.

De doelstelling is tweeledig : enerzijds deinen deze zonegrenzen gezien te worden in relatie tot de inplanting van de appartementen langs de Albert I-Laan (zie toelichtingnota D.4), anderzijds dienen aanpassingen mogelijk zijn afhankelijk van de marktsituatie. Het basisprincipe om een afbouw in dynamiek te bewerkstellingen blijft hierbij behouden.

Door bijvoorbeeld gebruik te maken van eenzelfde materiaal in de aanleg van het direct aanpalende openbare domein aan het watergebeuren, dezelfde verlichtingsarmaturen en zitbanken kan de eenheid worden versterkt. Een inrichtingsplan dient dit vorm te geven waarbij de verschillende infrastructurele ingrepen in relatie tot elkaar dienen worden gezien. Hierbij zijn het zicht op (van op de overkragingen) en de toegang tot (via de pontonconstructies) de boten en het water de uitgangpunten.

Artikel 1. Woonzone georiënteerd naar de jachthaven

Artikel 1.1 Bestemming

1.1.1 Hoofdbestemming

Wonen en hotelfunctie.

De hotelfunctie dient zich te situeren binnen de deelzone 1 of de deelzone 2A. Ook de kelderverdieping kan gebruikt worden i.f.v. de hotelfunctie met ondermeer seminariefuncties, sauna, fitness... .

In het dakvolume wordt de woonfunctie toegelaten.

1.1.2 Nevenbestemming

Restaurant, tearoom en café.

Kleinschalige handel ter ondersteuning van het jachthavengebeuren

Dienstverlenende activiteiten in functie van de jachthaven

Expositieruimte

Doelgroepen zijn zowel eerste als tweede verblijven.

Onder kleinschalige handel ter ondersteuning van het jachthavengebeuren worden direct jachthavengebonden handelszaken (bvb. touwen, zeilen, onderhoudsmateriaal, verbindingstukken, ...) bedoeld en/of exclusievere handelszaken (bvb. textiel, kledij, interieur, antiquair, ...) in de sfeer van de jachthaven welke niet functioneren op lokaal, kerngebonden niveau. Daarnaast worden ook beperkt dienstverlenende activiteiten (bvb. bootverhuur, zeilscholen, ...) in functie van de jachthaven en expositieruimtes (bvb. kunstgalerie, ...) toegelaten.

Onder kleinschalige activiteiten ter ondersteuning van het jachthavengebeuren worden geen voedingszaken, geen vrije beroepen en geen dancings verstaan, alsook geen sterk verkeer- en lawaai genererende activiteiten die de kwaliteit van de woonfunctie aantasten.

De activiteiten dienen kleinschalige te zijn en de jachthaven sfeer te ondersteunen, hierbij is het belangrijk dat de gelijkvloerse etalages zich volledig binnen dit kader integreren (bvb. het harmonisch aanbrengen van reclame, verlichting ...).

Het voorzien van niet-woonfuncties dient gezien binnen de context van het plangebied als een tussenstap, als verbindingselement in de wandeling tussen Nieuwpoort-bad en Nieuwpoort-stad.

Artikel 1.2. Inrichting

1.2.1 Oppervlaktebepalingen

- De nuttige vloeroppervlakte van de woongelegenheden dient minimum 80m² te bedragen.
- De nevenbestemming kan 100% van de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte bedragen in deelzone 1 en deelzone 2A.
- De nevenbestemming kan 50% van de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte bedragen in de deelzone 2B.
- De nevenbestemming kan 30% van de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte bedragen in de deelzone 2C.
- De oppervlakte van de publiek toegankelijke ruimtes van de functies die in nevenbestemming toegelaten zijn is beperkt tot maximum 300 m² in deelzone 1 en 2A en tot maximum 150m² in deelzone 2B en 2C.

Nuttige vloeroppervlakte: met de nuttige vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1.50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages.

- Doel is de nodige woonkwaliteit te garanderen
- Het is niet de bedoeling hier kleinere woonentiteiten te creëren gezien deze reeds ruim aanwezig zijn in Nieuwpoort bad.

De nevenbestemming dient zich te situeren oriënterend naar het plein- en jachthavengebeuren. De dynamiek dient afgebouwd te worden van het plein naar het park toe.

Deelzone 1: zuidelijk aan het pleingeheel

Deelzone 2: noordelijk aan het pleingeheel

1.2.2 Inplanting

Verplichte inplanting van het hoofdgebouw in hoofdzaak ofwel op de zonegrens met de bestemmingszone 'pleingeheel', ofwel op de achteruitbouwlijn zoals aangeduid op het bestemmingplan.

1.2.3 Bezetting

Bezetting van zuidelijke deelzone 1:

- Op het gelijkvloers: 100% van de totale bebouwbare oppervlakte binnen de betrokken bestemmingszone.
- Op de verdiepingen: maximum 75% van de totale bebouwbare oppervlakte binnen de betrokken bestemmingszone.

Bezetting van noordelijke deelzone 2:

- Op het gelijkvloers: 100% van de totale bebouwbare oppervlakte binnen de betrokken bestemmingszone.
- Op de verdiepingen: naarmate de hoogte toeneemt, dient de bezetting af te nemen. Daarbij dienen dwarse doorzichten en terrassen te worden bewerkstelligd.

1.2.4 Bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij binnen de betrokken bestemmingszone

1.2.5 Bouwhoogte

- Indien hellend dak: maximum 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak. De maximale nokhoogte bedraagt 15 meter.
- Indien platte bedaking: maximum 4 bouwlagen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 13 meter.

De hoogte tussen vloer en plafond dient minimum 2.50 meter te bedragen.

De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers.

Aanduiding als pleinkader (zie artikel 1.3): ter hoogte van het pleingeheel kan een bijkomende bouwlaag toegelaten worden.

1.2.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij.

De totaliteit van de bebouwing dient zowel een waterfront te vormen, als het plein te begrenzen.

Het beeld dat ervaren wordt van op de promenade dient een begeleidende wand te vormen uitgevoerd in éénzelfde architectuurtaal.

Dit gegeven kadert binnen de visie op 'open – gesloten': grenzen en profilering van het maritieme parklandschap. Eenvoudige volumes dienen het tracé van het water te volgen en te begrenzen. Hierbij wordt de dubbele relatie versterkt, namelijk deze van zicht van op en/of van langs het water op de bebouwing en zicht vanuit de bebouwing op het water.

De noordelijke deelzone 2 integreert zich in en begrenst tegelijk het maritieme parklandschap.

De bezetting wordt gerekend binnen de betrokken bestemmingszone.

Doelstelling bestaat erin dat het gelijkvloers, met uitzondering van de 3 doorgangen in deelzone 2, volledig kan bebouwd worden, vanaf de verdiepingen dient meer openheid gecreëerd te worden.

De doelstelling om de bezetting te doen afnemen in de hoogte bestaat erin een zowel een speelse architectuur te verkrijgen waarbij de terrasvorming en de relatie met het achterliggende maritieme parklandschap belangrijk is, als een transparantie te bewerkstelligen zodat de bewoners van de bebouwing langs de Albert I-laan doorzichten krijgen naar de jachthaven. Door het gebruik maken van dakterrassen en/of groene bedaking kan elke woonentiteit een interessante buitenruimte krijgen met zicht op de jachthaven. (zie voorbeelden in bijlage fig.18/19)

Maximum 3 bouwlagen houdt een maximale kroonlijsthoogte in van 11 meter (= 3 x 3 meter met een tolerantie van 2 meter i.f.v. gelijkvloerse niet woonfuncties).

Het peil gelijkvloers kan zich minimum 0.10 meter en maximum 1 meter boven het peil van de voorliggende promenade bevinden. Onder het peil gelijkvloers worden enkel bergingsfuncties toegelaten.

Het toelaten van een bijkomende bouwlaag kan enkel indien het voorstel getuigd van een architecturale meerwaarde die een versterking van het pleingeheel inhoudt.

De dakvorm dient de architectuur te ondersteunen en kan niet i.f.v. van een maximalisatie van het aantal woongelegenheden gezien worden.

In dit dakvolume kan slechts één bouwlaag ondergebracht worden.

Aan een bouwlaag wordt een hoogte van vloer tot vloer van ca 3 meter toegekend.

<p>1.2.6 Parkeren Per woongelegenheden dient minimum 1 parking voorzien te worden. Parkeerplaatsen kunnen enkel ondergronds ingericht worden. Ondergrondse garages kunnen enkel via de interne toegangsweg (zie aanduiding op het bestemmingsplan) worden bereikt.</p>	<p>De verlaten spoorwegbedding fungeert als interne toegangsweg richting ondergrondse garages. De frontzijde van dit gebied richting jachthaven moeten worden gevrijwaard van parkerende voertuigen.</p>
<p>Artikel 1.3. Architecturale en stedenbouwkundige randvoorwaarden Bij de eerste stedenbouwkundige aanvraag tot bouwen dient de aanvrager een architecturaal en stedenbouwkundig beeld te geven over de totaliteit van de betrokken deelzones 1 en/of 2. Het project kan gefaseerd ontwikkeld worden. Elke fase dient een afgewerkt geheel te vormen. Bij een gefaseerde ontwikkeling in deelzone 2 dienen de gebouwen chronologisch van zuid naar noord te worden opgetrokken, te beginnen bij de bebouwing aan het plein en opeenvolgend te evolueren naar het park toe.</p> <p><u>Aanduiding als pleinkader:</u> De aanduiding als pleinkader houdt in dat de gebouwen grenzend aan dit plein zowel architecturaal als stedenbouwkundig dit plein dienen te kaderen, af te bakenen. De architectuur van de wanden palend aan het pleingeheel dienen in relatie tot elkaar ontworpen te worden.</p>	<p>Bij elke fase van de ontwikkeling dient de aanvrager (zowel voor de deelzone 1 als voor de deelzone 2) vooraf een beeld te geven over de totaliteit van het project.</p> <p>De architectuur dient het maritieme parklandschap en het jachthavengebieden ten volle te ondersteunen zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Het uitgangspunt is de kwaliteit van het jachthavengebieden op de linkeroever op te waarderen en het karakter hiervan te versterken. Volgende uitgangspunten zijn essentieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid over het geheel zowel in vormgeving als materiaalgebruik. - Waterfront ondersteunende bebouwing die de promenade begeleidt, de bebouwing dient de lineariteit van de havengeul te versterken. - Functionele en visuele transparantie naar het maritieme parklandschap. - Integratie in en begrenzing van het maritieme parklandschap. <p>De bestaande handelszaak dient zich te integreren in de totaliteit van het project van de deelzone 2.</p> <p>Maritiem - jachthavengebonden karakter betreft vormgeving en materiaalgebruik gerelateerd aan de zee, de IJzermonding en het jachthavengebieden: inzake de vormgeving en het materiaalgebruik zijn in de toelichtingsnota een aantal sfeerbeelden en schetsen opgenomen die van de geformuleerde doelstelling een beeld geven.</p> <p>Inzake de motivatie tot aanduiding als pleinkader verwijzen we naar de toelichtingsnota D.4. synthese ruimtelijke concepten – het oude jachthavenplein als centraal knooppunt en D.5. vertaling naar een bestemmingsplan - woonzone georiënteerd naar de jachthaven.</p> <p>'In relatie tot elkaar' houdt niet in dat de gevels een copie en/of spiegelbeeld van elkaar dienen te zijn. Evenwel dient eenzelfde of samenhangende dakvorm, vormgeving en materiaalgebruik nagestreefd te worden. De gevels/gebouwen dienen in verhouding tot het voorliggende plein ontworpen te worden. Belangrijk is dat een volwaardig architecturaal kader aan het plein ervaren wordt.</p> <p>De aanvrager dient aan te tonen hoe het mobiliteitsaspect zal opgelost worden: parkeerplaatsen van de woongelegenheden, parkeerplaatsen van de niet woonfuncties, bereikbaarheid van de niet woonfunctie i.f.v. laden en lossen ...</p>

<p>Waar t.h.v. de promenade een achteruitbouwlijn is aangeduid, dient de zone tussen de achteruitbouwlijn en de wandel- en fietspromenade (zie zone 11) door de bouwheer aangelegd worden in relatie tot de promenade en het inrichtingsplan voor het maritieme parklandschap.</p> <p>Behoudens de drie aangeduide wigvormige aanduidingen waar zich een openheid dient te situeren (zie artikel 1.4.), moet de gelijkvloerse bouwlaag een gesloten geheel te vormen.</p>	<p>Specifieke aandacht dient besteed aan het noordelijk eind van de nieuwe bebouwing. Dit vormt een belangrijke zichtlocatie van op de promenade.</p> <p>Deze achteruitbouwlijn is een specifieke vraag van AWZ teneinde voldoende ruimte te hebben om onderhoudswerkzaamheden uit kunnen voeren.</p> <p>Doel is de gelijkvloerse bouwlaag maximaal als een <u>architecturale sokkel</u> te vertalen waardoor een zekere geslotenheid, samenhang en lineariteit ervaren wordt in de wandeling tussen badplaats en stad. Dit kan ondermeer door:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het voorzien van groene lineaire (gevel)wanden tussen bouwvolumes waardoor een geslotenheid ervaren worden; - Het voorzien van schakelmuren tussen de bouwvolumes waardoor op het gelijkvloers een geslotenheid ervaren wordt en architecturale binding; - Het voorzien van aaneengesloten gelijkvloerse bebouwing; <p>Aanleg van de onbebouwde ruimte: deze dient deel uit maken van het aanliggende maritieme parklandschap.</p>
<p>Artikel 1.4. Functionele en visuele relaties tussen de aanpalende zones</p> <p>Er dienen minimum 3 publieke doorgangen - functionele en visuele relaties - tussen de bouwvolumes gecreëerd te worden met een minimum breedte van 2 meter.</p> <p>Deze dienen gesitueerd te zijn t.h.v. de aanduiding met een zichtkegel op het bestemmingsplan. Deze vallen samen met de flexibele deelzonegrenzen (zie artikel 0.7), in die zin zijn deze zichtkegels eveneens flexibel.</p>	<p>Doelstelling is op het gelijkvloers openingen te creëren waartussen men doorgang kan nemen naar het maritieme parklandschap. Het aantal onderscheiden blokken wordt hier aangegeven door middel van een symbolische aanduiding van een zichtkegel (open relatie).</p> <p>Hierbij dient men als voetganger of fietser dwarse doorgang te kunnen nemen tussen de onderscheiden blokken vanaf de promenade tot het achterliggende maritieme parklandschap en visa versa.</p> <p>Dit kadert binnen de visie inzake de relatie tussen park en bebouwing: niet AAN maar IN het park</p> <p>Deze visuele doorzichten dienen een doorkijk mogelijk te maken voor de bebouwing t.h.v. de Albert I laan op het jachthavengebeuren. De doorzichten dienen dan ook in relatie hiertoe gepositioneerd en concipieert worden.</p>

Artikel 2. Woonzone georiënteerd naar de Albert I laan

Artikel 2.1 Bestemming

2.1.1 Hoofdbestemming

Wonen.

In het dakvolume wordt de woonfunctie toegelaten in duplex systeem.

2.1.2 Nevenbestemming

Vrije beroepen, diensten, kantoren

2.1.3. Bestaande niet woonfuncties

Kunnen behouden worden, evenwel niet uitgebreid worden. In geval van nieuwbouw zijn bovenvermelde bestemmingen van toepassing.

Doelgroepen zijn zowel eerste als tweede verblijven.

Doelstelling is hier zowel een continuïteit te bewerkstellingen van de bestaande nieuwbouw langs de Albert I laan, als een overgang te creëren naar de jachthaven toe.

Bij meergezinswoningen : binnen het dakvolume kunnen verblijfseenheden volgens het 'duplex-systeem' ingericht worden. Het duplex-niveau dient bereikt via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal.

De nevenbestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming.

Het betreft ondermeer een fuifzaal, drankcentrale ...

Artikel 2.2. Inrichting

Bestaande bebouwing kan behouden worden, gesaneerd en gerenoveerd worden.

Nieuwbouw kan enkel indien een vrijstaand appartementsgebouw gerealiseerd wordt. Bij nieuwbouw dient de bouwlijn achteruit geplaatst, t.h.v. de zonegrens met de bouwvrije zone (zie bestemmingszone 8).

De breedte van de nieuwbouw dient beperkt te worden tot maximaal 24 meter.

Het samenvoegen van percelen is toegelaten.

2.2.2.1 Oppervlaktebepalingen

- De minimum nuttige vloeroppervlakte van de woongelegenheden dient 60m² te bedragen. De gemiddelde vloeroppervlakte van de woongelegenheden dient minimum 70m² te bedragen.

Hierbij worden ruime herbouw- en verbouwingsmodaliteiten ingeschreven voor de bestaande bebouwing, dit teneinde verkrotting tegen te gaan.

Doel is de visie van het ritmisch doortrekken van de villa appartementen langs de Albert I laan te behouden waarbij op regelmatige afstanden de doorzichten op het achterliggende park kunnen gerealiseerd worden. De maximale afstand van 24 meter is gerekend op basis van 4 naastliggende woonmodules binnen eenzelfde gebouw van telkens 6 meter breedte (6 meter = breedte van een appartement inclusief de gemeenschappelijke delen).

- Doel is de nodige woonkwaliteit te garanderen.
- Het is niet de bedoeling hier studio's toe te laten gezien deze reeds ruim aanwezig zijn in Nieuwpoort bad.

2.2.2.2 Inplanting

- De bebouwing dient het straatbeeld te ondersteunen. Hierbij dient het hoofdvolume in hoofdzaak ingeplant op de zonegrens met de bouwvrije zone (zie bestemmingszone 8)
- T.a.v. de zijperceelsgrenzen : minimum van 5 meter
- Afstand tussen onderscheiden alleenstaande gebouwen op eenzelfde perceel : minimum 10 meter
- T.a.v. de achterperceelsgrenzen : vrij

2.2.2.3 Bezetting

Maximum 40% van het betrokken perceel.

2.2.2.4 Bouwdiepte

Maximum 20 meter.

2.2.2.5 Bouwhoogte

- Maximum 3 bouwlagen en een maximale nokhoogte van 16 meter.
- De minimum hoogte tussen vloer en plafond dient minimum 2.50m te bedragen.
- In het dakvolume kunnen maximaal 2 bouwlagen ondergebracht worden in het duplex systeem.

De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers. Het peil gelijkvloers dient in relatie tot het niveau van het achterliggend maritieme parklandschap bepaald te worden.

2.2.2.6 Dakvorm

Hellende bedaking met maximale dakhelling van 60°. Dakuitsprongen zijn toegelaten.

2.2.2.7 Parkeren

Per woongelegenheid dient minimum 1 parking voorzien te worden. De parkeerplaatsen moeten in hoofdzaak ondergronds ingericht worden.

Deze eenduidige en strikte inplantingvoorwaarden staan:

- i.f.v. het zo ruim mogelijk houden van het achterliggen binnengebied (maritieme parklandschap)
- i.f.v. het zo sterk mogelijk profileren van de wanden van de Albert I laan.

Maximum 3 bouwlagen houdt een maximale kroonlijsthoogte in van 10 meter.

Deze hoogte staat in overeenstemming met de tegenoverliggende bouwhoogte, ten westen van de Albert I – laan.

Naast de woonfunctie, dient dit dakvolume om alle technische voorzieningen (zoals lift-, ventilatie-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, die onder geen beding buiten de toegelaten gabariet mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume.

Het peil gelijkvloers: bepaald tussen de 2 à 3 meter boven voorliggend voetpad langs de Albert I laan. Onder het peil gelijkvloers kunnen zich geen woonfuncties bevinden. Onder het peil gelijkvloers kunnen zich enkel bergingen en autostandplaatsen bevinden.

Er wordt geopteerd om te werken met een groen sokkelvolume.

Doel om het peil gelijkvloers beduidend hoger te leggen dan de Albert I-laan:

- Woonkwaliteit van de gelijkvloerse woongelegenheden verhogen (men kijkt *over* de en niet *op* auto's,...)
 - Aansluiting zoeken bij het peil van het achterliggende te realiseren maritieme parklandschap.
- Een profielschets hieromtrent staat in de toelichtingsnota.

De ondergrondse parkeerplaatsen van de 3 zuidelijkste deelzones dienen te worden ontsloten vanaf de oude spoorwegbedding en niet vanaf de Albert I-laan.

<p>Artikel 2.3. Architecturale en stedenbouwkundige randvoorwaarden</p> <p>De bebouwing dient de continuïteit van de aangezette reeks noordelijke villa-appartementen te bewerkstelligen.</p> <p>Er kan enkel gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen voor de gevels (met uitzondering voor balkon elementen en gevelfragmenten).</p> <p>Indien het terrein achteraan ontsloten is via de interne achterliggende ontsluitingsweg (zie deelzone semi privaat maritieme parklandschap) dient de toegang tot de ondergrondse parkeergarages te gebeuren via deze ontsluitingsweg.</p>	<p>Inzake de motivatie verwijzen we naar de toelichtingsnota D.5. vertaling naar een bestemmingsplan - woonzone georiënteerd naar de Albert I-laan.</p> <p>De architectuur dient zowel de Albert I laan als het maritieme parklandschap ten volle te ondersteunen zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Het uitgangspunt is zowel de beeldkwaliteit van de Albert I laan als de beeldkwaliteit van het maritieme parklandschap op te waarderen en te versterken.</p> <p>Volgende uitgangspunten zijn essentieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid over het geheel zowel in vormgeving als materiaalgebruik - Visuele transparantie naar het achterliggende maritieme parklandschap - De afsluiting naar het maritieme parklandschap beperken, het is de bedoeling dat het private domein ruimtelijk overvloeit in het maritieme parklandschap. <p>Het gebruik van grootschalige prefab beton elementen voor de gevels is verboden.</p>
<p>Artikel 2.4. Bepalingen inzake niet bebouwde ruimte</p> <p>De bouwvrije stroken tussen de bouwvolumes dienen zo aangelegd te worden dat ze als visuele doorzichten tussen de bouwvolumes naar de achterliggende de maritieme parkzone maritieme parklandschap toe fungeren.</p> <p>In deze stroken kan geen verharding worden aangelegd.</p> <p>Maximum 50% van de onbebouwde ruimte mag verhard worden.</p> <p>Een totaal beplantingsplan en verhardingsplan dienen deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>	<p>Doel is dat de niet bebouwde ruimtes een eenheid vormen met het in te richten maritiem parklandschap. De niet bebouwde ruimtes fungeren als doorzichten. Deze doorzichten dienen de relatie tussen de Albert I-laan en het havengebied te versterken.</p> <p>De aanleg van de onbebouwde ruimte dient deel uit te maken van het aanliggende maritieme parklandschap.</p> <p>Het beplantingsplan dient de directe relatie tot het achterliggende maritieme parklandschap aan te tonen en dient duidelijkheid te geven over de wijze waarop het eigendom zal afgesloten worden.</p>

Artikel 3. Zone i.f.v. herstel en opslag van boten met wisselbestemming 'zone i.f.v. toeristisch recreatieve watergebonden activiteiten'

Artikel 3.1. Bestemming

3.1.1 Hoofdbestemming

Zone met als bestemming herstel, reinigen en opslag van boten, alsmede het verkoop van boten en boot- en watersportartikelen (onderdelen, verven, onderhoudsproducten ...).

Alle hinderlijke activiteiten (ondermeer herstel van de boten) kunnen enkel plaatsvinden binnen de bebouwing. Er mag geen abnormale lawaai- en geurhinder veroorzaakt worden t.a.v. de aanliggende residentiële zones.

3.1.2 Nevenbestemming

Een conciërgewoning van maximum 200m² is toegelaten. Kantoorruimte i.f.v. de hoofdbestemming is toegelaten. Ruimtes i.f.v. de nevenbestemming dienen ruimtelijk en architecturaal geïntegreerd en deel uit te maken van de bebouwing i.f.v. de hoofdbestemming.

3.1.3 Wisselbestemming

In wisselbestemming zijn de bestemmingsbepalingen van artikel 5 'zone i.f.v. toeristisch recreatieve watergebonden activiteiten' van toepassing.

3.1.4. Deelzone i.f.v. bebouwing (aangeduid met asterix op het bestemmingsplan)

Enkel binnen deze zone kan bebouwing opgericht worden.

De uitbreiding van deze zone kadert binnen de uitbreiding van de oude jachthaven met ca 75 plaatsen

Doel om de hinderlijke activiteiten enkel binnen bebouwing toe te laten is de aanliggende nieuw te creëren woonfuncties (zie deelzone 1 van de bestemmingszone 1) te vrijwaren van lawaai- en geurhinder.

De nevenbestemming is ondergeschikt aan de hoofdbestemming en dient de hoofdbestemming te ondersteunen.

De wisselbestemming houdt in dat in deze zone eveneens toeristisch recreatieve watergebonden activiteiten kunnen plaatsvinden naast de bestemming van herstel en opslag van boten. Deze zone kan multifunctioneel ingevuld worden waarbij een permanente dynamiek ontstaat. Dit dient gezien in het verder versterken van de toeristisch recreatieve mogelijkheden in het plangebied.

Artikel 3.2. Inrichting

3.2.1. Bebouwingsaspecten binnen de betrokken deelzone

- Bouwhoogte: maximum 2 bouwlagen.
- Architecturaal voorkomen: de industriële bebouwing dient specifiek t.h.v. de promenade het maritieme karakter te ondersteunen. De bebouwing dient geordend en gestructureerd ingeplant te worden en dient de toeristisch recreatieve wandel- en voetgangersas te begeleiden.

Maximum 2 bouwlagen houdt een maximale kroonlijsthoogte in van 10 meter en maximale nokhoogte van 16 meter.

Volgende uitgangspunten zijn essentieel:

- Architecturale eenheid over het geheel zowel in vormgeving als materiaalgebruik. De gevel palend aan de promenade dient het louter utilitaire karakter te overstijgen.
- Waterfront ondersteunende bebouwing die de promenade begeleid. De bebouwing dient het lineaire karakter van de havengeul en de relatie met Nieuwpoort-stad te versterken.

<p>3.2.2. Inrichting van de onbebouwde ruimte Specifieke aandacht dient besteed aan de randen van de zone en de zichtbaarheid van op de Albert I laan en promenade.</p> <p>Het ophogen van gronden i.f.v. het bijkomend voorzien van ruimte i.f.v. winterstalling voor boten is toegelaten.</p> <p>Een totaal beplantings- en inrichtingsplan dienen deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>	<p>Maritieme karakter betreft vormgeving en materiaalgebruik gerelateerd aan met de zee, de toeristisch-recreatieve zeevaart (jachthaven) en het uitzonderlijke natuurlijke gegeven van de IJzermonding.</p> <p>Specifieke aandacht dient besteed te worden aan de groeninkleding naar de Albert I laan toe, mede gelet op het markante niveauverschil.</p>
---	---

Artikel 4. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen	
<p>Artikel 4.1. Bestemming Zone i.f.v. van gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, hier specifiek in het kader van het waterbeheer en waterzuivering.</p>	<p>Het betreft een installatie van Aquafin i.f.v. de waterzuivering.</p>
<p>Artikel 4.2. Inrichting 4.2.1. Bebouwingsaspecten De bebouwing dient (mede gelet op de goede zichtbaarheid) zowel t.h.v. de promenade, als t.h.v. de Albert I - laan het maritieme karakter te ondersteunen. Inzake materiaal gebruik en vormgeving dient aansluiting gezocht bij deze van de bestemmingszone 1.</p> <p>4.2.2. Inrichting van de onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte dient onderdeel te vormen van het totaalbeeld van het maritieme parklandschap.</p> <p>Een totaal beplantings- en inrichtingsplan dienen deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>	<p>Volgende uitgangspunten zijn essentieel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Architecturale eenheid over het geheel zowel in vormgeving als materiaalgebruik - Waterfront ondersteunende bebouwing die de promenade begeleid <p>Specifieke aandacht dient besteed aan het landschappelijk inkleden van deze zone t.h.v. de Albert I laan.</p> <p>Het beplantingsplan dient de directe relatie tot het totale inrichtingsplan aan te tonen en dient duidelijkheid te geven over de wijze waarop het eigendom zal afgesloten worden.</p>

Artikel 5. Zone i.f.v. toeristisch recreatieve watergebonden activiteiten

Artikel 5.1. Bestemming

5.1.1. Algemeen

Zone met als bestemming alle activiteiten i.f.v. toeristisch recreatieve watergebonden activiteiten gericht op boten, evenals educatieve en/of informatieve voorzieningen.

Alle uitrustingen en constructies eigen aan het waterbeheer en/of toegankelijkheid tot het water van de boten zijn toegelaten.

Faciliteiten i.f.v. het onderhoud van boten, opslag en reinigen van boten zijn toegelaten.

5.1.2. Deelzone 1 : specifieke deelzone i.f.v. de jachtclub, voorzieningen i.f.v. het laden en lossen van boten, i.f.v. het onderhoud aan boten en voorzieningen i.f.v. jeugdwerking.
Hoofdbestemming: zie 5.1.1.

Nevenbestemming: horeca activiteiten, overnachtingvoorzieningen i.f.v. jeugdwerking in directe relatie tot de jachthaven en parkeervoorzieningen.

Inzake de nevenbestemming i.f.v. restaurant/café is de bestaande toestand richtinggevend, enkel functionele uitbreiding en verbouwing zijn toegelaten.

Aanduiding van vuurtoren (zie steraanduiding op bestemmingsplan)

Zone i.f.v. het oprichten van een nieuw landschappelijk baken als vervangen van de voormalige vuurtoren. Dit baken kan ingericht worden als uitkijktoren.

De aanduiding is indicatief gegeven t.h.v. de voormalige vuurtorensite, waarbij aangegeven wordt dat het baken in deze directe omgeving dient ingeplant te worden.

5.1.3. Deelzone 2 : specifieke deelzone i.f.v. de terminal activiteiten en toeristisch recreatieve onthaal infrastructuur.

Hoofdbestemming : zie 5.1.1.

Nevenbestemming : restaurant, café.

Algemeen verwijzen we naar de globale visie zoals aangegeven in de nota 'Afbakening van het Strategisch Projectgebied Nieuwpoort met aangeven van ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven'. Het betreft zowel zeilboten als motor jachten, rondvaartboten, water taxi's ...

Bijvoorbeeld pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, slipway, ...

De visie voor de betrokken deelzones bestaat erin de bestaande functies te bestendigen en uitbreidingsmodaliteiten te voorzien. Dit ondermeer kaderend binnen de uitbreiding van de jachthaven met ca 75 plaatsen.

Onder functionele uitbreiding en verbouwing wordt verstaan:

- De ingenomen grondoppervlakte van het te verbouwen gebouw kan maximaal met 20% toenemen.
- De functionele verbouwing moet een esthetische en architecturale meerwaarde voor de bestaande gebouwen en/of site betekenen.

De functionele verbouwing wordt gemotiveerd in een verantwoordingsnota bij de bouwaanvraag.

De inplanting en vormgeving van een nieuw baken dient onderdeel te vormen van het totale inrichtingsplan voor het gebied en dient in overleg met de dienst Monumenten en Landschappen te gebeuren gezien de site van de voormalige vuurtoren beschermd is als monument. Dit baken fungeert als nieuw referentiepunt en dient in relatie tot bestaande referentiepunten ontworpen te worden (naast deze van de toren van de vismijn, de toren van de stadshallen en de toren van de kerk). Dit baken dient de wandelaar uit te nodigen de site op de Krommehoek verder te ontdekken.

De visie bestaat erin dat inzake parkeerfaciliteiten er gebruik gemaakt wordt van het pleingeheel en het aan de over zijde van de Albert I laan aan te leggen randparking. Het uitgebreid aanleggen van de betrokken deelzone i.f.v. parkeerplaats zou een onderkenning zijn van de potenties van deze plek.

Artikel 5.2. Inrichting

5.2.1. Bebouwingsaspecten

- Bouwhoogte : maximum 2 bouwlagen, welke niet van toepassing is op de aanduiding van vuurtoren.
- Voor elke specifieke deelzone dient elke stedenbouwkundige aanvraag zich te kaderen binnen de totaliteit van het havengebied. De bebouwing dient (mede gelet op de goede zichtbaarheid) zowel t.h.v. de promenade, als t.h.v. de havengeul het maritiem karakter te ondersteunen.

5.2.2. Inrichting van de onbebouwde ruimte

Een beplantingsplan dient aan te geven hoe de specifieke deelruimtes zich landschappelijk zullen inrichten. Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient aangetoond te worden hoe de ingreep zich verhoudt t.a.v. de totaliteit van de betrokken bestemmingszone, zowel functioneel, landschappelijk als architecturaal (vormgeving en materiaalgebruik).

De capaciteiten van deze plek zijn momenteel onderbenut.

Maximum 2 bouwlagen houdt een maximale kroonlijsthoogte in van 10 meter en maximale nokhoogte van 16 meter.

Volgende uitgangspunten zijn essentieel:

- Architecturale eenheid over het geheel zowel in vormgeving als materiaalgebruik
- Visuele transparantie, behoud van de zichtassen
- Integratie van het parkeren
- Eenheid van de ingrepen/constructies, zowel inzake vormgeving als materiaalgebruik

De promenade wordt als kader (U-vormige omkadering, omranding) gezien rond de oude jachthaven. De betrokken bestemmingszones sluiten hier direct op aan. Deze directe relatie dient ten gronde uitgewerkt te worden in het inrichtingsplan.

Artikel 6. Zone voor maritiem parklandschap

Artikel 6.1. Bestemming

6.1.1. Algemeen

Parklandschap in directe relatie tot de havengeul, de IJzermonding en het jachthavengebieden. Het betreft een publiek park met recreatief medegebruik.

Hoogdynamische toeristisch recreatieve activiteiten zijn niet toegelaten.

Verhardingen en constructies kunnen enkel in ondergeschikte orde worden voorzien en dienen volledig i.f.v. van het parkgebieden gezien te worden.

Privé tuinen zijn hier niet toegelaten, het publieke karakter van het park moet gegarandeerd worden.

6.1.2. Deelzone met semi publiek karakter

Naast de bestemmingen zoals aangegeven in 6.1.1 is ondergronds parkeren toegelaten, bereikbaar via de interne ontsluitingsweg. In- en uitritten naar ondergrondse parkeergelegenheden ter ontsluiting van deelzone 2A en 2B, gelegen in bestemmingszone 1 zijn toegelaten.

I.f.v. aanpalende horeca zaken is het plaatsen van open terrassen toegelaten.

Het voorzien van toeristisch recreatieve attractiepunten zoals het plaatsen van speeltoestellen, kunstwerken, fontein ... is toegelaten.

Het 'maritiem parklandschap' onderscheidt zich van een stedelijk park door z'n unieke locatie tussen badplaats en stad en directe aansluiting aan het water.

De term maritiem duidt in die zin op het watergebonden karakter van de site, de relatie met de havengeul, de IJzermonding en het jachthavengebieden. Bij de aanleg van dit parklandschap dient de directe relatie tot het water in z'n verschillende facetten ten volle geduid worden:

- het recreatieve jachthaven gebieden
- de havengeul en het zeezeen
- het oostelijke zwinlandschap

Het betreft het hart van onderhavig plangebied. Dit park fungeert als rustpunt tussen het stedelijk gebieden van de stad en badplaats. De inrichting van deze zone dient de ruimere omgeving als onderdeel te zien van dit maritieme parklandschap. Dit bijvoorbeeld t.h.v. de bestaande en nieuwe villa appartementen langs de boulevard.

Deze zone structureert, bindt en scheidt de aanpalende zones, deze zone dient dan ook in directe relatie tot de aanpalende bestemmingszones ontworpen te worden.

Algemeen verwijzen we naar de globale visie zoals aangegeven in de nota 'Afbakening van het Strategisch Projectgebied Nieuwpoort met aangeven van ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven'.

Een globaal inrichtingsplan dient opgemaakt te worden voor deze zone en zijn ruime omgeving.

Indien een ondergrondse parkeergarage wordt aangelegd, dient men rekening te houden met een eventueel archeologisch onderzoek, dat tot doel heeft te vermijden dat waardevolle archeologische sporen worden vergraven. Desgevallend dient in de planvormingsfase contact te worden opgenomen met de bevoegde administratie (afdeling monumenten en landschappen ten einde de precieze modaliteiten van een eventueel archeologisch onderzoek te bespreken).

Gelet op de dynamiek van de omliggende zones, hoeft dit gebied geen dynamiek generende rol te hebben.

<p>6.1.3. <u>Aanduiding met interne ontsluitingsweg</u> (zie bestemmingsplan) Interne ontsluitingsweg i.f.v. van zowel niet-gemotoriseerd verkeer (voetgangers en fietsers) als gemotoriseerd verkeer. Gemotoriseerd verkeer kan deze interne ontsluitingsweg enkel gebruiken i.f.v. het toegang nemen tot zone 2 en de ondergrondse parkeervoorzieningen i.f.v. de zone 1.</p>	<p>Deze achterliggende voormalige spoorweg dient te functioneren voor de ontsluiting van de nieuwe bebouwing (de 3 zuidelijkste deelzones) langs de Albert I laan en voor de ontsluiting van de ondergrondse garages van de nieuwe woonvolumes langs de promenade. Deze ontsluitingsweg is momenteel eigendom van de NMBS.</p>
<p>Artikel 6.2. Inrichting Beperkte vaste constructies (bijvoorbeeld banken, kunstwerken, schuilhokken, speeltoestellen, verlichting ...) kunnen enkel toegelaten worden i.f.v. en in relatie tot de inrichting van het park. Het aanleggen van beperkte verhardingen (bijvoorbeeld paden, pleintjes, brugconstructies) is toegelaten.</p>	<p>Een inrichtingsplan over de totaliteit dient opgemaakt te worden, hierbij dient duidelijkheid gegeven te worden over volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - landschappelijk aspect - ecologisch aspect - toegankelijkheid - functionele en ruimtelijke relatie tot de aanpalende bestemmingszones <p>De aanleg van deze zone dient in directe relatie gezien te worden tot de promenade, de zone 1 en de zone 2.</p>

Artikel 7. Rustpunt Krommehoek	
<p>Artikel 7.1. Bestemming 7.1.1. Algemeen Zone met als bestemming groene open ruimte, in te richten als laagdynamisch rustpunt, als uitkijksplatform op het (jacht)havengebeuren.</p> <p>In ondergeschikte orde zijn alle uitrustingen en constructies eigen aan het waterbeheer en/of toegankelijkheid tot het water van de boten toegelaten.</p> <p>7.1.2. <u>Aanduiding i.f.v. standplaats jachten</u> (zie aanduiding van de deelzone met driehoek op het bestemmingsplan) In betrokken deelzone kunnen boten geplaatst worden. Herstel en onderhoud van jachten is verboden.</p>	<p>Het betreft een zone waar de wandelaar en/of fietser tot rust kan komen en kan genieten van het zicht op de haven. Het betreft een strategische locatie te midden van de jachthaven met unieke perspectieven. Doel is het maritiem gebeuren te ondersteunen. Het beeld van jachten op het droge versterkt de sfeer van het jachthaven gebeuren.</p>

<p>Artikel 7.2. Inrichting Door de zichtrelaties dienen reliëfwijzigingen beperkt te worden. Beperkte vaste constructies zijn enkel toegelaten i.f.v. het realiseren van een uitkijkpunt : platform, zitbanken, verrekijkers, kunstwerken Deze vaste constructies kunnen op geen enkele wijze een ondermijning betekenen van de zichtpotenties. Het aanleggen van beperkte verhardingen (paden, pleintjes, brugconstructies) is toegelaten.</p>	<p>Een inrichtingsplan moet duidelijkheid geven over volgende aspecten :</p> <ul style="list-style-type: none"> - landschappelijk aspect - meerwaarde voor de zichtassen - toegankelijkheid <p>Dit kadert binnen de visie op 'open – gesloten' : grenzen en profilering van het landschap. Het gebied vraagt een duidelijke profilering. De bestaande open – gesloten relaties dienen versterkt te worden. Door deze versterking kan het open gebied meer karakter krijgen.</p>
--	--

Artikel 8. Bouwvrije groene ruimte	
<p>Artikel 8.1. Bestemming Bouwvrije zone met als bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> - groenaanplantingen als ondersteuning van de beeldkwaliteit van de Albert I laan - buffergroen t.h.v. de zones 3 en 4 <p>Enkel beplanting (laagstammig als hoogstammig) is toegelaten. Verhardingen kunnen enkel i.f.v. het toegang nemen tot de aanliggende bestemmingszone. De breedte dient beperkt te worden tot hetgeen functioneel nodig is voor de toegang. In deze zone kunnen fiets- en wandelpaden worden aangelegd.</p>	<p>Het betreft zowel openbaar als privaat domein. Ongeacht de eigendomstructuur dient een eenheid verkregen te worden inzake beplanting. De fiets- en wandelpaden dienen te kaderen binnen een globale visie op het fiets- en wandelpadennetwerk in de ruime omgeving. Een globaal plan dient voorgelegd te worden.</p>
<p>Artikel 8.2. Inrichting 8.2.1. <u>Inrichting ondersteunend aan de Albert I laan</u> Open beplanting bestaande uit puntsgewijze inplanting van hoogstammige beplanting. Het overige dient te bestaan uit gras en/of lage struiken.</p> <p>8.2.2. <u>Inrichting ondersteunend aan het landschappelijk inkleden van de maritieme activiteiten (botenparking ...) - buffergroen</u> Dicht groenscherm bestaande uit zowel hoog- als laagstammige beplanting. Afsluitingen dienen geïntegreerd te worden met de beplanting.</p>	<p>Aanplanting t.h.v. de Albert I laan dienen zich te richten naar een totaal inrichtingsplan op dit deel van de Albert I laan (profieltekening, beplantingsplan ...).</p>

Artikel 9. Oude jachthavenzone

Artikel 9.1. Bestemming

Zone met als bestemming jachthaven, ligplaats voor jachten. Alle uitrustingen en constructies eigen aan het waterbeheer en/of toegankelijkheid tot het water van de boten zijn toegelaten, bijvoorbeeld pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, slipway...

Er wordt namelijk een uitbreiding van ongeveer 75 ligplaatsen voorzien aansluitend op de oude jachthaven.

Artikel 9.2. Inrichting

Alle voorzieningen i.f.v. de betrokken bestemming zijn toegelaten. De aanvrager dient bij de nieuwe inrichting van betrokken zone (bij een gefaseerde uitvoering) een beeld te geven over de totaliteit met gedetailleerde plannen van alle onderdelen (pontonconstructies, trappenpartijen, kraanconstructies i.f.v. laden en lossen ...). Alle onderdelen dienen in hun totaliteit ontworpen te worden, te getuigen van kwaliteit (zowel in vormgeving als materiaalgebruik) en dienen elkaar te ondersteunen.

Artikel 10. Havengeulzone

De bestemming is deze van havengeul zowel i.f.v. het waterbeheer als i.f.v. de toegang tot de jacht-, vissers- en handelshaven.

Alle voorzieningen en activiteiten i.f.v. de betrokken bestemming zijn toegelaten.

Artikel 11. Zone voor wegenis

Artikel 11.1. Bestemming

Zone voor wegen en daarbij horende ruimten zoals o.a. voetpaden, parkeerzones, pleingehelen, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen. De gronden zijn bestemd voor lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer, botentransport en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, groenvoorzieningen, nutsgebouwtjes, enz.

Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.

Ondergrondse garageconstructies en/of verbindingen zijn toegelaten.

Ongeacht de deelzones kunnen hulpdiensten toegang nemen.

Artikel 11.2. Inrichting

Binnen de bestemmingszone openbare wegenis worden volgende deelzones onderscheiden gelet op hun specifieke karakter en functie:

Openbare wegenis type hoofdontsluiting

Hoofdontsluiting van het plangebied. Dit is enkel voor lokaal bestemmingsverkeer.

Deze wegenis dient in ruimtelijk opzicht beperkt gedimensioneerd te worden. Streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

Via deze wegenis kan geen toegang genomen worden tot de bestemmingszones 1 en 3. Deze wegenis kan niet gebruikt worden i.f.v. het laden en lossen voor commerciële activiteiten in zone 1.

Openbare wegenis type wandel- en fietspromenade

Deze deelzone is hoofdzakelijk bestemd voor een wandel- en fietspromenade, ondergeschikt kan gemotoriseerd

Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- Ofwel een wandelpromenade gescheiden van een fietspromenade met ondergeschikt mogelijkheden voor gemotoriseerd verkeer.
- Ofwel volledig gemengd verkeer (fietsers en voetgangers en autoverkeer – autoverkeer volledig ondergeschikt)

<p>bestemmingsverkeer toegelaten worden. Het gemotoriseerde verkeer kan enkel i.f.v. het laden en lossen of hulpdiensten toegelaten worden.</p> <p>Deze wegenis dient in ruimtelijk opzicht beperkt gedimensioneerd te worden. Bepanting dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen. Er dient gebruik gemaakt worden van kleinschalige materialen.</p> <p><u>Openbare domein type 'pleingehelen'</u> Aan te leggen als plein waar tijdens activiteiten tijdelijk constructies kunnen worden op geplaatst (zeil- en tentconstructies). Parkeren is toegelaten.</p> <p><u>Openbare domein type 'zone voor vaste steigers'</u> Het plaatsen van open horeca terrassen is toegelaten. Op specifieke deelzone (zie aanduiding met asterix) is het in en uit het water halen van boten toegelaten. In die zin is het plaatsen van kranen toegelaten. Het onderhoud en herstel van boten is evenwel verboden.</p>	<p>Het openbaar domein dient op zulke wijze vorm gegeven te worden dat aangegeven wordt dat de voetganger en fietser voorrang hebben. Er kan geen gebruik gemaakt worden van boordstenen.</p> <p>Hoewel dit plein momenteel heraangelegd wordt als gewone parkeerplaats, is dit het scharnierpunt binnen het plangebied. Het plein zal effectief als plein ervaren worden na de realisatie van de bebouwing van de bestemmingszone 1 (deelzones 1 en 2).</p> <p>Rustpunt langs de promenade aan het havengebeuren.</p>
--	--