

STAD NIEUWPOORT RUP OMGEVING LEOPOLDPARK

MAART 2024

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP_38016_214_00014_00001

**algemeen directeur**

Geert Sanders

coördinator**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Nele Vanderstraeten (fase startnota)

Katrien Vervaet (vanaf fase scopingnota)

datum

november 2020

augustus 2021

oktober 2021

januari 2023

augustus 2023

maart 2024

aanpassing | fase

opmaak startnota

aanpassingen startnota

aanpassen startnota

opmaak voorontwerp [i.f.v.](#) plenaire adviesvraagopmaak ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststellingAanpassing van ontwerp [n.a.v.](#) adviezen / bezwaren openbaar onderzoek[i.f.v.](#) definitieve vaststelling GR



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften 5

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN 6

ARTIKEL 1 : STEDELIJK WONEN 13

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE 17

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED 21

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN 27

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN 33

**ARTIKEL 6 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN
WONEN 35**

ARTIKEL 7 : ZONE VOOR WATERLOOP 38

ARTIKEL 8 : PARKGEBIED MET RECREATIEF KARAKTER 40

ARTIKEL 9 : ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED 43

ARTIKEL 10 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN 44

ARTIKEL 11 : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN 45



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.</p> <p>Werken / gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, alsook milieutechnische ingrepen worden in alle zones toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken 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.</p> <p>2 Ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet - bebouwde ruimtes;• de architecturale kwaliteit en esthetiek;• de hinderaspecten, privacy en comforteisen. <p>Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Werken/constructies/gebouwen : openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, ondergrondse afvalcontainers,bushaltes, ...• De bouwkarakteristieken : inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...• Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling. <p>Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.</p> <p>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).</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing</p> <p>(Delen van) gebouwen en constructies welke hoofdzakelijk vergund zijn of vergund geacht 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, uitbreidingswerken en (interne) verbouwingwerken zijn toegelaten. De volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.</p> <p>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. Een uitzondering wordt gemaakt voor de bestaand vergund of vergund geachte meergezinswoningen binnen de bestemmingszones waar enkel ééngezinswoningen zijn toegelaten. Deze kunnen, voor zover voldaan aan de inrichtingsvoorschriften van het betreffend artikel, herbouwd worden binnen het bestaand vergund (geachte) volume en met maximaal hetzelfde aantal woonegelegenheden.</p> <p>4 Definities / begrippen</p> <ul style="list-style-type: none">• Eengezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.• Meergezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van meerdere gezinnen en/of alleenstaanden.• Collectieve woonvormen : elke woning beschikt naast alle voorzieningen eigen aan een woning (wc, bad of douche, kookgelegenheden, woonegelegenheden en slaapplegelegenheid) ook over een aantal gemeenschappelijke binnen en/of buitenruimtes bv. cohousing	

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.• Verbouwen: het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.• 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 bijvoorbeeld 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	

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>de toepasbaarheid van bijzondere bepalingen in de met overdruk aangeduide gebieden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Hoofdverblijf Een hoofdverblijf is de plaats waar een gezin of een alleenstaande gewoonlijk leeft. In de bestemmingszones waarbinnen wonen (of een bepaald percentage) als hoofdverblijf wordt verplicht, wordt het wonen als tweede verblijf niet toegelaten. Dit impliceert eveneens dat het verhuren als vakantieverblijf expliciet wordt verboden. • Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. Uitkragende terrassen worden niet meegerekend. • gebouw / bebouwing Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. 	<p>Hoofdverblijfplaats is dus de plaats waar het gezin of alleenstaande gedurende het hele jaar effectief verblijft en impliceert dus ook op deze plaats domiciliëring / inschrijving in het bevolkingsregister.</p> <p>Wonen als hoofdverblijf valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'. Doordat een vakantiewoning valt onder bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie' wordt deze functie automatisch uitgesloten.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

5 Opgave van de voorschriften die opgeheven worden.

6 Publiciteit

Het aanbrengen van opschriften en reclamevoorzieningen 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.

Het plaatsen van vlaggenmasten is verboden.

In deze zone is het plaatsen van publiciteitsinrichtingen zoals opgenomen in het Vrijstellingenbesluit van de Vlaamse Regering, onderhevig aan de meldingsplicht.

TOELICHTEND

toelichting en visie

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


nr. plan	nr. vergunning	datum goedkeuring
1	V094-1	30-08-2004
	V094-2	28-11-2005
2	V107-1	10-09-2007
	V107-2	30-03-2009
3	V091-1	29-01-2001
	V091-2	22-04-2013
4	V058-1	01-06-1982
4B	V058-2	25-02-1985
4B	V058-3	11-03-2009
5	V129-1	26-01-2016
	V129-2	12-12-2017
6	V130-2	22-03-2016
	V130-3	28-04-2017
7	2019.95	05-11-2019
8	V051-1	15-09-1961
8B	V051-1	30-07-1963
9	V052-1	15-07-1966
	V052-2	28-06-1973
10	V102-1	27-12-2004

Handelingen die zijn vrijgesteld van een vergunningsplicht en die toch door een gemeente weermeldingsplichtig zijn gemaakt moeten op die manier gemeld worden en kan de gemeente de aanvrager er op attent maken wanneer die werken tegen bepaalde voorschriften zouden ingaan. Daardoor kan de gemeente een aantal nietgewenste ingrepen tegenhouden of bijsturen.

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>7 Globale inrichtingsstudie</p> <p>Een globale inrichtingsstudie geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bij een gefaseerde uitvoering dient de aanvraag tot omgevingsvergunning aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone.</p> <ul style="list-style-type: none">• De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde inrichting (functionele verdeling, globale architecturale beeldkwaliteit, ontsluiting, inplanting, parkeren, bebouwing, verharding, (publieke) groenzone, fiets -en voetgangersverbinding, waterbeheersing) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.• Deze inrichtingsstudie dient, indien specifiek gespecificeerd in de voorschriften, een berekeningsnota te omvatten met betrekking tot de woningdichtheid, alsook extra aandacht te besteden aan een gedetailleerd uitgewerkte mobiliteitstoets.• Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeer capaciteit voor de vergunningsplichtige functies en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren.• Voor de niet-woonfuncties dient er rekening gehouden te worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:<ul style="list-style-type: none">◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;◦ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;◦ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid.• Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	<p>De inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO. Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.</p> <p>Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>8 Specifieke overdrukzone i.f.v. erfdiensbaarheidszone langsheen de Oude Veurnevaart, cf.  -aanduiding op het grafisch plan (indicatieve aanduiding)</p> <p>Langsheen de Oude Veurnevaart ligt een erfdiensbaarheidszone van 5 m (vanaf de oeverrand) waar de volgende voorwaarden gelden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Langs de waterloop dient vanaf de oeverrand/ zijkant steeds een 5 meter brede strook vrij te blijven van bebouwing en aanplantingen zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor beplanting i.f.v. natuurlijke oeveeraanplantingen en beplanting i.f.v. landschappelijke afwerking die de doorgang niet belemmeren. • De oever kan geherprofileerd worden. • De oeverzone dient als een onderdeel van de landschapszone te fungeren waarbij een natuurlijke oeveerinrichting en aanplant van begeleidend groen voorstaan; i.f.v. vleermuizenpopulatie is de handhaving van de huidige spaarzame verlichting en gericht specifiek beheer noodzakelijk. • In de waterloop mag enkel regenwater en/of gezuiverd grondwater en/of gezuiverd afvalwater vertraagd worden geloosd 	<p>De vigerende wetgeving (o.a. bepalingen decreet waterbeleid, de wet van 28/12/1967, het KB houdende het algemeen politireglement op onbevaarbare waterlopen) zijn van toepassing. Deze leggen bepalingen op rond eventuele afsluitingen, bomen of struiksgewas.</p> <p>I.f.v. een gepland beheer en het verhogen van de natuurwaarde met specifieke aandacht voor de vleermuizenpopulatie dient aandacht te worden besteed aan de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geleidelijke vervangen van de exoten door inheemse soorten. Geleidelijk, zodat het corridor-effect van de bomen voor vleermuizen niet wordt verstoord. • Als spectrum voor de inheemse struiken en bomen bevelen we Eenstijlige meidoorn, Europese vogelkers, Gelderse roos, Grauwe wilg, Hazelaar, Hondсроos, Schietwilg, Sleedoorn, Zomereik en Zwarte populier aan. De struiksoorten zorgen voor een groter voorjaars-bloeiaspect en bessen in het najaar. • Lokaal kan een maaimachine uitgevoerd worden, waar geen of weinig bomen aanwezig zijn en waar een maaimachine de plaats kan bereiken. Op die plaatsen zijn twee maaimachines per jaar aangewezen. • De stenen oeverbeschoeiing verhindert op een aantal plaatsen rietgroei, maar de beschoeiing is op verschillende plaatsen zwaar aangetast door de tand des tijds. Bij vervanging dient geopteerd te worden voor het weglaten van een stenen beschoeiing. Een systeem van vooroever met begroeiing is sterk te verkiezen.

ARTIKEL 1 : STEDELIJK WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor ééngezinswoningen met bijbehorende uitrustingen. Voor deze woonegelegenheden is wonen als hoofdverblijf verplicht.</p> <p>Parkeren in de voortuinstrook t.h.v. de Astridlaan is niet toegelaten.</p> <p>1.2 Nevenbestemming Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none">• kantoren;• vrije beroepen;• diensten;• B&B <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Algemeen De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm na te streven. Opeeningen in de straatwand zijn enkel toegestaan indien het gesloten karakter van het bouwblok wordt gerespecteerd.</p> <p>2.2 Bezettingspercentage Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>met bijbehorende uitrustingen : tuin, bijgebouwen, inrit, garage,...</p> <p>De voortuinzone bedraagt gemiddeld 4 meter en is typerend voor het straatbeeld. Een groot deel van deze voortuinzone is ingericht i.f.v. toegang tot de woning (o.a. met oprit naar inpandige garage). De voortuinzone is te beperkt gedimensioneerd i.f.v. het stallen van voertuigen en is nefast voor een kwalitatieve inrichting en beeldvorming.</p> <p>Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de woonomgeving. Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none">• overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd;• de schending van de privacy, indien de inblik 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. <p>Dit impliceert grotendeels aaneengesloten rijbebouwing.</p> <p>Dit i.f.v. het garanderen van voldoende woonkwaliteit, nl. het voorzien van voldoende lucht- en lichtinval, in het bijzonder voor de kleinere percelen. Bij de grotere percelen zal het percentage onbebouwde ruimte zowiezo een stuk groter zijn, gelet op de max. bouwdiepte van de hoofd- en bijgebouwen, zie verder.</p>

ARTIKEL 1 : STEDELIJK WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 Inplanting T.a.v. de rooilijn dient minimum 4 meter te worden gehandhaafd, behoudens beperkte uitsprongen i.f.v. gevelisolatie bij bestaande bebouwing en beperkte aanbouwen, voor zover dit het huidige straatbeeld ondersteunt.</p> <p>2.4 Bouwhoogte hoofdgebouw en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Het maximaal toegelaten bouwlagen omvat 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 meter en een maximale nokhoogte van 13,00 meter.• Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 50°. Enkel een volwaardig dakprofiel is toegelaten.• Dakuitbouwen buiten dit gabarriet zijn toegelaten mits architecturale meerwaarde en op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn, het dakvlak primeert en enkel voor de eerst daklaag. De maximale breedte per uitbouw is 5 meter en het totaal aantal uitbouwen mag niet meer dan 2/3 van de gevelbreedte bedragen.• De kroonlijst- en nokhoogte en de dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing. <p>2.5 Bouwdiepte</p> <ul style="list-style-type: none">• Op het gelijkvloers : max 15 meter, dit voor zover voldaan aan de maximale bezettingspercentages en voor zover er ingeval een woonfunctie tegemoet wordt gekomen aan voldoende woonkwaliteit.• Op het verdiep : maximaal 13 meter, exclusief terrassen en geveluitbouwen. <p>2.6 uitbouwen Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel. De uitbouw dient een architecturale meerwaarde te betekenen en een evenwicht te vormen met de bestaande gevelritmiek van de omliggende bebouwing / straatbeeld. Uitbouwen van het gesloten type zijn beperkt tot 0,6</p>	<p>Het huidige straatbeeld : de bebouwing t.h.v. de Astridlaan wordt gekenmerkt door een voortuinstrook, de bebouwing staat grotendeels ingeplant op 4 meter t.a.v. de rooilijn. Beperkte afwijkingen, door bv. in- en uitsprongen van gelijkvloerse uitbouwen, gevelisolatie end. zijn mogelijk.</p> <p>Volwaardig dakprofiel : geen afgeknotte daken worden toegelaten, gezien het bestaande straatbeeld grotendeels bestaat uit volwaardige dakprofielen.</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>

ARTIKEL 1 : STEDELIJK WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>meter diepte. Deze uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel en situeren zich binnen een hoek van 45° gemeten vanaf het hoekpunt van de laterale perceelsgrens.</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.</p> <p>2.7 bijgebouwen</p> <p>In de tuinen mogen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan de maximale bebouwingspercentages cf. 2.2;• in de zij- en/of achtertuin;• een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m²;• de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter,• de dakvorm is vrij, max. hoogte bedraagt 3,5 meter;• materiaalgebruik: de gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden in hout of in dezelfde gevelmaterialen en -afwerking als het hoofdgebouw.	



<p>VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>TOELICHTEND toelichting en visie</p>
<p>2.8 Inrichting niet - bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Specifieke bepalingen voor de voortuinzone: Deze zone dient ingericht te worden als voortuinstrook onder de vorm van noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegang en groenaanleg, onder de vorm van streekeigen beplanting. Enkel strikt noodzakelijk verhardingen zijn toegelaten, 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 en passend in het straatbeeld. • De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg. Verhardingen dienen bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond, en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft. • In de zij- en achtertuin zijn enkel afsluitingen, bestaande uit een open houten netwerk, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen met een maximale hoogte van 2,0 meter toegelaten. Muren, opgetrokken in metselwerk en één geheel vormend met de eraan palende gebouwen worden t.h.v. de zijperceelsgrens toegelaten over een lengte van max. 3,00 meter. • 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>Voortuinzone : de bouwvrije strook tussen de voorbouwlijn en de rooilijn van de wegenis waarlangs het perceel ontsloten wordt. Strikt noodzakelijk verhardingen : voordeur, oprit garage,...</p> <p>De voortuinzone t.h.v. de Astridlaan is kenmerkend en bepalend voor de beeldwaarde van de straat. Een groot deel van deze voortuinzones zijn verhard, grotendeels i.f.v. toegang tot de inpandige garage. Stimulu i.f.v. vergroening van het straatbeeld zijn dus aangewezen.</p> <p>Beperkt in hoogte : het verhogen of privatiseren van de voortuinen door hoge omheiningen wordt niet toegestaan.</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</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>2 Inrichting</p> <p>2.1 Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit</p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria : per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegheden minimum 70 m² bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder allerlei vormen, zoals eengezinswoningen en meergezinswoningen.</p> <p>met bijbehorende uitrustingen : tuin, bijgebouwen, inrit, garage,...</p> <p>Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none"> • overmatige slagschaduw waardoor de bezonning van de omliggende percelen grotendeels wordt belemmerd; • de schending van de privacy, indien de inblik 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. <p>Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 Plaatsing van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn : het bestaande straatbeeld is richtinggevend.• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen : ofwel 0 meter (bij gekoppelde bebouwing), ofwel minimum 3 meter. <p>2.3 Bezettingspercentage</p> <ul style="list-style-type: none">• Gekoppelde bebouwing : Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, met uitzondering van bestaande toestandsituaties.• Alleenstaande bebouwing : Maximaal 40% kan bebouwd worden, bijgebouwen en overkappingen inbegrepen. <p>2.4 Bouwdiepte</p> <p>Gekoppelde bebouwing :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Alleenstaande bebouwing : De bouwdiepte is vrij, mits te voldoen aan de bepalingen onder 2.2 en 2.3 .</p>	<p>De hoofdgebouwen t.h.v. de Kaai, tussen de Parklaan en de Astridlaan staan grotendeels op de rooilijn ingeplant. Beperkte afwijkingen i.f.v. de rooilijn, bv. i.f.v. gevelisolatie zijn wel mogelijk. Voor de gebouwen geënt op de Kaai maar ten westen van de Parklaan wordt een minimale afstand van de rooilijn gehanteerd van ± 8 meter, behoudens de luifelconstructies van de tankstations, welke op ± 1 meter van de rooilijn staan ingeplant.</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>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

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. Een extra tolerantie van 1 meter is toegelaten indien zich op het gelijkvloers handels - en/of horecazaken bevinden.
- Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 50°.
- 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.
- In het dak is een woonfunctie toegelaten.
In de tweede bouwlaag van het dak kan geen autonome wooneenheid gerealiseerd worden (enkel duplex).

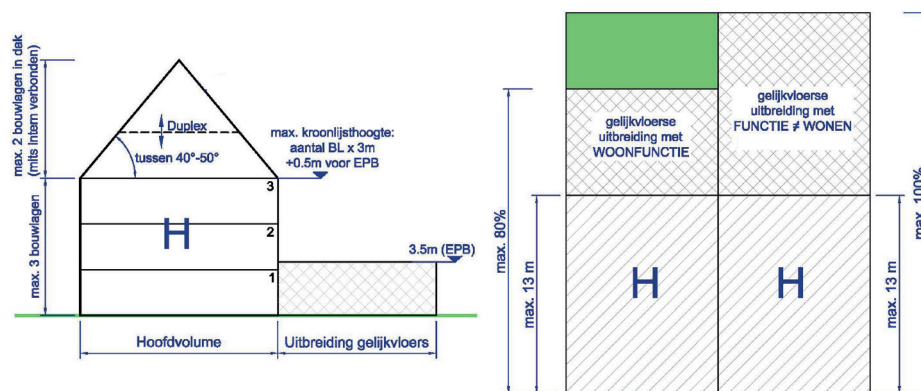
2.6 Uitbouwen van het hoofdgebouw

Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten onder de volgende bepalingen :

- Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel :
 - Indien geënt op de rooilijn : 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.
 - De uitbouw dient een evenwicht te vormen met de bestaande gevelritmiek van de omliggende bebouwing / straatbeeld.
- 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.
- Bij gekoppelde bebouwing : 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.

TOELICHTEND

toelichting en visie



vermeerderd met 0,50 meter : dit om te kunnen voldoen aan de EPB-wetgeving
extra tolerantie : om een hogere plafondhoogte te verkrijgen op het gelijkvloers i.f.v. de handels- of horeca-activiteit.

Duplex : 2 bouwlagen in het dak, waarbij het duplex niveau enkel kan bereikt worden via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal.

De bepalingen uit het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten zijn evenwel steeds van toepassing



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.

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.7 Inrichting onbebouwde ruimte</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, voor de zone ten westen van de Parklaan bedraagt dit min. 50 %. Verhardingen i.f.v. toegang mechanisch verkeer, tuinpaden en terras zijn toegelaten.</p> <p>Deze bepalingen zijn ook van toepassing voor het gelijkvloers ingeval dit ingenomen wordt door ondergrondse garages.</p> <p>De gelijkvloerse daken die niet in gebruik worden genomen als terras en die groter zijn dan 100 m², moeten worden ingericht als groendaken.</p> <p>Op de zijkavelgrenzen zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.</p> <p>2.8 Samenvoegen van percelen</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>Ten westen van de Parklaan : dit is geen geschakelde bebouwing, maar alleenstaande bebouwing met een grotere perceelsconfiguratie. Deze percelen sluiten naar achteren aan bij het sportpark.</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>

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen. Voor deze woonegelegenheden is wonen als hoofdverblijf verplicht.</p> <p>1.2 Nevenbestemming</p> <p>Volgende nevenbestemmingen worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none">• kantoren;• vrije beroepen;• diensten;• B&B <p>Ter hoogte van de percelen met specifieke aanduiding 'deelzone i.f.v. specifieke inrichtingsbepalingen', cf.  - aanduiding op het bestemmingsplan zijn, i.f.v. nieuwe ontwikkeling ondersteunende infrastructuur zoals wegen en ontsluiting, parkeren, verharding, groene ruimtes toegelaten. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.</p> <p>2 Inrichting - algemeen (niet van toepassing t.h.v.  -aanduiding)</p> <p>2.1 Inplanting hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn: de inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend.	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan getoetst worden aan de hand van de volgende criteria :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>De meeste gebouwen staan op min. 4 meter t.a.v. de rooilijn georiënteerd.</p>

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter bij koppeling, ofwel minimum 3 meter.• Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens: minimum 5 meter. <p>2.2 Bebouwingspercentage</p> <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <ul style="list-style-type: none">• Percelen $\leq 600 \text{ m}^2$: maximum 40% met een max. van 200 m^2. Een uitzondering kan gemaakt worden inzake bezettingsgraad voor percelen $< 300 \text{ m}^2$, waarvan i.f.v. het garanderen van voldoende woonkwaliteit kan worden afgeweken.• Percelen tussen $600 \text{ m}^2 - 1000 \text{ m}^2$: maximum 30 % met een max. van 250 m^2.• Percelen $> 1000 \text{ m}^2$: maximum 25% met een maximum van 320 m^2. <p>2.3 Bouwdiepte</p> <p>De bouwdiepte is vrij mits de minimale afstand tot de achterperceelsgrens wordt gerespecteerd. Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.</p> <p>2.4 Bouwhoogte, dakvorm en functie</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter tot een maximale nokhoogte van 13 meter.• De kroonlijst, nokhoogte en dakvorm dienen maximaal aan te sluiten met de aanpalende gebouwen indien koppelbouw.• De dakvorm is vrij, max. hellingsgraad bij hellende dakvorm 50°.• Dakuitbouwen zijn toegelaten mits architecturale meerwaarde en op voorwaarde dat het dakvlak primeert, nl. in de eerste daklaag, max. 5 meter per uitbouw en voor max. 2/3 van de gevelbreedte.• In het dak is een woonfunctie toegelaten.	<p>De perceelsconfiguratie binnen deze bestemmingszone is vrij variabel. Gelet op het residentiële karakter en i.f.v. het realiseren van een kwalitatieve buitenruimte in relatie tot de grootte van het perceel, wordt gewerkt met een bebouwingspercentage.</p> <p>Binnen het plangebied zijn maar enkele percelen $< 300 \text{ m}^2$. Deze percelen flirten en/of overschrijden reeds (met) de max. bebouwingsgraad.</p> <p>De woningen binnen deze bestemmingszone omvatten grotendeels bebouwing uit 1 bouwlaag met hellend dakvolume. Hier en daar werden woningen met 2 bouwlagen voorzien en platte bedaking, gelet op de modaliteiten binnen de vigerende verkavelingsvoorschriften.</p> <p>In het dak kunnen enkel kamers worden ingericht i.f.v. de ééngezinswoning, een autonome woonfunctie is dus niet toegelaten.</p>




VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.5 Wijziging van de perceelsstructuur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende modaliteiten: <ul style="list-style-type: none"> • om de tuin te vergroten; • om grotere bouwvolumes te creëren. • Herconfigureren en splitsing van percelen om bijkomende woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten onder de volgende modaliteiten: <ul style="list-style-type: none"> • minimale perceelsgrootte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ t.h.v. de openbare weg : minimum 600 m² open bebouwing, 500 m² half-open bebouwing; ◦ t.h.v. een achterliggend perceel (dus in 2e orde) : minimum 800 m². De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelsgrootte. • Het herconfigureren en splitsen van percelen om bijkomende woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten indien dit kadert binnen de globale perceelsconfiguratie van de omgeving. <p>2.6 Afzonderlijke bijgebouwen - carports</p> <p>In de tuinen mogen bijgebouwen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • te voldoen aan de maximale bebouwingspercentages cf. 2.2; • in de zij- en/of achtertuin; • een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m²; • de afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter, • de dakvorm is vrij, max. hoogte bedraagt 3,5 meter; • materiaalgebruik: de gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden in hout of in dezelfde gevelmaterialen en -afwerking als het hoofdgebouw. 	<p>De mogelijkheid tot bijkomende woningen wordt door de voorwaarden inzake perceelsgrootte in onderhavige bestemmingszone grotendeels beperkt tot de percelen ten zuiden van de Stationslaan.</p>

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• In de onbebouwde zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• te voldoen aan het maximaal bebouwingspercentage cfr. art. 2.2;• op minimum 1,00 meter van de zijkavelsgrens of op 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is;• tussen de voor- en achtergevellijn van het hoofdgebouw;• verplicht plat dak, maximale bouwhoogte 3 meter;• minimaal 2 open zijdes waarvan de voorzijde open;• een carport heeft een maximale oppervlakte van 30 m², slechts toegestaan aan één zijde van de woning;• materiaalgebruik : vrij, voorzover kwalitatief, duurzaam en architecturaal aanvaardbaar. <p>2.7 Inrichting niet - bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin. De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg. Enkel functionele verharding i.f.v. oprit, tuinpaden, parkeerruimte en terras zijn hierbij toegelaten en zijn beperkt gedimensioneerd. De verharding i.f.v. parkeerruimte is hierbij beperkt tot max. 2 wagens. Verhardingen dienen bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond, en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.• In de zij- en achtertuin zijn enkel afsluitingen, bestaande uit een open houten netwerk, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen met een maximale hoogte van 2,0 meter toegelaten. Muren, opgetrokken in metselwerk en één geheel vormend met de eraan palende gebouwen	<p>Kwalitatief, duurzaam en architecturaal aanvaardbaar : kwalitatief inzake vormgeving, relatie met de omgeving en esthetiek, waarbij o.a. niet hetzelfde materiaal als de woning wordt gebruikt.</p>

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>worden t.h.v. de zijperceelsgrens toegelaten over een lengte van max. 3,00 meter.</p> <ul style="list-style-type: none">• Specifieke bepalingen voortuinzone De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet worden ingericht als voortuinstrook. De groene inrichting van de desbetreffende zone dient te primeren. Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluiting woning en parkeer-ruimte, strikt gedimensioneerd, de rest dient te bestaan uit goed onderhouden groenaanleg. De breedte van de oprit mag niet meer bedragen dan 1/3 van de perceelsbreedte, een minimale breedte van 3,0 meter is steeds toegelaten maar met een max. van 6 meter. Slechts 3 meter mag hiervan verhard worden, het overige deel, met een max. van 3 meter, dient aangelegd te worden in grasdalen.<p>Afsluitingen die een gesloten wand vormen, in de voortuin op de rooilijn en zijka-velgrens, mogen omwille van de verkeersveiligheid slechts een maximale hoogte van 0,75 meter hebben. Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.</p><ul style="list-style-type: none">• 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 vergun-ningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenig-baarheid met de omgeving.<p>3 Specifieke inrichtingsbepalingen t.h.v. -aanduiding</p><ul style="list-style-type: none">• Typologie: grondgebonden woningen onder de vorm van open, halfopen en/of gesloten typologie.• Dichtheid:<ul style="list-style-type: none">• min. 15 woningen/ha; max. 25 woningen/ha.	<p>Dit heeft betrekking op de zone t.h.v. het voormalig FOD-Financiëgebouw, deze kantoorgebou- wen worden momenteel niet benut. Bedoeling voor deze site is ontwikkelingen mogelijk te maken in functie van grondgebonden woningen.</p> <p>Dichtheid tussen 15 - 25 woningen impliceert tssen de 10 à 16 woningen. Deze dichtheidsvork vormt een overgang tussen enerzijds de dichtheid t.h.v. de Stuyverswijk (25-30 wo/ha) en de residentiële villawijk (10-12 wo/ha)</p>

ARTIKEL 3 : VERKAVELD RESIDENTIEEL GEBIED

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

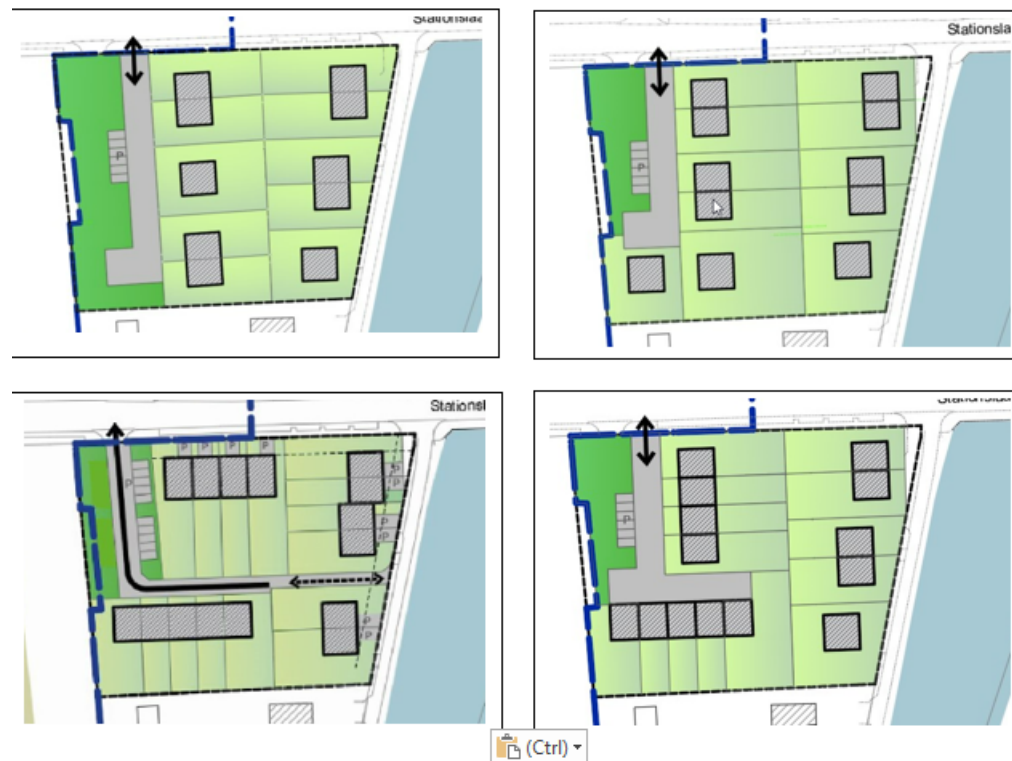
- Inplanting bouwvolumes:
 - t.a.v. de rooilijn Stationslaan J. Fillaertweg : min 5 meter;
 - min. afstand t.a.v. de zuidelijke en westelijke deelzonegrens : 5 meter.
- Max bouwhoogte: 2 bouwlagen, dakvorm vrij.
- Architecturale vormgeving en randvoorwaarden:
 - de bebouwing t.h.v. de Fillaertweg dient te worden doorgetrokken (cf. de bestaande bebouwing) en te worden gericht naar de Veurnevaart (lees geen achterkant);
 - specifieke zorg naar openbaar domein, dit i.f.v. een kwalitatieve groene aankleding;
 - afsluitingen dienen één geheel te vormen met de gehanteerde architectuur, verhardingen zijn strikt gedimensioneerd;
 - afzonderlijke bijgebouwen zijn per perceel beperkt tot 15 m² (gezamenlijk).
- Parkeren en ontsluiting :
 - maximaal geclusterde ontsluiting, enkel voor de bebouwing geënt op de Fillaertweg en de Stationslaan is een individuele ontsluiting toegelaten;
 - voor de bebouwing in 2de orde is één geclusterde ontsluiting toegelaten en dit t.h.v. de Stationslaan. Ontsluiting naar de Fillaertweg is enkel toegelaten i.f.v. fiets- en voetgangersontsluiting. Parkeren dient collectief geclusterd te worden;
 - geen ontsluiting toegelaten naar de achtergelegen Sportpad.
- Algemene inrichtingsstudie
De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling. Bij elke vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling / verkavelen van de projectzone of delen ervan dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd. De projectzone moet als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden, maar kan gefaseerd uitgewerkt worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Westelijke deelzonegrens : dit is de grens naar het Sportpad toe.

Zuidelijke deelzonegrens : dit is de grens naar de aanpalende buur toe.



ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen. Voor deze woongelegenheden is wonen als hoofdverblijf verplicht.</p> <p>1.2 Nevenbestemming Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none">• kantoren;• vrije beroepen;• diensten;• B&B;• toegang tot achterliggende percelen. <p>1.3 Gronden in achterliggende positie Deze kunnen deels als garagezone of stapelplaatsen worden ingericht. Dit voor zover de woonkwaliteit op het gelijkvloers wordt gewaarborgd, hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan een tuin aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheid.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Algemeen De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm na te streven, onder de vorm van rijbebouwing of geschakelde / half open bebouwing.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Deze niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan getoetst worden aan de hand van de volgende criteria :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Dit is vooral van toepassing voor de diepere percelen t.h.v. bv. Oude Veurnevaart nrs 1, 55-59.</p>

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 Inplanting hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> Plaatsing t.o.v. de rooilijn: de inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend. Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens: ofwel 0 meter, ofwel minimum 3 meter. Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens, indien niet samenvallend met de rooilijn: minimum 5 meter <p>2.3 bezettingspercentage Maximaal 80% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen.</p> <p>2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none"> Op het gelijkvloers : de max. bouwdiepte bedraagt 15m, voor zover voldaan aan de maximale bezettingspercentages en voor zover er ingeval een woonfunctie tegemoet wordt gekomen aan voldoende woonkwaliteit Op het verdiep : maximaal 13 meter Afwijkingen zijn toegestaan indien kan aangebouwd worden aan een bestaand vergunde constructie van meer dan één bouwlaag op een aanpalend perceel. <p>2.5 Uitbouwen Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel. De uitbouw dient een architecturale meerwaarde te betekenen en een evenwicht te vormen met de bestaande gevelritmiek van de omliggende bebouwing / straatbeeld. Uitbouwen van het gesloten type zijn beperkt tot 0,6 meter diepte. Deze uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v.</p>	<p>Binnen deze zone is de inplanting van de woningen t.a.v. de rooilijn divers, de inplanting dient concreet getoetst te worden aan de omgevingscontext. Dit betekent concreet :</p> <ul style="list-style-type: none"> de gebouwen t.h.v. de Oude Veurnevaart (zuid) : ± 5 meter t.a.v. de rooilijn, i.f.v. behoud voortuinzone; de bebouwing geënt op de rooilijn t.h.v. Oude Veurnevaart (noord) - Witte Brigadelaan - Spoorwegstraat - Pelikaanstraat (noord) - Canadalaan; de bebouwing t.h.v. Pelikaanstraat (zuid) : ± 8 meter t.a.v. de rooilijn; de bebouwing t.h.v. het recente groepsbouwproject Coupe Gorgestraat : ± 2 meter t.a.v. de rooilijn. <p>Indien niet samenvallend met de rooilijn : hiermee worden bv. de diepe percelen bedoeld t.h.v. de Witte Brigadelaan, waarbij de achterperceelsgrens samenvalt met de rooilijn van de Spoorwegstraat.</p> <p>Volgende 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>Op sommige percelen, zoals bv. t.h.v. Oude Veurnevaart, gaat het bouwvolume (meestal de aanbouw t.h.v. één perceelsgrens) dieper, waardoor het aangewezen kan zijn om met een soortgelijk volume te kunnen aansluiten</p>

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>de uiterste hoeken van de gevel en situeren zich binnen een hoek van 45° gemeten vanaf het hoekpunt van de laterale perceelsgrens.</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.</p> <p>2.6 Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter tot een maximale nokhoogte van 13 meter.• 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 toegelaten mits architecturale meerwaarde en op voorwaarde dat het dakvlak primeert, nl. in de eerste daklaag, max. 5 meter per uitbouw en voor max. 2/3 van de gevelbreedte.• In het dak is een woonfunctie toegelaten. <p>2.7 vormgeving en materialen</p> <ul style="list-style-type: none">• Ingeval groepsbouwtypologie en/of kenmerkende gehelen: Bij aanbouw en verbouwingen dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met de geschakelde bebouwingswand als geheel. Dit houdt in dat de dakvorm, de kroonlijst, het materiaalgebruik afgestemd worden op het karakter en de verschijningsvorm van de geclusterde bouwvolumes en deze maximaal ondersteunen. <p>2.8 Wijziging van de perceelsstructuur</p> <ul style="list-style-type: none">• Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende modaliteiten:<ul style="list-style-type: none">• om de tuin te vergroten;• om grotere bouwvolumes te creëren.	<p>In het dak kunnen enkel kamers worden ingericht i.f.v. de ééngezinswoning, een autonome woonfunctie is dus niet toegelaten.</p> <p>Groepsbouwtypologie is binnen het plangebied terug te vinden t.h.v. de Coupe Gorgestraat / Spoorwegstraat, maar ook de typerende wederopbouwarchitectuur met kenmerkende baksteen-architectuur en kopse gevels in gespiegelde/geschakeld patroon, bv. t.h.v. Witte Brigadelaan 25-33 vormt een kenmerkend geheel.</p> <p>Door de groepsbouwtypologie, zijnde geschakelde bebouwing in verschillende clusters, vormt de architectuur per geschakelde cluster een uniforme vormgeving. Verbouwingen, nieuwbouw en dergelijke moeten afgestemd worden op dit totaalbeeld en het straatbeeld maximaal ondersteunen. Dit wil niet zeggen dat een lichte variatie inzake kroonlijst- en nokhoogte en materiaalgebruik uitgesloten is, voor zover passend in het straatbeeld en met respect voor het geheel.</p>

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• Herconfigureren van percelen om nieuwe woongelegenheden te creëren is enkel toegelaten onder de volgende modaliteiten:<ul style="list-style-type: none">• minimale perceelsdiepte : 25 meter;• minimale perceelsbreedte : min. 6 meter ingeval van rijbebouwing, min. 10 meter ingeval van half-open bebouwing;• niet toegestaan in 2de orde;• het splitsen/herconfigureren van percelen om meerdere woongelegenheden te creëren is enkel toegelaten indien voldoende privacy naar aanpalende private (achter)tuinen kan worden gegarandeerd, passend binnen de bebouwingscontext.• Parkeren op eigen of semi-collectief domein. Bij elke vergunningsaanvraag voor bijkomende woongelegenheden dient dit door de aanvrager aangetoond te worden in een parkeernota. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid. <p>2.9 Inrichting niet - bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. Inzake verharding zijn enkel functionele verharding i.f.v. oprit, tuinpaden, parkeerruimte en terras toegelaten en deze zijn strikt noodzakelijk gedimensioneerd. De verharding i.f.v. parkeerruimte is hierbij beperkt tot max. 2 wagens. Verhardingen dienen bij voorkeur te bestaan uit waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of rechtstreeks te infiltreren in de ondergrond, en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft.• Afzonderlijke bijgebouwen in de zij- en/of achtertuin zijn toegelaten voor zover een kwalitatieve buitenruimte gehandhaafd blijft en de oppervlakte beperkt blijft tot 40 m². De afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen bedraagt minimum 1 meter,	<p>Er zijn nog potenties om ter hoogte van de Spoorwegstraat te verdichten. De bestaande parkeergarages zijn nefast voor het straatbeeld en de leefkwaliteit. Impulsen kunnen gegeneerd worden door ontwikkelingen toe te laten i.f.v. wonen, onder welbepaalde voorwaarden. Teneinde het parkeren niet op het openbaar domein af te wimpelen dient het bestaande parkeeraanbod + de parkeerbehoefte voor de nieuwe ontwikkeling opgelost te worden. Dit door parkeren op eigen terrein en/of door parkeerzones mee op te nemen i.f.v. geclusterd parkeren. Het voorzien van dit parkeeraanbod dient gestaafd te worden bij de omgevingsaanvraag.</p> <p>Dit is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cf. art. 2.2.3, §1</p>

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>behoudens 0 meter t.a.v. de achterperceelsgrens indien samenvallend met de rooilijn en voor zover straatbeeldondersteunend. De dakvorm is vrij, max. hoogte bedraagt 3,5 meter.</p> <ul style="list-style-type: none">• In de zij- en achtertuin zijn enkel afsluitingen, bestaande uit een open houten netwerk, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten en/of levende hagen met een maximale hoogte van 2,0 meter toegelaten. Muren, opgetrokken in metselwerk en één geheel vormend met de eraan palende gebouwen worden t.h.v. de zijperceelsgrens toegelaten over een lengte van max. 3,00 meter.• Specifieke bepalingen voortuinzone, indien van toepassing De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet worden ingericht als voortuinstrook. De groene inrichting van de desbetreffende zone dient te primeren. Verhardingen zijn enkel toegelaten i.f.v. ontsluiting woning en parkeer-ruimte, strikt gedimensioneerd, de rest dient te bestaan uit goed onderhouden groenaanleg. De breedte van de oprit mag niet meer bedragen dan 1/3 van de perceelsbreedte, een minimale breedte van 3,0 meter is steeds toegelaten maar met een max. van 6 meter. Slechts 3 meter mag hiervan verhard worden, het overige deel, met een max. van 3 meter, dient aangelegd te worden in grasdalen. <p>Afsluitingen die een gesloten wand vormen, in de voortuin op de rooilijn en zijka-velgrens, mogen omwille van de verkeersveiligheid slechts een maximale hoogte van 0,75 meter hebben. Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 vergun-ningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de verenig-baarheid met de omgeving.	

ARTIKEL 4 : RANDSTEDELIJK RESIDENTIEEL WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3 Specifieke inrichtingsbepalingen t.h.v. bebouwing Witte Brigadelaan</p> <p>Uitbreiding, renovatie en nieuwbouw is toegelaten. De bestaande bebouwing, naar inplanting en bezetting, is hierbij richtinggevend. Maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen met dakvolume. Verplicht hellende dakvorm.</p>	<p>Hiermee worden de kleine rijhuisjes bedoeld tussen de Oude Veurnevaart en de Witte Brigadelaan, dit zijn momenteel serviceflats.</p>

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie. Nevenbestemming : vrije beroepen, kantoren en diensten.</p> <p>De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en/ of meergezinswoningen. Bij meergezinswoningen dienen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).</p> <p>Niet-woonfuncties zijn enkel toegelaten voor zover de uitbating ervan geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving. Sterk verkeer- en lawaai genererende activiteiten die de kwaliteit van de woonfunctie aantasten.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Oppervlaktebepalingen</p> <p>Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimum criteria: per gebouw moet de bruto-vloeroppervlakte per woongelegenheid minimum 70 m² bedragen. Het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden per gebouw moet minimum 80 m² bedragen. Elk slaapvertrek dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</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">• 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. <p>Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de aanvraag omgevingsvergunning.</p>

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR VILLA-APPARTEMENTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 Inplanting Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 8 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bestaande toestand.</p> <p>2.3 Bebouwingspercentage Max. 30%, met een max. van 300 m² per bouwvolume en met max. 5 bouwvolumes.</p> <p>2.4 Bouwhoogte en dakvorm</p> <ul style="list-style-type: none">• Maximum 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5 meter tot een maximale nokhoogte van 13 meter.• Dakuitbouwen zijn toegelaten mits architecturale meerwaarde en op voorwaarde dat het dakvlak primeert, nl. in de eerste daklaag, max. 5 meter per uitbouw en voor max. 2/3 van de gevelbreedte.• In het dak is een woonfunctie toegelaten. <p>2.5 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• De niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als collectieve buitenruimte.• Rondom de bouwvolumes kan een private buitenruimte ingericht worden onder de vorm van gelijkvloerse tuinen. Deze moet zodanig ingericht worden zodat deze ruimtelijk aansluit op de globale parkinrichting en voorzover de doorwaadbaarheid van het gebied behouden wordt.• De interne wegenis is in hoofdzaak bestemd voor fiets- en voetgangers en beperkt plaatselijk verkeer i.f.v. laden en lossen.• Verharding in functie van straatanaleg, paden en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen.• Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen.• Het bewonersparkeren dient uitsluitend ondergronds te worden georganiseerd. Max één ontsluiting, deze situeert zich t.h.v. de Canadalaan.	

ARTIKEL 6 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</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. Conciërgewoningen zijn toegelaten.</p> <p>Eveneens zijn ontwikkelingen i.f.v. wonen toegelaten onder de vorm van ééngezinswoningen, dit telkens met de bijhorende infrastructuur. Hierbij is het wonen als hoofdverblijf verplicht en is het gebruik als vakantieverblijf expliciet verboden.</p> <p>I.f.v. deze ontwikkelingen zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid, (openbare) groene ruimten en (openbare) verharde ruimten toegelaten. Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvragen voor omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen. De bestemmingsvoorschriften, alsook de inrichtingsvoorschriften worden flexibel ingezet. Zowel de huidige bestemming als een eventuele invulling i.f.v. wonen moeten tot de mogelijkheid behoren. Ook een combinatie van beide bestemmingen op de site is een mogelijke piste dat kan gevolgd worden.</p> <p>Onderhavig voorschrift schrijft de krijtlijnen en randvoorwaarden uit waaronder beide bestemmingen kunnen fungeren.</p>



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2 Inrichting - algemeen

Uitbreiding, renovatie en nieuwbouw is toegelaten. De aanwezige groenstructuren zijn hierbij richtinggevend. Dit impliceert:

- naar inplanting toe:
 - t.a.v. Canadalaan: de bouwlijn van de aanwezige bebouwing t.h.v. de Canadalaan dient gevolgd te worden;
 - t.a.v. de Astridlaan: minimum 4 meter;
 - t.a.v. zonegrens art. 11 'zone voor openbaar groen': min. 4 meter;
 - t.a.v. zuidelijke zonegrens met art. 10 'zone voor openbaar domein': min. 10 meter;
 - interne bebouwing: geconfigureerd i.f.v. behoud centrale groene binnenruimte, symbolisch aangeduid met **+++**-aanduiding op het grafisch plan;
 - inplanting nieuwe bouwvolumes langsheen Canadalaan - Astridlaan genereren de nodige transparantie (fysiek als visueel) naar het binnengebied.
- bouwhoogte en dakvorm:
 - t.h.v. Canadalaan: max 2 bouwlagen, dakvorm hellend;
 - t.h.v. hoekpunt Astridlaan - Canadalaan : maximum 3 bouwlagen, dakvorm vrij;
 - t.h.v. Astridlaan: maximum 2 bouwlagen, dakvorm vrij. Drie bouwlagen zijn toegelaten indien dakvorm plat;
 - interne bebouwing: maximum 2 bouwlagen, dakvorm vrij.
- de niet-bebouwde ruimte:
 - De centrale groene binnenruimte, symbolisch aangeduid met **+++**-aanduiding op het grafisch plan, dient maximaal geconcipeerd te worden als een samenhangend groene (semi)-collectieve verblijfsruimte en is mininum 2000 m² groot.
 - Minimaal 80% van de niet-bebouwde ruimte dient te voorzien worden van groenaanleg. Verhardingen zijn strikt noodzakelijk gedimensioneerd ten behoeve van interne ontsluiting, parkeervoorzieningen en kleinschalige

De inrichting van deze zone is flexibel opgevat, gezien de specifieke invulling nog niet gekend is. Bijgevolg blijven verschillende scenario's mogelijk, weliswaar met bepalende randvoorwaarden, in het bijzonder naar maximaal gabariet, doorwaadbaarheid, bezetting, behoud van de groene binnenruimte en inplantingsvoorwaarden, o.a. t.a.v. Astridlaan en Canadalaan.


Enkele mogelijke inrichtingsscenario's (indicatief) (kloksgewijs):

- scenario 1 : transformatie van in hoofdzaak de bestaande bebouwing en afwerking hoekpunt Astridlaan / Canadalaan i.f.v. gemeenschapsfuncties;
- scenario 2 : alternatief waarbij de straatwand Canalaan - Astridlaan afgewerkt wordt i.f.v. grondgebonden woningen met private en/of collectieve buitenruimte;
- scenario 3 : alternatief op scenario 2, met verdere doortrekking interne bebouwing;
- scenario 4 : afwerking straatwand Astridlaan door herpositionering bestaand volume en afwerking hoekpunt Astridlaan / Canadalaan.





ARTIKEL 6 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN WONEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>terrasruimte en dienen te bestaan uit kleinschalige, uitbreekbare of water-doorlatende materialen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • I.f.v. doorwaadbaarheid dient minimum een fysieke doorsteek gerealiseerd te worden t.h.v. de Astridlaan / Canadalaan / Witte Brigadelaan, symbolisch aangeduid met -aanduiding 'tracé i.f.v. zachte verbinding' op het grafisch plan. Enkel t.h.v. de Astridlaan mag deze fysieke doorsteek overbouwd worden. • Specifieke aandacht dient besteed te worden inzake groene inkleding t.h.v. de Canadalaan - Astridlaan. • Het parkeren dient maximaal geclusterd te worden. • bebouwingspercentage : max. 40%; • Een beplantingsplan en inrichtingsplan dient deel uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Hierbij dient aangegeven te worden hoe het geheel landschappelijk geïntegreerd wordt binnen deze groene omgeving en hoe o.a. het mobiliteitsaspect (parkeren, laden en lossen) wordt georganiseerd. 	<p>Parkeren : dit kan bovengronds en/of ondergronds voorzien worden. Het huidige bezettingspercentage bedraagt voor de site ± 21%.</p>

ARTIKEL 7 : ZONE VOOR WATERLOOP


VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor waterweginfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle voorzieningen en werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor het functioneren of de aanpassing van de waterweg en zijn aanhorigheden. Daarnaast zijn alle voorzieningen en werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie- infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Overdrukken Tracé i.f.v. bestaande weginfrastructuur, cf.  aanduiding bestemmingsplan (indicatief), duidt de bestaande lijninfrastructuur aan. Tracé, cf.  - aanduiding bestemmingsplan, duidt erfdiensbaarheidszone langsheen de Veurnevaart aan, indicatief</p> <p>2 Inrichting en beheer</p> <p>Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, met uitzondering van constructies verwant aan de hoofdbestemming.</p> <p>Wijzigingen van lengte -en dwarsprofielen van de waterloop en vegetatie- en reliëf-wijzigingen zijn toegestaan indien het gebeurt in functie van waterbeheer of natuurherstel- of ontwikkeling.</p> <p>Nieuwe verwelvingen/overbruggingen van de waterloop zijn enkel toegelaten i.f.v. het realiseren van fiets- en/of voetgangersverbindingen voor de actieve weggebruikers.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie infrastructuur</p> <p>Constructies (zoals knijpconstructies, stuwen en noodoverlaten) in functie van waterbeheersing en natuurontwikkeling zijn toestaan,</p> <p>De waterloop heeft een belangrijke structurerende rol, maar heeft vooral een betekenis op natuurlijk - ecologisch vlak en speelt een cruciale rol in de afwatering van de opwaartse gebieden. De doorstroom dient steeds gegarandeerd te worden, werken zoals het herprofilieren, het aanleggen van een vooroever etc. kunnen enkel als er geen ruimte voor water wordt ingenomen.</p>

ARTIKEL 7 : ZONE VOOR WATERLOOP

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De versterking van de oevers dienen maximaal te gebeuren volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>De aard van het gebruikte materiaal is duurzaam.</p> <p>De bevoegde beheerder staat in voor toezichts- en onderhoudswerken.</p>	<p>Dit i.f.v. maximale inrichting i.f.v. natuurvriendelijke oevers en natuurlijke en natuurtechnische oeverbescherming.</p> <p>De huidige oever bestaat voor een deel uit een stenen oeverbeschoeiing en uit rietkraag.</p> <p>Bij de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt in de mate van het mogelijke de overgang van water naar land geleidelijk gemaakt. Natuurvriendelijke oevers bieden een geschikt leefmilieu voor veel planten, insecten, vissen, amfibieën, vogels en zoogdieren. Ook zorgen ze ervoor dat dieren, vooral zoogdieren, makkelijker het water kunnen verlaten waardoor ze minder vaak verdrinken. Daartoe worden taluds en oevers minder steil gemaakt of zijn ondiepe oeverzones aangelegd achter de beschoeiing, kunnen er plasoevers of vooroevers gecreëerd worden,...</p> <p>Indien er onvoldoende ruimte is voor de inrichting i.f.v. de creatie van een natuurvriendelijke oever kan bij de oeverbescherming tegen erosie ter hoogte van verticale tot steile oevers gebruik gemaakt worden van o.a. houten palenrijen, eventueel gecombineerd met bundels hakhout van wilg, gevlochten wilgentenen tussen palenrijen, houten wand opgebouwd uit boomstammen, gebruik van kokosrollen al of niet voorbeplant met oeverplanten, gebruik van wiepen, houtmatten, schanskorven, aanplant van aangepaste boomsoorten, natuurlijke geotextielen, ...</p> <p>Duurzaam materiaalgebruik : natuurlijke materialen, geen afbraakmateriaal.</p> <p>Het betreft een onbevaarbare waterloop categorie 2.</p>

ARTIKEL 8 : PARKGEBIED MET RECREATIEF KARAKTER



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van publiek toegankelijk parkgebied en wordt opgevat als een groene open ruimte.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie/gemeenschapsvoorzieningen met bijhorende infrastructuur nevensgeschikte functies.</p> <p>De vergunde of vergund geachte bebouwing / accommodaties in het gebied kunnen behouden blijven, met inbegrip van de bestaande functies ervan. In nevenbestemming wordt een conciërgewoning toegelaten.</p> <p>Overdrukken Tracé, cf. - aanduiding bestemmingsplan, duidt erfdiensbaarheidszone langsheen de Veurnevaart aan, indicatief</p> <p>2 Inrichting</p> <p>Het behoud van het groene karakter van het gebied dient voorop te staan. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor bovenvermelde functies zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in een parkomgeving kan gewaarborgd worden. Constructies en gebouwen die de bestemming van de zone ondersteunen zijn toegelaten, voor zover ze geen afbreuk doen aan de totaalbeleving en beeldkwaliteit van het park en de directe omgeving. Het bestaande waardevolle en beeldbepalende groen moet maximaal in stand worden gehouden en waar nodig aangevuld en/of vervangen. Dit impliceert de volgende randvoorwaarden :</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie overig groen.</p> <p>De huidige recreatievoorzieningen kaderen binnen de uitbouw en centralisatie van de sportinfrastructuur in de gemeente, nl. rond het Leopold - en Astridpark. Bedoeling is deze sportaccommodatie te handhaven en verder te operationaliseren, maar waarbij de parkfunctie de belangrijkste functie moet blijven.</p> <p>De bestemming van gemeenschapsvoorzieningen heeft louter betrekking op het huidige kleinschalige verouderde kaartershuisje (gebouwd in 1969) dat zich in het Leopoldpark bevindt, aan de rand met de Leopold II – laan. Door de bestemming op te nemen wordt de mogelijkheid voorzien tot herbouwen en/of een kleine uitbreiding. Met bijhorende infrastructuur : parking, kantine, verlichting, toegang, bestrating ...</p> <p>Constructies : zitbanken, speel- en sporttoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, reliëfwijzigingen (speelheuvels), vuilbakken, openlucht sportelementen petanqueveld, trapveldje, basketbalveldje, ..</p>

ARTIKEL 8 : PARKGEBIED MET RECREATIEF KARAKTER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • Max. bezetting i.f.v. bebouwing, deelzone Astridpark: 15%, deelzone Leopoldpark 10%. • Bij een vervanging van bestaande buitenverlichting dient geopteerd te worden voor verlichting die een minimum aan lichtpollutie veroorzaakt en dient een lichtstudie de aard van de bestaande en nieuwe lichtpollutie aan te tonen. • Specifieke bepalingen deelzone Astridpark: <ul style="list-style-type: none"> • De bestaande kantine in deelzone Astridpark dient bij ingebruikname van de nieuwe kantine, welke geïntegreerd dient te worden in de indoor tennishal, te worden afgebroken. De vrijgekomen locatie dient te worden voorzien van streekeigen groen en ingebed te worden in het omliggende publieke parkgegeven. • Bij vervanging van de bestaande tennisterreinen / padelvelden dient de waterdoorlaatbaarheid van de verharding gegarandeerd te worden (zowel boven- als onderlaag) of indien niet mogelijk maatregelen genomen te worden die het regenwater max. laten doordringen in de ondergrond. • Specifieke bepalingen deelzone Leopoldpark: <ul style="list-style-type: none"> • Het groene parkkarakter dient maximaal behouden te blijven. <p>Verhardingen zijn toegelaten in functie van optimale publieke toegankelijkheid, verhardingen voor sport en spel en verblijfsruimtes in het park, alsook voor parkeervoorzieningen.</p> <p>Parkeervoorzieningen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen en maximaal te worden ingegroend.</p> <p>De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling. Bij elke vergunningsaanvraag dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd, cf. artikel 0.7., gekoppeld aan een mobiliteitstoets, als onderdeel van de inrichtingsstudie.</p>	<p>Per deelzone : Astridpark (ten noorden van de Stationslaan) / Leopoldpark (ten zuiden van de Stationslaan). De huidige bezetting bedraagt voor de site Leopoldpark ± 8%, voor de site Astridpark ± 12% (= de nieuwe indoor tennishal + huidige cafetaria)</p> <p>Verharding i.f.v. verblijfsruimtes : vb. zithoek met banken, plein, ...</p>

ARTIKEL 8 : PARKGEBIED MET RECREATIEF KARAKTER



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In het bijzonder dient te worden aangetoond hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden en welke beplanting er zal aangelegd worden.</p>	

ARTIKEL 9 : ZONE VOOR AGRARISCH GEBIED




VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie landbouw.</p>

ARTIKEL 10 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor het inrichten van het openbaar domein onder alle vormen met de daar bijhorende vrij ruimten en voorzieningen.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>Bij de aanleg en ontwikkeling van het openbaar domein dient rekening te worden gehouden met de categorisering van de weg.</p> <p>Bijzondere voorzieningen mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Daar bijhorende vrije ruimten zoals: pleintjes, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voetpaden...</p> <p>Daar bijhorende voorzieningen zoals: voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, overheids- en nutsgebouwen zoals bushaltes, verdeelkabinen... .</p> <p>Bijzondere voorzieningen : zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes.</p> <p>Terrassen op openbaar domein wordt geregeld via de stedenbouwkundige verordening op het plaatsen van terrassen op het openbaar domein (Dep. 27/03/2008 en latere wijzigingen).</p>

ARTIKEL 11 : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none">• publiek groen;• kleinschalige verhardingen in functie van voetgangers, fietsers en ruiters;• parkmeubilair;• kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten. <p>Overdrukken</p> <p>Tracé, cf. - aanduiding bestemmingsplan, duidt erfdiensbaarheidszone langsheen de Veurnevaart aan, indicatief</p> <p>2 Inrichting</p> <p>De gronden binnen onderhavige zone dienen groen te worden ingericht met streek-eigen groen. De groene inkleding dient zodanig geconcipieerd te zijn dat het geheel onderdeel kan uitmaken van de structurerende groenas langsheen de Oude Veurnevaart.</p>	<p>Deze bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Parkmeubilair (verlichting, banken, vuilbakken...)</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie