

Stedenbouwkundige Voorschriften

Definitieve vaststelling

Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Rechteroever Jachthaven Nieuwpoort

Nieuwpoort

algplanid: RUP_30000_213_00029_00001

oktober 2019



Colofon

dienst ruimtelijke planning
Koning Leopold III laan 41 -
BE 8000 Brugge
tel +32 50 40 35 33
ruimtelijkeplanning@west-vlaanderen.be

Diensthofd,
Stephaan Barbery

Projectbegeleider,
Stephaan Barbery

Ruimtelijk planner,
Wim Beerten

Procedure

Beslissing opmaak: 11/03/2005: Beslissing Opmaak
26/04/2018: Goedkeuring plan-MER
07/06/2018: Goedkeuring Voorontwerp
20/11/2018: Voorlopige Vaststelling
24/10/2019: Definitieve Vaststelling

gezien en voorlopig vastgesteld in de provincieraad van West-Vlaanderen
in zitting van 24/10/2019

de provinciegriffier,
G. Anthierens

voorzitter
C. Dejaegher

Wat is een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)?

Een RUP is een plan waarmee de provincie in een bepaald gebied de bodembestemmingen vastlegt. RUP's vervangen de gewestplannen. Voor alle percelen in een bepaald gebied wordt zo duidelijk wat er kan en wat niet. Op basis van de stedenbouwkundige voorschriften die zijn opgenomen in het RUP, kunnen - eens het RUP is goedgekeurd - omgevingsvergunningen afgeleverd (of geweigerd) worden.

Een RUP heeft zeven onderdelen:

- Grafisch plan dat de gebieden afbakent waar het plan geldig is (bindend).
- Stedenbouwkundige voorschriften (bindend).
- Weergave van de feitelijke en juridische toestand.
- De ruimtelijke structuurplannen waarvan het PRUP een uitvoering is.
- De voorschriften die strijdig zijn met het PRUP en die niet langer geldig zijn.
- De conclusies van de studies, bijvoorbeeld van een plan-milieu-effectenrapport (plan-MER).
- De percelen die een nieuwe bestemming krijgen en daardoor planbaten of planschade hebben.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 0.1. Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezonning.

Artikel 0.2. Inrichtingsplan

Bij iedere aanvraag tot omgevingsvergunning voor nieuwbouw, herbouw, uitbreidingen van meer dan 10% of het aanleggen van verharde oppervlakten van meer dan 500 m² dient voor de betrokken zone(s) een algemene inrichtingsplan opgemaakt te worden.

Het algemene inrichtingsplan moet zowel de huidige als de gewenste indeling van de zone weer te geven en geeft aan hoe de relatie met de aanpalende zone(s) gerealiseerd zal worden. Dit heeft in bijzonder betrekking op de ontsluiting.

Het inrichtingsplan is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Het inrichtingsplan geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken.

De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buff ergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, eenvoud van materiaal en kleur, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Er worden 2 groepen van zones voorzien waarop een inrichtingsplan betrekking heeft:

1. zone voor wonen en zone voor recreatie 'Pier':

Volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van dit inrichtingsplan:

- *Het nieuwe jachthavendok*
- *Inplanting en hoogtes van gebouwen*
- *Aantal woningen per deelzone met inbegrip van oppervlakte per deelzone*
- *inplanting en oppervlakte van nevenfuncties;*
- *Garantie voor een kwalitatief en samenhangend geheel:*
 - *Visie op het publieke domein;*
 - *relatie tussen plandelen;*
 - *recreatieve en functionele verbindingen voor traag verkeer;*
 - *verblijfsgebieden versus functionele verbindingen;*
 - *Duurzaam en zuinig ruimtegebruik;*
 - *Visie op werking jachthavengebonden activiteiten? Incl. botenparkings;*
 - *Doorzichten in het plangebied;*
 - *Visie wat betreft materiaalgebruik en vormgeving van gebouwen;*
 - *Verhouding tussen verschillende functies;*
 - *windstudie;*
 - *schaduwstudie;*
- *Parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling m.i.v. in- en uitgangen van gebouwen;*
- *Waterbeheersing: centralisering afvoer, waterzuivering (KWS-afscheiders);*
- *ecologisch/circulair/klimaatneutraal bouwen;*
- *een ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen het plangebied en het noordelijk natuurgebied.*
- *Een waardevolle natuurlijke inrichting t.o.v. de IJzer*

Ecologisch bouwen houdt rekening met onder andere duurzame materialen, isolatie, ventilatie, zonnepanelen, regenwater voor toiletten, etc....

dit heeft betrekking op de relatie van het plangebied met de IJzer en is meerbepaald belangrijk voor de parkaanleg in zone A.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Zone voor jachthaven-KMO

Volgende zaken dienen onderdeel uit te maken van dit inrichtingsplan:

- *Inplanting en hoogtes van gebouwen*
- *Garantie voor een kwalitatief en samenhangend geheel:*
 - *Visie op het publieke domein;*
 - *relatie tussen plandelen;*
 - *recreatieve en functionele verbindingen voor traag verkeer;*
 - *Duurzaam en zuinig ruimtegebruik;*
 - *Visie op werking jachthavengebonden activiteiten? Incl. botenparkings;*
 - *Visie wat betreft materiaalgebruik en vormgeving van gebouwen;*
 - *Integratie in het landschap;*
- *Parkeerplaatsen, verkeerscirculatie en -afwikkeling m.i.v. in- en uitgangen van gebouwen;*
- *Waterbeheersing: centralisering afvoer, waterzuivering (KWS-afscheiders);*
- *ecologisch/circulair/Klimaatneutraal bouwen;*
- *een ruimtelijk kwalitatieve overgang tussen het plangebied en het noordelijk natuurgebied.*

3. Algemeen:

Bijkomend dient bij de aanvraag tot omgevingsvergunning een parkeernota toegevoegd te worden, als onderdeel van het inrichtingsplan. Deze parkeernota is een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag. Uit deze parkeernota moet blijken dat het voorziene aantal parkeerplaatsen voldoende is om te voorzien in de parkeerbehoefte voor wonen, jachthavenactiviteiten en nevenfuncties.

Ecologisch bouwen houdt rekening met onder andere duurzame materialen, isolatie, ventilatie, hernieuwbare energievormen, regenwater voor toiletten, etc....

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 0.3. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan het doel en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Artikel 0.4. Werken en constructies in functie van waterbeheersing

Gezien het plangebied afwatert naar dokken en de havengeul die onhevig zijn naar getijdewerking heeft het geen zin om het waterbergend vermogen van het plangebied te behouden.

Het regenwater wordt gebundeld afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hierbij worden terugslagkleppen voorzien om de terugslag van water bij hoge waterstanden te vermijden.

Herbruik van hemelwater is verplicht. Daarom moet ook de nodige opvangcapaciteit voorzien worden. Dit geldt niet voor oppervlaktes van daken die uitgevoerd zijn als groendak.

Vervuild regenwater dient gebufferd en afgevoerd te worden naar de riolering of gezuiverd op eigen terrein alvorens lozing, infiltratie of herbruik.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen is van kracht.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 0.5. Landschap- en erfgoedwaarde

De zone met de grootste erfgoedwaarde is deze ter hoogte van de vaargeul, ter hoogte van de Ganzepoot en de Kaai/vismijn. Het geheel van gebouwen en constructies, binnen het plangebied, moet een horizontaal karakter hebben. Daarom moet zorgzaam omgesprongen met accenten en verticale elementen. Accenten dienen om levendige architectuur mogelijk te maken, maar hebben niet de bedoeling landschappelijke bakens te vormen. Hierbij wordt 1 uitzondering gemaakt voor 1 woontoren op de pier. Deze zal wel als bakens fungeren.

Dit betreft een milderende maatregel uit het plan-MER.

Artikel 0.6. Vliegroutes vogels

De vaargeul is tevens ook de vliegroute van diverse vogelsoorten. Zowel de inplanting van gebouwen als de architectuur moeten het aanvaringsrisico milderen. Hoe dichter de gebouwen bij het water ingeplant worden, hoe meer interferentie er met de vliegroutes zal zijn. Langs de havengeul moeten gebouwen bewust laag gehouden worden (2-6 bouwlagen). De woontoren op de pier vormt hier een uitzondering op.

De architectuur en materiaalgebruik moeten rekening houden met de volgende milderende maatregelen:

(1) Reflectie-beperkende materialen of ingrepen.
Deze dienen dusdanig ingericht te worden dat de hinder voor de vogels tot een minimum beperkt wordt. Ook het glasoppervlak moet om deze reden zoveel mogelijk beperkt worden.

Dit betreft een milderende maatregel uit het plan-MER.

Reflecterende materialen zijn bijvoorbeeld glazen balustrades, glasoppervlaktes ramen, fotovoltaïsche zonnepanelen,

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

(2) Oriëntatie van de gebouwen
Er dient rekening gehouden te worden met de oriëntatie van de gebouwen, om de overlast van refelecterende oppervlaktes zoveel mogelijk te beperken.

Artikel 0.7. Verlichting

Zowel openbare als individuele verlichting werken verstorend voor fauna en flora. Omgevingsvergunningen moeten aantonen op welke wijze lichtverstoring gemilderd wordt.

Artikel 0.8. Geluid

Gezien de nabijheid van het natuurgebied moet bij het vergunnen van activiteiten rekening gehouden worden met mogelijke geluidsoverlast. Dit belang neemt toe naarmate de afstand tot het natuurgebied verkleint en bij avond en/of nachtperiodes.

Artikel 0.9.: Parkeren

Wonen:

Per wooneenheid moet er 1,2 parkeerplaats worden voorzien. Daarnaast moet er per wooneenheid ook 1,5 fietsstalplaats worden voorzien. De fietsparkeerplaatsen voor bewoners worden ontworpen in samenhang met de architectuur van de gebouwen en het publieke domein.

Deze parkeerplaatsen voor bewoners/eigenaars moeten ondergronds voorzien worden. Hierbij wordt maximaal 1 ondergrondse bouwlaag toegestaan. Ondergrondse parkeergarages mogen

Dit betreft een milderende maatregel uit het plan-MER en heeft vooral een grote invloed op vogels en vleermuizen. Bijvoorbeeld door het gebruik van verlichting dat werkt op sensoren. Op die manier is er alleen verlichting als dit nodig is.

In het zuidelijke deel van het natuurgebied is een belangrijke rustplaats voor vogels gesitueerd.

De beperking van 1 ondergrondse bouwlaag en het minimum aantal parkeerplaatsen zorgt ervoor dat de footprint van de woonblokken onvoldoende ruimte biedt om in de nodige parkeerruimte te voorzien. Daarom wordt de ondergrond van het publieke domein ook mogelijk gemaakt.

Artikel 0: Algemene Voorschriften

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

gerealiseerd worden onder het publiek domein. De bestaande bovengrondse parkeermogelijkheden van de bewoners van de residentie Robert Orlent worden behouden maar worden verplicht geïntegreerd aangelegd met de overige publiek toegankelijke parkeerplaatsen die rechtstreeks ontsluiten op de 'Centrale Verzamelweg'. Het gaat over maximaal 45 bovengrondse parkeerplaatsen

Er worden minimaal 305 publiek toegankelijke parkeerplaatsen voorzien. Parkeren voor bezoekers kan op het maaiveld voorzien worden. Hierbij moet het voldoen aan volgende voorwaarden:

- deze parkeerplaatsen moeten rechtstreeks ontsluiten op de 'Centrale Verzamelweg' (art. 10.) of 'Interne ontsluitingsweg N of Z' (art.11 en art. 12)
- ontsluiting zonder de verblijfsgebieden en assen voor recreatief verkeer te belasten.
- ze moeten geïntegreerd zijn binnen een totaalvisie

Parkeerhavens in de andere woonzones worden op het maaiveld enkel toegelaten voor het laden & lossen en voor mindervaliden.

Er worden minimaal 450 openbare fietsstalplaatsen voorzien, verspreid over het plangebied. Deze plaatsen worden goed zichtbaar weergegeven en worden geïntegreerd ontworpen met de andere constructies. Er worden punten voorzien waar elektrische fietsen opgeladen kunnen worden.

Het aantal te realiseren publieke parkeerplaatsen voor auto's en fietsen dient in verhouding te staan met het aantal wooneenheden die voorliggen in de vergunningsaanvraag.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit voorschrift wil het mogelijk maken het publiek domein zo efficiënt, veilig en kwalitatief mogelijk aan te leggen door de bestaande parkeerplaatsen beter te integreren.

Uit de berekening van de plan-MER kwam naar voren dat er minimaal 665 publiek toegankelijke parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Daarvan zijn er 360 parkeerplaatsen voorzien voor de eigenaren van zeilboten. Deze parkeerplaatsen zullen voorzien worden door de zeilclubs, op de botenparking die tijdens de zomermaanden als parking voor de auto gebruikt wordt. De overige 305 parkeerplaatsen moeten publiek toegankelijk zijn.

De parkeerhavens zijn bestemd voor kort parkeren en laden & lossen. Daarnaast zijn er voor mindervaliden bovengrondse parkeerhavens voorzien.

De parkeerplaatsen kunnen palen aan de ontsluitingsweg of via rechtstreekse ontsluitingswegen.

Deze integratie is nodig om te vermijden dat de toegang van het plangebied gedomineerd wordt door een parking. Bij voorkeur worden deze parkeergelegenheden niet in één grote vlakte ontworpen maar worden ze voorzien in relatie met de voorziene woonvolumes.

De 305 publieke parkeerplaatsen en 450 openbare fietsstalplaatsen staan in verhouding met 1000 wooneenheden.

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

bedrijven:

Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein of op collectief privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.

Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er dient minimum 1 fietsstalplaats per werknemer te worden voorzien met een absoluut minimum van 5. De fietsvoorziening is overdekt en maakt het mogelijk de fiets via een slot vast te maken.

Artikel 0.10.: Onderhoudstrook kades

Ter hoogte van alle kades moet er een onderhoudszone voorzien worden. De aanleg wordt als één geheel ontworpen en uitgevoerd met het overige publieke domein.

Breedte: min. 10m vanaf de rand van de kadeboord of talud. Vaste, niet verplaatsbare constructies zijn niet toegelaten. Verplaatsbaar straatmeubilair, signalisatie en groenvoorziening zijn wel toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

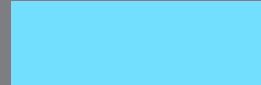
Deze onderhoudstrook moet het onderhoud en herstellingen aan de kadestructuur mogelijk maken. Dit betekent dat ze vrij zijn van vaste constructies.

Vrijstaande installaties van zonnepanelen zijn dan ook niet toegelaten.

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>Artikel 0.11.: jachthavengebonden activiteiten</p> <p>De jachthaven vormt de hoofdactiviteit in het gehele plangebied. Alle ingrepen, handelingen en voorzieningen die nodig zijn om de goede werking van de jachthavens te kunnen verzekeren zijn toegelaten.</p> <p>Alle verhardingen waarover botentransport kan gebeuren moet een draagkracht hebben van min. 25ton per wiel.</p> <p>Artikel 0.12.: Hernieuwbare energie</p> <p>De productie en opslag van hernieuwbare energie is mogelijk binnen alle zones.</p> <p>Hierbij gelden volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grote windturbines worden uitgesloten. • installaties moeten geïntegreerd zijn bij gebouwen. • type en inplanting houden rekening met de vliegroutes van vogels <p>Artikel 0.13.: opslag selectief afval</p> <p>Indien gebruik gemaakt wordt van gemeenschappelijke ondergrondse afvaleilandjes moeten geen aparte ruimtes voorzien worden om selectief afval te stockeren.</p>	<p><i>Bijvoorbeeld onderhoud kades, pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, tankstation, slipway, kraan, ...</i></p> <p><i>Zie art. 0.6 Vliegroutes vogels. Reflecterende oppervlaktes moeten vermeden worden langsheen de havengeul van de IJzer.</i></p> <p><i>Dit PRUP wil afwijken van de gemeentelijke verordening "ruimtes voor stockeren selectief afval" (Besluit gemeenteraad: 12 december 2002, Publicatie Belgisch Staatsblad: 9 mei 2003) die deze aparte ruimtes verplicht gelet op de evolutie in de afvalophaling.</i></p>

Artikel 1: Havengeul

Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 1.1. Bestemming

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

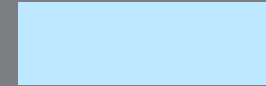
Artikel 1.2. Inrichting

Alle voorzieningen en activiteiten die nodig zijn om de betrokken bestemming te realiseren en te beheren zijn toegelaten.

Bijvoorbeeld pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, tankstation, slipway, kraan...

Artikel 2: Zone voor bestaande jachthaven

Gebiedscategorie: Recreatie



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 2.1. Bestemming

Zone met als bestemming jachthaven, ligplaats voor jachten.

Artikel 2.2. Inrichting

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

Bijvoorbeeld pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, tankstation, slipway, kraan ...

Artikel 3: Zone voor jachthaven-KMO

Gebiedscategorie: Bedrijvigheid



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 3.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor jachthaven gebonden bedrijven. Dit omvat eveneens de toegang tot deze bedrijven.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- KMO die niet-jachthavengebonden is;
- Horeca;
- kleinhandel en permanente bezoekersintensieve activiteiten;
- autonome kantoren;
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten in open lucht of opslag in open lucht voorkomen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- petrochemische nijverheid;
- zware metaalindustrie (gieterijen, walsen);
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen

Toonzalen, handel in functie van herstelling/onderhoud van boten, onderzoeksruimten en kantoren zijn toegelaten voor zover ze gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit. De oppervlakte van de toonzalen wordt niet beperkt omwille van de grootte van de goederen (boten).

Inrichtingen voor maximaal 1 wooneenheid voor een eigenaar, een conciërge of bewakingspersoneel van maximaal 250 m² netto vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn

Hierbij geldt er een uitzondering voor bestaande bedrijven. Zie overdruk bestaande bedrijven.

Een beperkt aantal jachthaven-gerelateerde evenementen (watersport, bootshow, ...) zijn wel mogelijk.

In Nieuwpoort is een verordening "Bepaling maximum netto handelsoppervlakte van kleinhandelsbedrijven" van kracht. Deze beperkt de handelsoppervlakten in Nieuwpoort tot 300m². Het tentoonstellen van boten noodzaakt een grotere oppervlakte. Daarom wordt hiervan voor deze zone afgeweken van de verordening.

Artikel 3: Zone voor jachthaven-KMO

Gebiedscategorie: Bedrijvigheid



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

toegelaten. Deze bedrijfswoning wordt indien mogelijk op de verdieping gerealiseerd.

Artikel 3.2. Inrichting

Botenparking

- per perceel mag er maximaal 5000m² ingenomen worden door gebouwen, exclusief inpandige botenparking. Het overige deel wordt ingezet als botenparking.
- minimaal 80% van de percelen voor KMO worden als botenparking ingericht.
- De botenparkings kunnen in de zomermaanden (juli en augustus) worden opengesteld als autoparkeerplaatsen. Ook overdekte botenparkings moeten opgesteld kunnen worden voor autoparkeren.

Gebouwen

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.

Het materiaalgebruik wordt vrijgelaten. De constructies moeten zo ontworpen zijn dat ze geen prominente plaats innemen.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen is 15m. Bovenstaande algemene hoogtevoorschriften zijn niet van toepassing op technische constructies. De dakvorm wordt vrijgelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Door functies, zoals de bedrijfswoning, op de verdieping te voorzien wordt het maaiveld maximaal vrijgehouden voor bedrijfsactiviteiten en botenparking.

De botenparking dient om tijdens de winter boten op het land te stallen. Voor de dokken Novus Portus en het nieuwe dok samen is er een behoefte van ongeveer 100.000m² aan botenparking. Tijdens de zomer liggen deze boten veelal weer in het water en kan deze ruimte worden gebruikt als autoparking voor de bezoekers van de boten. Ook tijdens evenementen kan deze ruimte ingezet worden als extra parking.

De nadruk in deze zone ligt enerzijds in het utilitaire, maar vooral ook op de recreatieve verbindingsas naar het noordelijke natuurgebied. De architectuur van de KMO-constructies moet hiermee rekening houden.

Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:

- *het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;*
- *de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;*
- *het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.*

Met technische constructies wordt hier bedoeld: silo's, schoorstenen, masten, liftkokers, transportbanden...

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De afstand van vaste constructies t.o.v. de achterperceelsgrens (N34/Koninklijke Baan) bedraagt minimaal 20 meter.

De bedrijfsgebouwen worden tot tegen één zijperceelsgrens opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. Koppelbouw is toegelaten.

Aan de gebouwen op de percelen die palen aan de 'Centrale Verzamelweg' worden hogere eisen gesteld. De architectuur ervan moet vanaf de N34 de toegang tot het projectgebied versterken. De gevels palend aan de Centrale Verzamelweg mogen geen monotome industriële gevels vormen zonder doorbrekingen.

De gebouwen worden gebouwd op de perceelsgrens die op minimaal 12,5m afstand van de as van de Centrale Verzamelweg ligt.

Opslag goederen

De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- de opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Dit heeft tot doel om de gebouwen te richten naar de dokken toe en een eenvormige beeld te komen langsheen de koninklijke baan. Hier zullen voornamelijk gestalde boten zichtbaar zijn i.p.v. achterkanten van bedrijven.

Het bouwen op een perceelsgrens verhoogt een efficiënte benutting van de perceelsoppervlakte. Zo blijft er méér optimale ruimte vrij voor botenparking.

Bij voorkeur worden publieke functies zoals toonzalen gericht naar de Centrale Verzamelweg. Hierdoor ontstaat er méér interactie met bezoekers van het jachthavengebied.

De totale afstand tussen de gebouwen aan beide zijden van de weg is hierdoor minimaal 25m, waardoor er een representatieve toegang tot het jachthavengebied ontstaat.

Dit houdt in dat er geen opslag zichtbaar (behalve boten) mag zijn t.o.v. de recreatieve groenverbinding en de N34.

Artikel 3: Zone voor jachthaven-KMO

Gebiedscategorie: Bedrijvigheid

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Ontsluiting

In de zone ten noorden van de 'Centrale Verzamelweg' worden de bedrijven ontsloten naar de 'Interne Ontsluitingsweg N', dat paalt aan het dok Novus Portus. Rechtstreeks ontsluiten op de N34 is niet toegelaten.

Per bedrijf mag er maximaal één in- en uitrit voorzien worden.

De verbinding wordt mogelijk gemaakt via doorsteken die de groenverbinding doorkruisen. De doorsteken zijn minimaal 15m breed. Er worden maximaal 4 doorsteken toegelaten. Deze doorsteken mogen gebundeld worden. De nodige infrastructuur t.h.v. de in- en uitritten wordt tot een strikt minimum beperkt en zal maximaal geïntegreerd worden in de aanleg van de groenverbinding.

In de zone ten zuiden van de 'Centrale Verzamelweg' worden bedrijven ontsloten op de 'Interne Ontsluitingsweg Z'. Per bedrijf mag er maximaal één in- en uitrit voorzien worden. Deze ontsluitingen zijn minimaal 20m breed. De bestaande bedrijfssites ontsluiten via het bestaande kruispunt op de N34.

Reclame

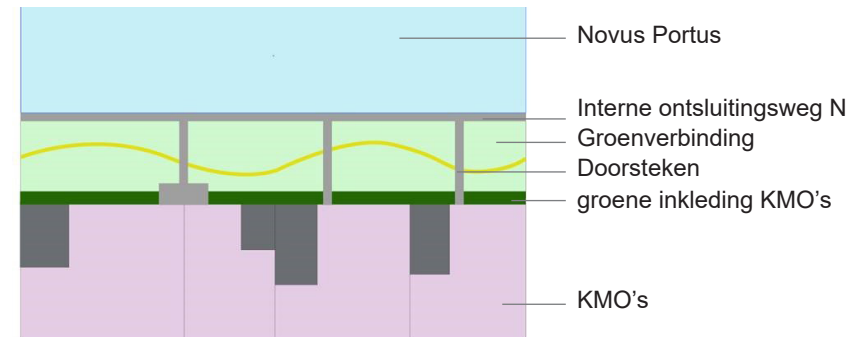
Opzichtige reclame is niet toegelaten. Ze moet bijdragen tot de recreatieve uitstraling van de groene verbindingssas.

Naamaanduidingen, reclamepanelen en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.

Lichtgevende en bewegende reclame-installaties zijn niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie



Schema ontsluitingsmogelijkheden KMO's ten noorden van de Centrale Verzamelweg

Deze 20m is nodig om vlot te kunnen draaien met boten.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 4.1.: Bestemming

Binnen deze zone zijn jachthavenfuncties, wonen, horeca, handel en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Deze mogelijke activiteiten zijn nevens geschikt aan elkaar.

Binnen het plangebied is maximaal 1 publiektrekkende gemeenschapsfunctie toegelaten. Dit kan enkel in art. 1 zone voor wonen of art. 5.3. Pier (recreatie).

Binnen de zone is het niet toegelaten om boten te onderhouden of te herstellen. Langdurig 'parkeren' van boten is niet toegelaten. Parkeren voor korte tijd in het kader van noodgevallen vormen hierop een uitzondering.

Er worden, naast de bestaande 45 appartementen, maximaal 1.000 bijkomende wooneenheden toegelaten binnen de totale zone voor wonen. De hotelfunctie valt niet onder de 1.000 wooneenheden. De hotelkamers kunnen op geen enkele wijze gebruikt worden voor permanent verblijf en moeten centraal beheerd worden.

Artikel 4.2.: Deelzones

In het plangebied komen 5 verschillende deelzones voor wonen voor. Elk van de deelzones heeft een eigen karakter.

Bij de verschillende gebouwen moeten alle gevels ontworpen als een voorzijde, met dezelfde architecturale kwaliteiten. Ook de daken krijgen hierbij een zinnvolle, kwalitatieve invulling. Technische

Jachthavenfuncties: jachthaven, zeilclubs, reddingsdiensten, ...

publiektrekkende gemeenschapsfunctie: cultuurcentrum, museum, beleavingszone naastgelegen natuurgebied,

deze zone kan m.a.w. niet ingezet worden als botenparking. Boten in en uit het water halen is dus wel toegelaten.

De bestaande 45 woontiteiten van de residentie Robert Orlent zijn niet inbegrepen in de 1000 wooneenheden.

zinvolle, kwalitatieve invulling: groendak, terras, hernieuwbare energie, ... Dit heeft tot doel het uitzicht op deze daken te verbeteren.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

installaties worden geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en mogen niet zichtbaar zijn vanuit andere constructies in het plangebied.

Ten opzichte van de footprint van het gebouw mogen maximaal 25% van de geveloppervlaktes als accent uitkragen over het (semi)publieke domein. Deze uitkragingen zijn inclusief terrassen met hun respectievelijke balustrades. Deze uitkragingen zijn niet toegelaten boven de wegenis en onderhoudstrook langs de kades.

Per gebouw moet het gemiddelde van de bruto-vloeroppervlaktes van de woongelegenheden minimum 80m² bedragen, met een absoluut minimum van 60m². Elk slaapvertrek moet minimaal een netto oppervlakte van 9m² hebben.

Bij het ontwerp van gebouwen wordt de slagschaduw op het publiek domein maximaal beperkt. De footprint van de gebouwen wordt zo klein mogelijk gehouden in functie van een kwalitatief publiek domein.

De zonegrens wordt aangeduid met een zwarte stippellijn. Zo zijn er verschillende zones voor wonen, elk aangeduid met een letter. Enkel de zones aangeduid met een letter kunnen bebouwd worden.

De zonegrenzen kunnen maximaal 20m verschuiven binnen de totale zone voor wonen, exclusief zone E.

Dit voorschrift wil flexibiliteit naar architecturale invulling mogelijk maken, zonder dat dit een zware impact heeft op het (semi)publieke domein. Er moet vermeden worden dat uitkragingen de werking van het jachthavengebeuren hinderen, daarom worden ze verboden boven wegenis en onderhoudsstroken.

Er moet vermeden worden dat publiek domein, meerbepaald pleinen, grotendeels in de schaduw komen liggen. Kleinere schaduwplekken zijn wel wenselijk. Een kleine footprint leidt tot een efficiënt en zuinig ruimtegebruik.

Er is ook een zone voorzien voor het nieuwe jachthavendok, deze wordt aangeduid met een overdruk (zie artikel 8)

Dit geeft de nodige flexibiliteit om het plan aan te passen aan nieuwe inzichten m.b.t. de woonzones en het nieuwe dok. De buitencontour van de zone voor wonen kan niet verschoven worden, enkel intern binnen de zone. De zone E kan niet verschuiven omdat ze los staat van de andere zones.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 4.3.: Fasering

De eerste 100 wooneenheden kunnen slechts vergund worden als aan volgende voorwaarden voldaan is:

- het nieuwe jachthavendok moet vergund zijn;
- De centrale ontsluitingsweg moet gerealiseerd zijn;
- de openbare wegenis, waaraan het respectievelijke gebouw met woonfunctie paalt, gerealiseerd is en ontsloten naar de 'Centrale Verzamelweg'.

De overige wooneenheden kunnen pas gerealiseerd worden nadat het wateroppervlak klaar is om geëxploiteerd te worden als jachthavendok. (zie Artikel 8: Overdruk nieuw jachthavendok)

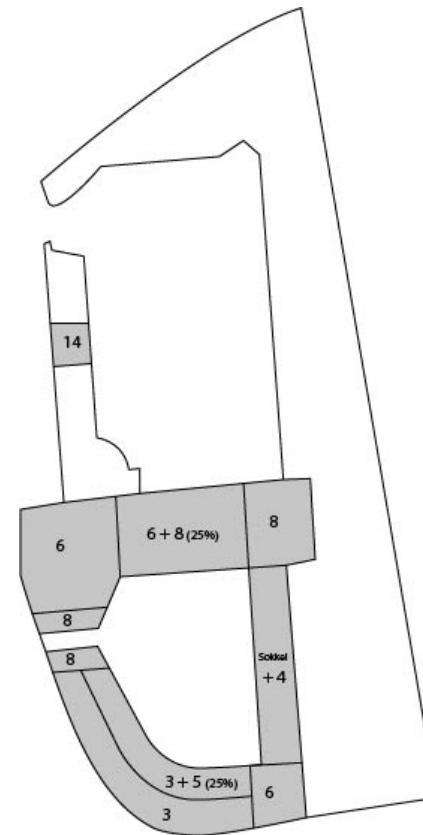
Artikel 4.4.: 'A' Wonen tussen stad en dok



Artikel 4.4.2.: Omschrijving

Deze zone vormt de schakel tussen het projectgebied en de bestaande bebouwing van de stad Nieuwpoort aan het Kaiplein. Om hier goed bij aan te sluiten worden de gebouwen minder hoog voorzien.

De verschillende bouwblokken vormen samen 1 geheel. De zijde van het dok wordt ingericht als een kwalitaiteve maar functioneel ingericht publiek domein i.f.v. de jachthaven. Aan de andere zijde, aan de IJzer, wordt een verblijfsgebied gecreëerd in de vorm van een park aan de IJzer.



Schema aanduiding aantal
bouwlagen

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 4.4.3.: Inrichting

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bovengrondse bouwlagen met woongelegenheden.

Hiervan kan enkel op de volgende wijzen afgeweken worden:

- palend aan het nieuwe dok: max. 5 bouwlagen voor max. 25% van de footprint van alle gebouwen binnen de deelzone.
- palend aan het Schakelplein: max. 6 bouwlagen
- palend aan de invaeropening van het dok: max. 8 bouwlagen

Bouwblokken:

In deze zone worden minstens 4 doorzichten voorzien tussen de havengeul en nieuwe dok, naast de doorzichten van de invaargeul en het Schakelplein. De minimumbreedte is 15m en loopt door over de volledige bouwblokhoogte, uitkragingen en terrassen zijn in deze zone niet toegelaten.

Bouwblokken mogen niet ontworpen worden als één gebouw met éénzelfde architecturale stijl. In de verschillende gevelwanden moet deze diversiteit zichtbaar zijn.

Park aan de IJzer

De zone langsheen de IJzer wordt als een park aangelegd waarbij de inrichting op een natuurvriendelijke wijze dient te gebeuren, met gebiedseigen groen.

Bouwlagen: een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale brutohoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale brutohoogte van 3,5 m. (half)Ondergrondse bouwlagen voor parkeerplaatsen zijn niet inbegrepen.

De hoogte van de gebouwen houdt rekening met de vliegroutes van vogels. Hoe hoger de gebouwen, hoe groter de afstand tot de Vaargeul.

Naast het doorzicht t.h.v. Schakelplein worden minstens 4 extra doorzichten voorzien.

Deze doorzichten mogen niet beperkt worden door andere constructies zoals bijvoorbeeld terrassen.

Om een stedelijke schaal en ritmiek in het straatbeeld/publiek domein te verkrijgen moet vermeden worden dat de bouwblokken er uitzien als 1 gebouw. Een verticale geleiding zorgt zo voor een kleinere stedelijke schaal.

Een natuurvriendelijke inrichting houdt maximaal rekening met de IJzer. De inrichting van het park beoogt de versterking van natuurwaarden en mildering van verstoring. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de combinatie van groen en achterliggende glaspartijen die voor misleidende reflectie kunnen zorgen.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 4.5.: 'B' Wonen aan de Promenade



Artikel 4.5.2.: Omschrijving

De promenade is de drukste recreatieve as binnen het plangebied en moet de meest levendige zone van het gehele plangebied worden. Daarom worden langsheen dit traject diverse voorzieningen gebundeld: winkels, jachthavenondersteunende functies, horeca en wonen.

Het publiek domein heeft zowel een verblijfsfunctie als een verbindende functie. **Artikel 4.5.3.: Inrichting**

Bouwhoogte:

maximaal 4 bouwlagen met woongelegenheden boven de sokkel.
maximumhoogte sokkel: 6 meter.

Bouwblokken:

Zowel de sokkel van de gebouwen als de woongelegenheden worden als 1 architecturaal geheel ontworpen.

De bebouwing sluit het nieuwe stadsdeel af van de achterliggende bedrijven. In dit geheel worden minstens 2 doorgangen voorzien naar de achterliggende bedrijfssites. De doorgangen zijn minimaal 15 meter breed, uitkragingen en terrassen zijn in deze zone niet toegelaten.

Parkeren

Aan de achterzijde van de woningen (zijde art.3) kunnen bovengrondse parkeerplaatsen voorzien worden. Deze kunnen enkel via een achterliggende weg, afgezonderd van de promenade en jachthavenplein, ontsloten worden naar de centrale ontsluitingsweg.

De promenade vormt de verbinding tussen de recreatieve poort t.h.v. de nieuwe brug over de IJzer en de functionele poort gevormd door de toegangsweg vanaf de Koninklijke Baan.

jachthavenondersteunende functies: Showrooms, brokerage, jacht expertise, bootverzekeringen, nautische evenementen, verkoop bijboten.

In de sokkel van de gebouwen worden functies zoals bedrijven, handel en horeca voorzien.

Bouwlagen: boven de sokkel geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.

D.w.z. dat de bouwlagen met woongelegenheden zich niet als afzonderlijk deel presenteren t.o.v. de sokkel.

Deze 15 moet toelaten om binnen het jachthavengebied vlot te kunnen passeren met boten. Grotere transportvoertuigen zijn reeds 11m breed.

autoverkeer voor parkeerplaatsen mag niet gecombineerd worden op de promenade en het Jachthavenplein.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 4.6.: 'C' Wonen tussen de dokken



Artikel 4.6.2.: Omschrijving

De zone tussen de dokken vormt de schakel tussen het nieuwe en het bestaande jachthavendok (Portus Novus) en omvat tevens het jachthavenplein. Hierdoor speelt het een cruciale rol bij de toegang tot het nieuwe stadsdeel.

Artikel 4.6.3.: Inrichting

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bedraagt 6 bovengrondse bouwlagen met woongelegenheden.

Hiervan kan enkel op de volgende wijzen afgeweken worden:

- Max hoogte: 8 bouwlagen voor max. 25% van de footprint van alle gebouwen binnen de zone
- Bij de inplanting van de accenten wordt maximaal rekening gehouden met de slagschaduw op het jachthavenplein

Bouwblokken:

In deze zone wordt minstens 1 doorzicht voorzien tussen de 2 dokken, naast de andere doorzichten van het jachthavenplein en tussen zone zones 'C' en 'D'. De minimumbreedte is 20m en loopt door over de volledige bouwblokhoogte, uitkragingen en terrassen zijn in deze zone niet toegelaten.

Bouwblokken mogen niet ontworpen worden als één gebouw met éénzelfde architecturale stijl. In de verschillende gevelwanden moet deze diversiteit zichtbaar zijn.

Het jachthavenplein vormt de hoofdtoegang van het projectgebied vanaf de Koninklijke Baan.

Bouwlagen: een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale brutohoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale brutohoogte van 3,5 m. (half)Ondergrondse bouwlagen voor parkeerplaatsen zijn niet inbegrepen.

Het jachthavenplein vormt de schakel tussen de promenade en de groenverbinding en ligt langs de centrale ontsluitingsweg

Om een stedelijke schaal en ritmiek in het straatbeeld/publiek domein te verkrijgen moet vermeden worden dat de bouwblokken er uitzien als 1 gebouw. Een verticale geleiding zorgt zo voor een kleinere stedelijke schaal.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Binnen de bouwblokken worden meer gesloten binnenruimtes voorzien. Deze kunnen privaat of collectief zijn.

Artikel 4.6.4.: Parkeren

Ter hoogte van deze woonzone wordt ook bovengronds parkeren voor bezoekers mogelijk gemaakt. Deze parkeerplaatsen moeten geïntegreerd ontworpen worden met de verschillende bouwblokken.

verblijfsfuncties: afgesloten speeltuinen, sportveldjes, zitbanken, terrassen, ...

Er moet vermeden worden dat er 1 grote parkeervlakte ontstaat. Het is daarom beter deze op te delen in verschillende delen en te integreren met de bouwvolumes.

Artikel 4.7.: 'D' Wonen aan de Vaargeul



Artikel 4.7.2.: Omschrijving

De gebouwen in deze zone hebben een solitair karakter en staan op zich. Ze vormen één geheel d.m.v. een kwalitatief publiek domein. Dit publiek domein is gericht op havengeul, de invaaropening naar het nieuwe jachthavendok en het zeilgebeuren. Hier kunnen tussen de gebouwen verblijfsplekken voorzien worden.

De wind zal hier méér vrij spel krijgen waardoor er een ruiger beleving zal zijn.

In deze zone staat reeds een solitair ingeplande meergezinswoning (residentie Robert Orlent).

Artikel 4.7.3.: Inrichting

Bouwhoogte:

De maximale bouwhoogte bedraagt 6 bovengrondse bouwlagen met woongelegenheden.

Hiervan kan enkel op de volgende wijzen afgeweken worden:

- palend aan de invaaropening van het dok: max. 8 bouwlagen

Bouwlagen: een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale brutohoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale brutohoogte van 3,5 m. (half)Ondergrondse bouwlagen voor parkeerplaatsen zijn niet inbegrepen.

De hoogte van de gebouwen houdt rekening met de vliegroutes van vogels. Hoe hoger de gebouwen, hoe groter de afstand tot de Vaargeul.

Artikel 4: Zone voor wonen

Gebiedscategorie: Wonen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bouwblokken:

Elk bouwblok wordt als 1 architecturale eigenheid ontworpen en staat op zichzelf. Het publieke domein is de verbindende factor tussen de verschillende entiteiten. De inplanting van de bouwvolumes en hun hoogte houdt maximaal rekening met de vliegroutes van de vogels.

vliegroutes vogels: zie art. 0.6.

hogere bouwvolumes worden bij voorkeur ingepland naar het nieuwe dok toe i.p.v. naar de vaargeul om zo een grotere afstand te bewaren naar de vliegroutes van de vogels.

Artikel 4.8.: 'E' Wonen op de Pier



Artikel 4.8.2.: Omschrijving

Op de pier wordt een woontoren voorzien, als baken t.o.v. de vaargeul.

Gezien de ligging en de functie als baken moet voor deze woontoren een hoge architecturale kwaliteit bereikt worden.

Artikel 4.8.3.: Inrichting

Bouwhoogte:

Maximaal 45m hoog.

footprint:

maximale vloeroppervlakte: 650m².

publiek domein:

De aanleg van het publieke domein rond de woontoren vormt 1 geheel met de rest van de pier.

Deze maximumhoogte komt voort uit het beeldkwaliteitsplan en werd onderzocht in het plan-MER.

Een oppervlakte van 650m² (afgerond) komt overeen met een footprint van 2 torens met een footprint van elk 18m x 18m, zoals beschreven in de plan-MER.

Het overige deel van de pier ligt in Artikel 5: zone voor recreatie.

Artikel 5: Zone voor Recreatie

Gebiedscategorie: Recreatie



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 5.1. Bestemming

Het gebied is bestemd voor dagrecreatie en meer bepaald het jachthavengebeuren.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de respectievelijk bijkomende voorschriften.

De volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:

- de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;
- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.

Artikel 5.2.: Tussenzone



In deze zone wordt het jachthavengebeuren verder ondersteund. Ze biedt toegang tot de noordelijke aanlegsteigers van Novus Portus. De bestaande jachthavenclub kan zich blijven ontwikkelen. Het betreft een clubhuis met horeca, botenparking en autoparking.

Jachthavengebonden activiteiten zijn toegelaten. Luidruchtige, dynamische activiteiten zijn niet toegelaten.

Zie voorschriften aparte zones en overdruk bouwvrije zone.

De nabijheid van het natuurgebeid vereist een grotere aandacht naar het soort activiteiten. Luidruchtige/dynamische activiteiten: bezoekersintensieve activiteiten, manifestaties, grootschalige feesten, motorgerelateerde activiteiten,...

Artikel 5: Zone voor Recreatie

Gebiedscategorie: Recreatie



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bijkomende ontwikkelingen

Bijkomende verharding is niet toegestaan.

Bijkomende bebouwing is enkel toegestaan aansluitend bij het bestaande gebouw. De maximale uitbreiding bedraagt 20% van de huidige vergunde volume van het gebouw.

Artikel 5.3.: Pier

P

Op de pier zijn activiteiten toegelaten in functie van de exploitatie, ondersteuning en onderhoud van de jachthaven.

Binnen het plangebied is maximaal 1 publiektrekkende gemeenschapsfunctie toegelaten. Dit kan enkel in art. 1 zone voor wonen of art. 5.3. Pier (recreatie).

Laden en lossen bij de aanlegsteigers is toegelaten.

Parkeren

Parkeerhavens worden enkel toegelaten voor kortparkeren, mindervaliden en dienstvoertuigen.

Het overgrote deel van de zone is op vandaag reeds verhard. Bijkomende verharding is niet gewenst. Gezien de grote verhardingsgraad is vergroening wenselijk.

Havenmeester, jachthavenclubs, politie, ...

Constructies moeten rekening houden met de overdruk Bouwvrije Zone (artikel 9)

publiektrekkende gemeenschapsfunctie: cultuurcentrum, museum, beleevingszone naastgelegen natuurgebied,

De parkeerhavens zijn bestemd voor kort parkeren en laden & lossen. Daarnaast zijn er voor mindervaliden bovengrondse parkeerhavens voorzien. Dienstvoertuigen: politie, ...

Artikel 6: Zone voor weginfrastructuur

Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 6.1. Bestemming

Deze zone heeft betrekking op de N34 Kustweg.

Het gebied is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weginfrastructuur, aanhorigheden en infrastructuur voor de tram.

Onder de aanhorigheden worden ook bouwvrije stroken bedoeld, langs beide zijden van de openbare wegenis.

Artikel 7: Overdruk voor bestaande bedrijven



VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 7.1. Bestemming

Deze overdruk heeft betrekking op de bestaande bedrijven binnen het plangebied. Deze hebben op heden geen jachthavengebonden functie.

Deze bestaande bedrijven kunnen hun activiteiten verder blijven ontwikkelen en indien nodig verder uitbreiden binnen de zone van de overdruk.

Als de activiteiten van één van de bedrijven stopgezet wordt kan het enkel vervangen worden door een jachthavengebonden bedrijf.

Artikel 7.2.: Inrichting

bebouwingsgraad

de volledige oppervlakte van een bedrijfsperceel mag ingenomen worden door bebouwing.

Gebouwen en vaste constructies:

Binnen deze zone gelden volgende minimale vereisten:

- Toonzalen, personeelsruimten en bedrijfswoningen bevinden zich, indien mogelijk, op de verdieping.
- De koppeling van bedrijfsgebouwen is toegelaten.

Het gaat meerbepaald over de bedrijven Marelec en NHM-De Cloedt.

*Dit is in afwijking of de onderliggende zonevoorschriften (zie art. 3)
Het heeft betrekking op het bedrijf Marelec dat reeds een grotere bebouwingspercentage heeft.*

het voorzien van niet-productiegebonden activiteiten leidt tot een efficiënter ruimtegebruik. Het bedrijf NHM-De Cloedt heeft vooral stapelruimte, waardoor een verplichting niet realistisch is.

Artikel 7: Overdruk voor bestaande bedrijven



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Stapelen:

- De maximale stapelhoogte bedraagt 20 meter.
- bij stapelen van materialen die onderhevig zijn aan verstuiwing door wind dienen maatregelen genomen te worden om verstuiwing maximaal te beperken.

Inkleding:

Tussen de respectievelijke bedrijven en de N34 is het verplicht een groenscherm te voorzien met streekeigen bomen.

Rondom de activiteiten mogen keermuren voorzien worden. Deze zijn maximaal 6m hoog.

Tussen de respectievelijke bedrijven en de 'Interne ontsluitingsweg Z' wordt een dichte buffer voorzien van minimum 5m. De beplanting bestaat hoofdzakelijk uit streekeigen traag- en snelgroeiende hoogstammen (of hoogstamknotbomen) en struiken.

In het geval van keermuren wordt deze buffer teruggebracht tot minimum 1m. Deze zone dient om de keermuur kwalitatief te integreren.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze maatregelen kunnen bestaan uit: bevochtiging, schermen, beperken stapelhoogte,

Op deze wijze worden de bestaande bedrijven op een kwalitatieve manier ingekleed t.o.v. de N34.

Dit is van toepassing op de zandwinningsactiviteiten. Hierdoor kan de oppervlakte van het bedrijf efficiënter benut worden.

De interne ontsluitingsweg ligt aan de achterzijde van de bebouwing langs de promenade maar vormt wel een belangrijke toegang tot het jachthavengebied voor zowel bewoners/eigenaars van woongelegenheden als boten.. Daarom is een kwalitatieve beeldvorming hier belangrijk.

Dit is van toepassing op de zandwinningsactiviteiten. De breedte van de buffer heeft minder effect op de impact van de keermuren. Een bufferzone van 5m neemt bovendien een groot deel van de ruimte voor activiteiten weg. Daarom is het aangewezen de oppervlakte voor het bedrijf optimaal te benutten en de keermuren esthetisch te integreren. De wijze waarop wordt vrijgelaten worden en zal geëvalueerd worden op basis van het inrichtingsplan.

Artikel 8: Overdruk nieuw jachthavendok



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 8.1. Bestemming

Deze overdruk geeft de indicatie weer voor het nieuwe jachthavendok. Deze overdruk heeft jachthaven als bestemming.

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

Artikel 8.2. Inrichting

De vorm ervan ligt niet strikt vast.

Het nieuwe dok moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Realisatie van een dok met een oppervlakte van
 - ca. 57.600 m² gemeten op +1m TAW, exclusief toegangsgeul en
 - ca. 70.500 m² gemeten op +7m TAW, exclusief toegangsgeul
- Realisatie van een toegangsgeul met breedte ca. 27m op +1m TAW
- Het dok dient over de volledige oppervlakte (gemeten op +1m TAW) geschikt te zijn voor grotere boten met diepgang tot 3m. Het dok wordt uitgegraven tot een streefdiepte van -3,65 m TAW.
- De toegang vanaf de havengeul naar het nieuwe dok wordt aan de westelijke zijde voorzien.

Een nieuw dok kan in de gehele zone voor wonen voorzien worden. Deze indicatie geeft het gebied aan waarbinnen de nieuwe jachthaven voorzien wordt. De uiteindelijke jachthaven hoeft dus niet exact overeen te komen met het gebied dat is aangeduid. Dit geeft de flexibiliteit om binnen de marges van de indicatie de nieuwe jachthaven te ontwikkelen.

Bijvoorbeeld ligplaatsen voor jachten, pontonconstructies, ophaalconstructies, kaaiconstructies, een tankstation als drijvend ponton, slipway en een nieuw platform voor kleinzeilerij.

de vorm is afhankelijk van de meest geschikte vorm om zoveel mogelijk boten een plaats te kunnen geven.

Artikel 9: Overdruk Bouwvrije Zone



VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 9.1. Inrichting

Het publieke domein rond de woontorens dient kwalitatief vormgegeven te worden en bouwvrij te blijven, dit om verstoring naar het natuurgebied te milderen. Het wordt ingericht als een parkgebied. Dit houdt in dat de aanleg een overwegend groene aanleg moet krijgen op maat van voetgangers en fietsers.

Het gebied moet bereikbaar blijven voor gemotoriseerd verkeer. De inrichting hiervan is ondergeschikt aan deze van het park.

Ondergronds parkeren is toegelaten.

Parkeren op het maaiveld is toegestaan voor:

- Het kortparkeren voor laden en lossen;
- Mindervaliden.

Door de nabijheid van het natuurgebied moet bij de inrichting en activiteiten in deze zone extra aandacht geschonken worden aan het beperken van luidruchtige activiteiten en het mildere van verlichting en geluidsbronnen.

Verlichting wordt tot een strikt minimum beperkt.

Dynamiek wat veroorzaakt wordt door een gebouw of parkeren kan hinderlijk zijn voor het nabijgelegen natuurgebied.

Bouwvrij heeft enkel betrekking op vaste constructies, niet op verharding en straatmeubilair.

Het gebied moet bereikbaar blijven voor onder andere laden en lossen van de boten en de woontoren, de hulpdiensten en het onderhoud aan de kaai.

Verlichting in het kader van veiligheid en toegang tot de ligplaatsen van boten zijn nodig. De lichtarmaturen kunnen zo gekozen worden dat er weinig lichtverstrooiing is.

Artikel 10: Overdruk Centrale Verzamelweg



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 10.1. Centrale Verzamelweg (overdruk)

Deze hoofdweg vormt een belangrijke verbinding binnen het plangebied. De weg bevindt zich centraal in het plangebied. Het vormt eveneens de belangrijkste toegang tot het plangebied en moet daarom ook zeer herkenbaar zijn.

De minimumbreedte van de weg is 15m.

Inrichting t.h.v. Jachthaven-KMO

In de zone artikel 3 (zone voor jachthaven-KMO) worden langsheen de toegangsweg kwalitatieve KMO-gebouwen voorzien. De architectuur van deze gebouwen moet een gelijkaardige kwaliteit bezitten als in de woonzones. De afstand tussen de gebouwen aan beide zijde van de weg bedraagt minimaal 25 meter.

Om de veiligheid te verhogen wordt er langs beide zijden van de weg een groenstrook (min. 3m) voorzien met streekeigen bomen die de rijweg scheiden van de fiets- en voetpaden. De voetpaden worden voorzien langsheen de gevels/vitrines van de KMO-gebouwen en verbinden zo het plangebied met de N34.

De fietspaden sluiten aan op de fietspaden van de N34.

Deze 15 moet toelaten om binnen het jachthavengebied vlot te kunnen passeren met boten. Grotere transportvoertuigen zijn reeds 11m breed.

zie ook artikel 3.

De minimumafstand van 25 meter geeft de mogelijkheid om hier een laanstructuur te voorzien. Deze breedte moet er voor zorgen dat er in de toekomst eventueel een volwaardig kruispunt kan aangelegd worden.

Hierdoor ontstaat er een laan die de ingang van het jachthavengebied accentueert.

Zo worden eventuele toekomstige tramhaltes langs dit deel van de N34 direct bereikbaar worden voor de jachthaven.

Artikel 11: Overdruk Interne Ontsluitingsweg N



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 11.1. Interne Onsluitingsweg N (overdruk)

Deze weg ontsluit de Jachthaven-KMO's ter hoogte van het bestaande jachthavendok Novus Portus, naar de Centrale Verzamelweg en het nieuwe jachthavendok. Daarnaast ontsluit het ook de noordelijk gelegen zone voor recreatie met nieuwe jachthavenontwikkeling.

De ontsluitingsweg wordt geïntegreerd in de onderhoudsstrook van de bestaande jachthavendok. De jachthaven-KMO's (art. 3) zullen via aparte doorsteken door de groenverbinding (art. 14) verbonden worden met de Interne Ontsluitingsweg.

De breedte van deze interne ontsluitingsweg wordt mede bepaald door de breedte van de onderhoudsstrook (10m) en is minimum 15m breed. Een voetpad t.h.v. de toegangen tot de aanlegsteigers is minimum 2m breed.

Naast de weg worden parkeerplaatsen voorzien voor laden en lossen van boten. Permanent parkeren is niet toegelaten. Het aantal wordt zo laag mogelijk gehouden. De inrichting houdt maximaal rekening met de groenverbinding (art. 14).

Voor voetgangers en fietsers wordt paden voorzien in de groenverbinding.

Dit betekent een efficiënter ruimtegebruik.

Deze 15 moet toelaten om binnen het jachthavengebied vlot te kunnen passeren met boten. Grotere transportvoertuigen zijn reeds 11m breed.

Artikel 12: Overdruk Interne Ontsluitingsweg Z



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 12.1. Interne Ontsluitingsweg Z (overdruk)

Deze ontsluitingsweg ligt ten zuiden van de Centrale Verzamelweg en ontsluit jachthaven-KMO's, handelszaken, horeca en woongelegenheden.

De overdruk is indicatief, de weg wordt voorzien ten oosten van de gebouwen langs de promenade, tegen de zone voor jachthaven-KMO (art. 3). Zo wordt het gemotoriseerd verkeer gescheiden van traag recreatief verkeer.

Deze interne ontsluitingsweg vormt tevens een scheiding tussen de woonzone langs de promenade en de zone met bestaande bedrijven.

De breedte van de rijweg is minimaal 15m. Voetpaden, van minimaal 1m, mogen binnen deze breedte voorzien worden indien ze dezelfde draagkracht hebben als de wegenis. De hoofdverbinding voor voetgangers en fietsers verloopt via de promenade.

Deze 15 moet toelaten om binnen het jachthavengebied vlot te kunnen passeren met boten. Grotere transportvoertuigen zijn reeds 11m breed.

Artikel 13: Overdruk Promenade



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 13.1. bestemming

De overdruk duidt de as aan waar er een promenade ontwikkeld moet worden. Het tracé paalt aan het nieuwe jachthavendok en verbindt de nieuwe voetgangers- en fietsbrug met het bestaande jachthavendok 'Portus Novus' en loopt naast het nieuwe jachthavendok.

De promenade moet de meest levendige zone van het plangebied worden. Om dit te kunnen realiseren worden horeca en handelszaken gebundeld in de sokkel van bebouwing langsheen de promenade.

Artikel 13.2. Inrichting

Breedte publieke domein: min. 25m

Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de overgang tussen privaat en publiek domein. Zo mag dit publieke domein niet privaat ingericht worden met vaste constructies. Vaste constructies worden enkel toegelaten buiten de 25m-zone van de promenade.

De inrichting van het publieke domein moet gericht zijn op het verblijfskarakter enerzijds en haar verbindende karakter anderzijds.

Deze overdruk is een bijkomende aanduiding bij artikel 4.5: 'B' Wonen aan de promenade.

Dit kan door terrassen niet strikt af te bakenen, maar stoelen en tafels toe te laten op het publieke domein zodat deze terrassen mee deel uitmaken van het publieke domein.

Artikel 14: Overdruk Groenverbinding



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 14.1. bestemming

De overdruk is indicatief en heeft een informatief karakter om het belang van de recreatieve groene as te benadrukken. De verbindingssas omvat verschillende functies:

- Groene recreatieve verbinding
- onderhoudzone kade
- Interne Ontsluitingsweg N, m.i.v. parkeerplaatsen
- uniforme inkleding KMO's

De aslijn geeft symbolisch aan waar er een verbinding tussen het nieuwe dok en de noordelijke recreatiezone voorzien moet worden.

Er wordt bijzondere aandacht besteed m.b.t. zowel de beleving als de veiligheid van voetgangers en fietsers in combinatie met de functionele activiteiten van het jachthavengebouwen.

Artikel 14.2. Inrichting

De verbinding heeft een groen karakter en is steeds openbaar toegankelijk.

De minimumbreedte van de groenaanleg is 20m, uitgezonderd ter hoogte van de parkeerhavens.

De minimumbreedte van de onderhoudzone van de kade is 10m.

De exacte ligging, dimensionering en inrichting moeten bepaald worden binnen het algemeen inrichtingsplan.

Hierbij wordt een ontsluitingsweg voor de KMO's geïntegreerd voorzien in de onderhoudszone van de kade van Novus Portus.

Er worden parkeerplaatsen voorzien voor het laden en lossen van boten. Deze moeten tot het minimum beperkt worden om zo de groenverbinding niet te hypothekeren.

jachthavengebouwen: botenvervoer, laden en lossen, ...

Artikel 12: Overdruk Groenverbinding



VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*

De ontsluitingsweg kan enkel afzonderlijk van de onderhoudszone gerealiseerd worden indien dit nodig is om veiligheidsredenen.

De groenstructuur wordt enkel onderbroken voor de ontsluiting van de KMO's naar de ontsluitingsweg en/of Novus Portus. Er kunnen maximaal 4 doorsteken voorzien worden. Indien mogelijk worden deze doorsteken gebundeld. Bij de aanleg van de doorsteken wordt maximaal rekening gehouden met de mogelijke interferentie met voetgangers en fietsers.

De maximale breedte van de doorsteken bedraagt 8m.

De groenstructuur zorgt eveneens voor een uniforme inkleding van de KMO's. Hiervoor wordt streekeigen beplanting gebruikt.

TOELICHTEND

toelichting en visie

door de integratie van infrastructuren kan het verhardingspercentage beperkt worden en krijgt de zone een maximaal groene uitstraling. Dit geldt dan ook de voorkeur.

Deze inkleding zit inbegrepen in de gehele groenstructuur van 20m tussen het Jachthavenplein en recreatiezone Q.

Artikel 15: Overdruk In-en uitrit



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 15.1. Ontsluiting (overdruk)

Het plangebied zal op drie plaatsen ontsluiten op de N34 kustweg voor gemotoriseerd verkeer.

De plaatsen waar het plangebied zal ontsluiten op de N34 Kustweg zijn indicatief met een symbool weergegeven. De ontsluitingen kunnen maximaal 10m verschuiven langsheen de N34.

Artikel 16: Overdruk Brug



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 16.1. Brug

Deze indicatieve aanduiding geeft enkel aan dat een brug het Kaaiplein met het Schakelplein moet verbinden. De brug is enkel toegankelijk voor zacht verkeer, uitgezonderd prioritaire voertuigen.

Deze brug dient een beweegbare brug te zijn, die grote vaartuigen kan doorlaten.

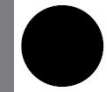
Het betreft een indicatieve symboolaanduiding aangezien het Kaaiplein niet in het plangebied is gelegen.

Onder zacht verkeer worden fietsers en voetgangers verstaan.

Onder prioritaire voertuigen wordt verstaan: ambulances, politievoertuigen, ...

Grote vaartuigen zoals; baggerboten en vaartuigen in functie van vrachtgebruik.

Artikel 17: Overdruk Jachthavenplein



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 17.1: jachthavenplein

Dit plein ligt centraal in het plangebied en vormt de hoofdtoegang tot het plangebied vanuit de N34/Koninklijke Baan. Het ligt op de kruising van de centrale ontsluitingsweg en de noord-zuidas gevormd door de promenade en de groenverbinding.

Artikel 17.2: inrichting

De minimumoppervlakte bedraagt 5.000m² aan kwalitatief publiek domein.

De gebouwen rond dit plein versterken de centrale werking van het plein. Hierbij wordt extra aandacht besteed aan de volumes om zo de schaduw op het Jachthavenplein te beperken.

Er moet vermeden worden dat een groot deel van het plein in de schaduw komt te liggen, anders kan het haar verblijfsfunctie/poortfunctie moeilijk realiseren.

Artikel 18: Overdruk Schakelplein



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 18.1: Schakelplein

Dit plein vormt de schakel tussen het Kaaiplein, via de brug naar de promenade en de rest van het plangebied.

Artikel 18.2: inrichting

De minimumoppervlakte bedraagt 3.000m² aan kwalitatief publiek domein.

De gebouwen rond dit plein versterken de verbindende functie en leiden de gebruikers/bezoekers naar de rest van het plangebied. Om deze poort tot het nieuwe stadsdeel te benadrukken mogen accenten tot 6 bouwlagen voorzien worden, enkel palend aan het plein.

De architectuur is er op gericht om de zichtlijnen tussen het Kaaiplein en het nieuwe dok en de promenade te vrijwaren en te versterken. Het Schakelplein moet aan de zijde van de IJzer zo breed mogelijk gehouden worden om maximaal visueel contact te verzekeren vanaf het Kaaiplein.

Artikel 19: Overdruk bestaande verbindingen



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND
toelichting en visie

Artikel 19.1: Bestaande verbindingen

De zone vormt de verbinding tussen de groenverbinding langs Novus Portus en het noordelijke natuurgebied. De bestaande verbindingen moeten behouden blijven voor voetgangers en fietsers.

De overdrukken op het grafisch plan geven indicatief de huidige verbindingen weer. Begin en eindpunt liggen vast en duiden aan welke zones met mekaar verbonden moeten worden. Het tracé van de verbindingen kan wijzigen.

Bij de inrichting ervan dient ze maximaal groen ingericht te worden.

