

# stedebouwkundige voorschriften

## algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. Verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1, weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als toelichting bij de voorschriften gelezen te worden.

Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

#### 2. Behoud en instandhouding van bestaande regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden. Instandhoudings -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

#### 3. Werken/constructies in functie van openbaar nut, wegenis, milieu-technische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut, wegenis en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover deze geen afbreuk doen aan de aanwezige erfgoedwaarden én voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

*Werken en constructies i.f.v. openbaar nut = bv. onderhoud en inspectie van waterlopen.  
Milieutechnische ingrepen = bv. omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, waterbeheersing, e.d.*

*Onder bouwkenmerken wordt verstaan: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...*

## algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 4. Waardevol patrimonium:

De als “waardevol patrimonium” geselecteerde bebouwing op het bestemmingsplan heeft een (kunst)historische en/of stadslandschappelijke waarde. Deze gebouwen kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid. Renovatie, verbouwing of uitbreiding dient volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.

#### 5. Parkeernorm:

Voor elke woongelegenheid dient minstens één parkeergelegenheid voor een personenwagen te worden voorzien op eigen perceel.

Deze verplichting wordt opgeheven indien kan aangetoond worden dat elders, binnen een straal van 100m, een private parkeerplaats ter beschikking is van de residenten.

Indien er garages worden geplaatst moeten deze zo goed mogelijk geïntegreerd zijn in het gebouw.

Vrijstelling kan verkregen worden indien:

- deze verplichting technisch of esthetisch onmogelijk is
- de perceelsbreedte, gemeten op de voorbouwlijn, kleiner is dan 8m.

De vergunningverlenende overheid bepaalt of het creëren van parkeerplaatsen technisch of esthetisch onmogelijk is.

Bewonersparkings bij meergezinswoningen, die ingeplant worden tussen de voorbouwlijn en de rooilijn, moeten afgescheiden worden van het openbaar domein met een groenzone van minstens 2m breed.

Deze maatregel geldt niet voor parkings die aangelegd worden ten behoeve van winkelpanden.

*De geselecteerde bebouwing in het plangebied komt overeen met de bebouwing aan het begin van de Vaarstraat t.h.v. kruispunt met Statiestraat, de Statiestraat en de bunker uit WO II in het binnengebied.*

*Overmacht: structurele schade n.a.v. calamiteiten buiten de wil van de eigenaar, zoals brand of storm.*

*De parkeernorm is gekopieerd uit de stedenbouwkundige verordening nr.1 van Veurne en is van toepassing op het volledig aaneengesloten woongebied en woonuitbreidingsgebied (zoals voorzien in het gewestplan Veurne – Westkust) voor Veurne centrum (zie plan), of een vergelijkbare zone zoals bepaald in een RUP, dat aansluit op het aaneengesloten woongebied van Veurne centrum.*

*=voor percelen gelegen buiten de kleine ring*

## algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Bij meergezinswoningen bestaande uit meer dan 10 wooneenheden, dient men 20 % meer parkeerplaatsen te voorzien dan het aantal appartementen, dienstig als bezoekersparking. Wanneer deze parkings tussen de voorbouwlijn en de rooilijn ingeplant worden, is de groenzone hier niet van tel.

Een minimum aan parkeerplaatsen moet worden voorzien voor serviceflats, bejaardenflats en zorginstellingen, namelijk 1 parkeerplaats per 3 wooneenheden.

Indien er voldoende ruimte is, moeten serviceflats, bejaardenflats en zorginstellingen, meer parkeerplaatsen voorzien.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Deze woonzone is een multifunctioneel gebied waar verweving van functies centraal staat met dien verstande dat de woonfunctie en -kwaliteit gewaarborgd blijft.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: woonondersteunende handel, diensten, horeca en kantoren, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen én voor zover die activiteiten de schaal van de woonomgeving niet overstijgen én ze door hun uitbating geen afbreuk doen aan de woonkwaliteit van de omgeving.

Ter hoogte van de deelzone Statiestraat- Vaartstraat en de zone in overdruk: projectzone van strategisch belang is kleinhandel als een aan het wonen verwante activiteit eveneens toegelaten.

In de projectzone van strategisch belang kunnen bestaande handelszaken behouden blijven, ook al vraagt dit een reorganisatie/herlokalisatie van de handelsactiviteit binnen de projectzone. Een reorganisatie/herlokalisatie is mogelijk, mits dit een betere inpassing van de handelsactiviteit in het architecturaal en stedenbouwkundig geheel voor ogen heeft.

Volgende zaken zijn **niet** toegelaten in de zone:

- stalling van hinderlijke inrichtingen;
- het plaatsen van vrijstaande masten en pylonen;
- tank- en servicestations;
- grootschalige kleinhandel.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Woonondersteunende handel: bakker, slager, ...*

*De projectzone van strategisch belang is gelegen tussen de Zuidburgweg en de Vaartstraat - zie plan*

*Kleinhandel: winkels, met uitzondering van grootschalige kleinhandel en groothandel.*



## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### Inrichting en beheer

##### ■ Algemeen:

De gebouwen dienen de aaneengesloten bebouwingsvorm indien mogelijk na te streven.

##### ■ Woningdichtheid:

Er dient gestreefd te worden naar een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare per deelzone. Indien ze voorkomen, dienen de aan het wonen verwante activiteiten verticaal verweven te worden met de woonfunctie.

De woningdichtheid in de zone in **overdruk 'projectzone van strategisch belang'** mag maximaal 80 woongelegenheden per hectare bedragen.

##### ■ Projectzone van strategisch belang:

Voor de zone in **overdruk 'projectzone van strategisch belang'** dient een inrichtingsstudie voor de volledige zone in overdruk opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een woonproject, voor wegenis en aanverwante inrichtingen wordt ingediend.

**Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid** met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde lay-out (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, bouwvrije strook, fiets -en voetgangersverbinding, zichtrelatie op de skyline van Veurne, waterbeheersing) van de volledige overdrukzone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd

*De bestaande handelszaak in de projectzone van strategisch belang is het Motorcenter Westhoek.*

*Onder hinderlijke inrichtingen wordt verstaan: vrachtwagens, goederen, afval, wrakken en dergelijke.*

*woningdichtheid:*

*Verticale verweving houdt in dat de woonfunctie en de aan het wonen verwante activiteit groten-deels boven/onder elkaar voorzien worden.*

*zone in overdruk: projectzone van strategisch belang:*

*Dit gebied fungeert als overgangsgebied tussen de binnenstad van Veurne en de toekomstige ontwikkeling op de site van de voormalige suikerfabriek. Een toekomstige fiets -en voetgangersbrug over het kanaal moet een nieuwe verbinding mogelijk maken voor langzaam verkeer tussen de jachthaven-binnenstad en de Zuidburgweg-site voormalige suikerfabriek. Bijkomende troeven zijn het waterfront (kanaal) en de nabijheid van het station.*

*De gewenste verkeersstructuur in het GRS van Veurne voorziet de ontwikkeling van twee bruggen voor voetgangers en fietsers over het kanaal Veurne-Nieuwpoort in het stedelijk gebied: ter hoogte van de jachthaven, als verbinding tussen het stedelijk projectgebied en de binnenstad en tussen de Voetbalstraat en Dode Mannenstraat als verbinding tussen de stedelijke woonomgevingen Petit Paris en Nieuwstad.*

## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

is binnen de zone en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.

De inrichtingsstudie geeft daarenboven aan hoe de fiets -en voetgangersverbinding naar het stadscentrum-jachthaven d.m.v. een brug over het kanaal en de Vaartstraat gerealiseerd kan worden en hoe een verkeersveilige aansluiting gebeurt op de projectzone.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

#### ■ Bezettingspercentage:

Maximaal 60% van elk perceel kan bebouwd worden, bijgebouwen inbegrepen, waarvan minstens 30% van elk perceel onverhard en onbebouwd dient te blijven, met uitzondering van:

- bestaande situaties;
- percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup>;
- hoekpercelen;
- aan het wonen verwante activiteiten op het gelijkvloers.

Voor percelen kleiner dan of gelijk aan 120 m<sup>2</sup> en voor hoekpercelen kan het perceel voor maximaal 70% bebouwd worden en volledig verhard.

Indien op het gelijkvloers een aan het wonen verwante activiteit voorkomt of zal voorkomen zijn volgende maximale bebouwingspercentages, bijgebouwen inbegrepen, toegelaten:

- percelen kleiner dan 250m<sup>2</sup>: 100%;
- percelen begrepen tussen 250 en 500m<sup>2</sup>: 90%;
- percelen gelijk aan of groter dan 500 m<sup>2</sup>: 75%.

### TOELICHTEND

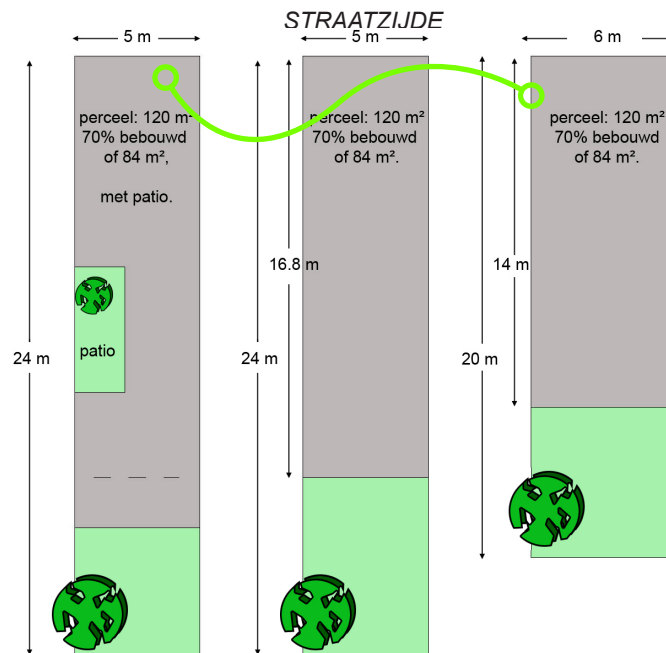
toelichting en visie

Het 'bezettingspercentage bebouwing' is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing (footprint) met inbegrip van de bijgebouwen, ten aanzien van de oppervlakte van het volledige perceel.

Voor percelen kleiner dan of = aan 120m<sup>2</sup> wordt de toegelaten bezettingspercentage verhoogd naar 70%.

Dit garandeert een werkbaar bewoonbare oppervlakte op het gelijkvloers (bij 120 m<sup>2</sup> is dit 84 m<sup>2</sup>) én een bruikbare private buitenruimte (tuin, patio, terras).

Zie onderstaande suggestieve schema's:





## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Maximaal 35% van de zone in **overdruk 'projectzone van strategisch belang'** mag bebouwd worden.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het perce(e)l(en) niet verminderd worden.

#### ■ Inplanting:

Plaatsing t.o.v. de rooilijn:

Voorbouwlijn ligt op de rooilijn, tenzij anders weergegeven op plan.

Plaatsing t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen:

De gebouwen worden opgericht met gemeenschappelijke zijgevels, tenzij op één of beide aanpalende percelen een bebouwing bestaat met een open afgewerkte zijgevel én een vrije onbebouwde zijstrook naar het perceel in kwestie.

In dit geval moet naar de zijde waar dergelijke open zijstrook bestaat eveneens een open onbebouwde zijstrook van minstens 4 meter vrijblijven en dient de zijgevel naar deze zijstrook als een open afgewerkte gevel uitgevoerd te worden.

Vrije onbebouwde zijstrook: het aanwezig zijn van enkel een carport op de perceelsgrens wordt niet gezien als bebouwing in de beoordeling van het al dan niet vrijhouden van een vrije onbebouwde zijstrook.

Dezelfde bouwwijze kan toegestaan worden naar de zijde van een aanpalend onbebouwd perceel indien dit perceel voldoende breed is om bij bebouwing op analoge wijze een open aanpalende zijstrook van minstens 4 meter te laten.

Plaatsing t.o.v. het pijlsymbool in de projectzone van strategisch belang:

Aangrenzend aan de te realiseren bouwvrije strook van gemiddeld 30 meter tussen de Vaartstraat en de Zuidburgweg (indicatief pijlsymbool) dienen woongelegenheden opgetrokken te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*Onder een 'open afgewerkte (zij)gevel' wordt verstaan: een gevel met dezelfde afwerkingsgraad als de voorgevel én met raam -en/of deuropeningen.*



*Mogelijke inrichting van de deelzone rekening houdend met visuele en ruimtelijke verbinding tussen Zuidburgweg en Vaartstraat/Stadscentrum.*



## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### ■ **Bouwvoorschriften:**

Algemeen: De dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

In de zone in overdruk 'projectzone van strategisch belang' dient bij nieuwbouw bijzondere aandacht te gaan naar:

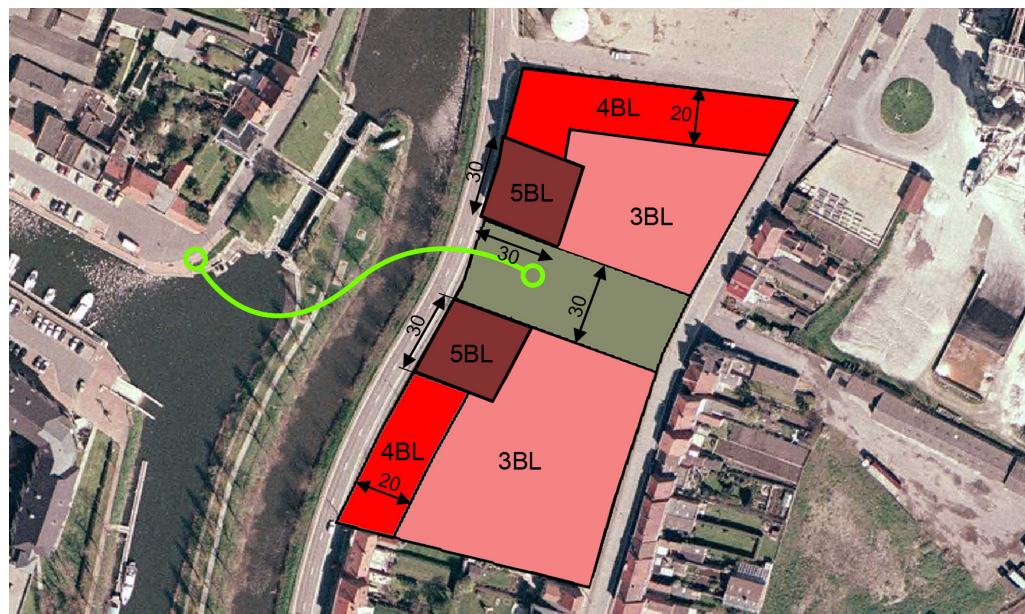
- de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van het (de) gebouw(en),
- de oriëntatie op het water,
- een zichtrelatie tussen Zuidburgweg en Vaartstraat/stadscentrum;
- het beperken van het aantal garagetoeegangen;
- een kwalitatieve ruimtelijke relatie met de (bebouwde) omgeving;
- er moeten minstens 7 % grondgebonden woongelegenheden gerealiseerd worden;
- de dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen;
- het waterbergend vermogen in de projectzone mag niet verminderd worden.

In deze zone in overdruk 'projectzone van strategisch belang' gelden volgende **maximale bouwhoogtes:**

- voor de bebouwing langs de Vaartstraat, over een diepte van 20 meter vanaf de rooilijn gemeten geldt een maximaal aantal bouwlagen van 4, met een kroonlijsthoogte van maximaal 14.00 meter. Indien geopteerd wordt voor een hellend dak is daarenboven een nokhoogte van maximaal 16.00 meter en een dakhelling van maximaal 45° toegelaten;
- in de deelzones aan weerszijden van de bouwvrije zone t.h.v. de Vaartstraat, over een diepte van 30 meter vanaf de rooilijn geme-

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*Figuur met aanduiding van het maximaal aantal bouwlagen, afhankelijk van ligging en positie t.o.v. bouwvrije strook tussen Zuidburgweg-Vaartstraat.*

*Onder bouwlaag wordt verstaan:*

- *de gelijkvloerse verdieping is de 1ste bouwlaag, de eerste verdieping wordt de 2e bouwlaag genoemd;*
- *het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 1.80m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.*

## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

ten en een straatbreedte van 30 meter zijn maximaal 5 bouwlagen toegelaten met een kroonlijsthoogte of nokhoogte van maximaal 16.00 meter.

- voor de bebouwing langs de Zuidburgweg, over een diepte van 20 meter vanaf de rooilijn gemeten geldt een maximaal aantal bouwlagen van 3, met een kroonlijsthoogte van maximaal 10.00 meter, een nokhoogte van maximaal 12.00 meter en een dakhelling van maximaal 45°;
- in de resterende deelzones geldt een maximaal aantal bouwlagen van 3, met een kroonlijsthoogte van maximaal 10.00 meter. Indien geopteerd wordt voor een hellend dak is daarenboven een maximale nokhoogte van 12.00 meter en een dakhelling van maximaal 45° toegelaten.

In deze zone in overdruk 'specifieke bouwhoogtevoorschriften' bedraagt de maximale bouwhoogte 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 14.00 meter. Indien geopteerd wordt voor een hellend dak is daarenboven een nokhoogte van maximaal 16.00 meter en een dakhelling van maximaal 45° toegelaten;

#### Pijlsymbool, bouwvrije strook van gemiddeld 30 meter:

Ter hoogte van het pijlsymbool dient een publieke fiets -en voetgangersverbinding gerealiseerd te worden van minimum 3 meter breed, alsook een bouwvrije zichtrelatie tussen de Zuidburgweg en de Vaartstraat/ stadscentrum van gemiddeld 30 meter breed.

In deze bouwvrije strook kan wegenis voor traag verkeer aangelegd worden, alsook eventuele inritten naar een ondergrondse parking.

Doorgaand gemotoriseerd verkeer -tussen Zuidburgweg en Vaartstraat- is hier niet mogelijk.

De bouwvrije strook kent een groen en open karakter en kan niet gebruikt worden voor de inrichting van autoparkeerplaatsen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

*De stedenbouwkundige verordening nr.1 van Veurne stelt voor de bebouwing langs de invalswegen en langs de waterkant een gabarit voor met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 16 meter (dakhelling onder 45°). Dakkapellen zijn toegelaten. Het maximum aantal bouwlagen is 5 volgens de verordening.*

*Bij de overgang naar een aanpalend pand (bij halfopen of gesloten bebouwing), met meer of minder bouwlagen, dient altijd een harmonieuze overgang te worden gemaakt.*

*De fiets –en voetgangersverbinding maakt deel uit van de voorziene bouwvrije zone van gemiddeld 30 meter.*

*Onder traag verkeer wordt verstaan: laden en lossen voor bewoners.*

*Het open karakter slaat niet op het openbaar karakter ervan, maar op de zichtrelatie tussen Zuidburgweg en het stadscentrum.*

## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De aanduiding van het pijlsymbool is indicatief: de breedte kan afwijken van de breedte op het bestemmingsplan, mits:

- het respecteren van een vrij zicht vanaf de Zuidburgweg op het stadscentrum;
- gemiddeld 30 meter breed.

#### Bijgebouwen en carports:

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 25 % bedragen van de max. toegelaten terreinbezetting.
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
  - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
    - kroonlijsthoogte max. 3.00 meter
    - nokhoogte max. 3.50 meter
    - dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.
  - ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
    - kroonlijsthoogte max. 3.00 meter
    - nokhoogte max. 3.50 meter
    - dakhelling max. 45°, dakvorm is vrij.
- de dakvorm is vrij.

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt én onder volgende voorwaarden:

- afstand tot de voorgevel: minimum 3 m achter de voorgevel;
- kroonlijsthoogte maximaal 3.00 m, plat dak verplicht;
- minimaal 2 zijden open.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### Voortuinzone:

De zone tussen de voorbouwlijn en de rooilijn (voortuin) dient weliswaar vrij van bebouwing te blijven, met uitzondering van de overdrukzone voor "tuinbergingen" en tuinmuurtjes.

In deze voortuinzone zijn als erfscheiding enkel levende hagen of een gemetselde tuinmuur toegelaten met een maximumhoogte van 0.90 meter.

#### Erfscheidingsen:

Men is niet verplicht afsluitingen op de zijdelingse -en achterperceelsgrens te realiseren. Indien zij gerealiseerd worden, dienen ze te bestaan uit duurzame materialen of een levende haag met een maximale hoogte van 2.00 meter.

In de zone in **overdruk voor "tuinbergingen"** is een erfscheiding t.h.v. de rooilijn verplicht met een maximumhoogte van 1.60 meter, het materiaalgebruik dient passend te zijn in de omgeving.

In de zone in **overdruk voor "tuinbergingen"** zijn eveneens bijgebouwen toegelaten, onder volgende voorwaarden:

- het materiaalgebruik is passend in de omgeving;
- het bijgebouw wordt op 1 meter geplaatst van de rooilijn;
- de totale opening in de erfscheiding is maximaal 2.50 meter breed;
- de kroonlijsthoogte van het bijgebouw is maximaal 2.80 meter, de nokhoogte maximaal 3.50 meter, de ingenomen perceelsbreedte door het bijgebouw bedraagt maximaal 65%;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:
  - ofwel op min. 1.00 meter van de perceelsgrenzen,
  - ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.
- de dakvorm is vrij.

De zone in overdruk voor "tuinbergingen" is 7.00 meter diep.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*De overdrukzone voor tuinbergingen moet het mogelijk maken om in deze specifieke situatie van woningen met enkel een voortuin, bijgebouwen in de voortuin te plaatsen, mits rekening te houden met een aantal ruimtelijke voorwaarden. Belangrijk hierbij is dat geen gesloten "garagewand" ontstaat naar de Zuidburgweg toe. De erfscheiding op de rooilijn is hier maximum 1.60 meter hoog teneinde inkijk te beperken en toch de achterliggende bebouwing bij het straatbeeld te betrekken (gelaagdheid).*



*Foto: Zuidburgweg ter hoogte van de overdrukzone voor "tuinbergingen".*

## zone 2: zone voor kleinhandel en wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### Bestemming

Deze zone is bestemd voor een kwalitatief gemengd stedenbouwkundig en architecturaal geheel.

De zone of een deelzone ervan kan door een herinrichting, reorganisatie en/of stopzetting van een handelsactiviteit eveneens een woonbestemming meekrijgen met een maximum van 50% van de zone, wonen bovenop handel niet inbegrepen.

Diensten en kantoren zijn eveneens toegelaten.

(Grootschalige) Kleinhandel en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn woonomgeving en de aard van de handelsactiviteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bijkomende grootschalige kleinhandel is niet mogelijk, met uitzondering van een herinvulling van een bestaande vestiging.

Grootschalige kleinhandel met een regionale aantrekkingskracht is niet toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Herinrichting:*

- *oriëntatie op het water (waterfront);*
- *verticale verweving, stapeling van functies: bijvoorbeeld gelijkvloers handel, boven wonen;*
- *ontpitten van het binnengebied waardoor een attractief (semi-)openbaar domein ontstaat met woonkwaliteit;*
- *....*

*Samenvoegen van bestaande handelszaken is niet toegelaten (zie inrichting).*

*De toegelaten grootschalige kleinhandel kent een aantrekkingskracht op niveau van de Stad.*



## zone 2: zone voor kleinhandel en wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### Inrichting en beheer

##### ■ Inrichtingsstudie:

Voor deze zone of een deel ervan dient een **inrichtingsstudie** voor de (deel)zone opgemaakt te worden wanneer een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een bouwproject, voor wegenis en/of aanverwante inrichtingen wordt ingediend.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone.

De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde layout van het kwalitatief gemengd stedenbouwkundig en architecturaal geheel (ontsluiting, parkeren, bebouwing, verharding, groenaanleg, bouwvrije strook, maatregelen hemelwater) van de volledige (deel)zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande of een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

##### ■ Bezettingspercentage:

Het bebouwingspercentage per perceel is maximaal 60%.

De niet-bebouwde, niet voor groenaanplant en niet voor bovengrondse waterberging dienende perceelsdelen mogen volledig verhard worden. Zuinig ruimtegebruik dient voorop te staan.

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de (her-)aanleg van het perce(e)(n) niet verminderd worden.



## zone 2: zone voor kleinhandel en wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### ■ Inplanting:

Het samenvoegen van bestaande handelszaken is verboden.

Handelsgebouwen zijn vrij in te planten binnen de zone mits voldaan is aan volgende voorwaarden:

- afstand t.o.v. de bunker uit WO II is minimaal 15 meter;
- afstand t.o.v. het symbool fiets -en voetgangersverbinding is minimaal 10 meter;
- afstand t.o.v. de perceelsgrenzen is minimaal 6.00 meter of 0 meter indien geopteerd wordt voor koppelbouw.

Woningen in de zone kunnen in tegenstelling tot bovenstaande op de rooilijn worden ingeplant.

#### ■ Stapeling in open lucht:

Stapeling in open lucht van materialen, die niet onderhevig zijn aan verstuuving door wind, is toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximale stapelhoogte van 5.00 meter;
- stapelvrije strook van minstens 10 meter t.o.v. de zonegrens of een woonbestemming;
- de stapeling mag niet zichtbaar zijn vanop de openbare weg.

### TOELICHTEND

toelichting en visie



*Foto van het binnengebied met zicht op bunker uit Wereldoorlog II.*

*Het is wenselijk om bij de inplanting van nieuwe gebouwen de bunker optimaal tot zijn recht te laten komen opdat deze onderdeel wordt van de site en publiek waarneembaar is.*

## zone 2: zone voor kleinhandel en wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### ■ Wonen:

Woningen zijn in de zone mogelijk, mits ze deel uit maken van een groter woongeheel. Het groter woongeheel bestaat uit minstens vijf woningen. Alleenstaande woningen zijn niet toegelaten.

Ter hoogte van de Vaartstraat en de Zuidburgweg dienen de woningen een gezamenlijke straatbreedte te hebben van minimaal 30 meter in aaneengesloten bebouwing.

In de (deel-)zone(s) met een zuivere woonbestemming dient het aantal woningen minimaal 25 woningen per hectare te bedragen.

Meergezinswoningen zijn mogelijk, verticale verweving met andere functies (kleinhandel, diensten, kantoren) staat voorop.

#### ■ Bouwvoorschriften:

##### Materiaalgebruik:

Alle op te richten constructies en gebouwen dienen zowel naar vorm als wat betreft de materiaalkeuze (kleur, textuur, schaal) verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Tussen de bouwonderdelen onderling dient een eenheid in materialen nagestreefd te worden.

Onbehandeld cellenbeton is niet toegestaan.

##### Publiciteit:

Per activiteit is één publiciteitszuil toegelaten. Daarnaast kan publiciteit geïntegreerd worden op het handelsgebouw. Deze publiciteit dient steeds betrekking te hebben op de handelsactiviteit.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

*Alleenstaande woningen zouden het gebied alleen maar verder versnipperen. Nieuwe bebouwing aan de straatzijde zou tot doel moeten hebben om het bouwblok te vervolledigen, weliswaar rekening houdend met de nodige openheid naar het binnengebied toe.*



*Mogelijke vervollediging van het bouwblok.*

## zone 2: zone voor kleinhandel en wonen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### Parkeergelegenheid, laad -en losplaatsen:

De handelszaken dienen al dan niet in onderling overleg ervoor te zorgen dat er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voor bezoekers en personeel op eigen terrein of een aanpalend terrein voor handen is.

Per 100m<sup>2</sup> verkoopbare vloeroppervlakte dient minimum 7 autoparkeerplaatsen voorzien te worden.

Per 10 parkeerplaatsen moet een hoogstamboom aangeplant worden op de parking.

Bovendien dient laden en lossen volledig op eigen terrein te gebeuren.

#### ■ **Ontsluiting:**

De ontsluiting van de handelsactiviteiten dienen tot een minimum beperkt. Waar mogelijk dienen inritten en uitritten apart gebundeld te worden.

Ter hoogte van het **symbool fiets -en voetgangersverbinding** dient een publieke verbinding voor fietsers en voetgangers met een breedte van minstens 1.5 meter tussen de Vaartstraat en Zuidburgweg behouden te blijven.

*De verkeersveiligheid verbetert aanzienlijk als voorzien wordt in een aparte in- en uitrit. Gezien het hier gaat om verschillende kleinhandelszaken is het wenselijk om na te gaan of een gebundelde inrit en een aparte gebundelde uitrit voor de kleinhandelszone mogelijk is.*

## zone 3: zone voor openbaar domein

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### Bestemming

Zone bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbijhorende functies van openbaar nut.

Binnen deze zone zijn ook gemeenschapsvoorzieningen ten algemene nut toegelaten, voorzover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruiker niet hinderen.

*Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen.*

*Functies van openbaar nut zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, straatmeubilair, verlichting, ... Gemeenschapsvoorzieningen ten algemene nut zoals electriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes,...*

#### Inrichting en beheer

Volgens de voorschriften van de bevoegde overheid.

De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dienen hierbij centraal te staan.