



STAD BLANKENBERGE RUP 13 D'HOOGPLOATE

NOVEMBER 2025

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN RUP_ 31004_214_00013_00001



algemeen directeur

Geert Sanders

coördinator

ruimtelijke planning en mobiliteit

David Vandecasteele

ruimtelijk planner(s)

Katrien Vervaet

datum

aanpassing | fase

19-10-2021

startvergadering

30-11-2021

bespreking voorstel ontwerpend onderzoek

10-12-2021

overmaken finaal aangepast ontwerpend onderzoek

14-01-2022

ontvangen advies ontwerpend onderzoek [i.f.v.](#) doorvertaling naar startnota

23-02-2022

overmaken schetsvoorstel startnota

01-09-2022

aanpassen schetsvoorstel startnota aan opmerkingen stadsbestuur [i.f.v.](#) finalisatie

14-07-2023

overmaken schetsvoorstel voorontwerp

04-03-2024

aanpassen schetsvoorstel naar definitief voorontwerp [i.f.v.](#) plenair overleg

10-03-2025

aanpassen voorontwerp naar ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling gemeenteraad

03-11-2025

aanpassen ontwerp [n.a.v.](#) openbaar onderzoek [i.f.v.](#) definitieve vaststelling gemeenteraad



INHOUD

stedenbouwkundige voorschriften 5

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN 6

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉN- EN MEERGEZINSWONINGEN 13

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE 17

ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING 22

ARTIKEL 4 : WOONERF MET RESIDENTIEEL KARAKTER 27

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN 28



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Vorm en inhoud van het plan</p> <p>Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>2 Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut</p> <p>In alle zones waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut en overheidsfuncties worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze gebouwen mag geen aanleiding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone. Kleinschalige technische nutsvoorzieningen kunnen in elke zone ingeplant worden mits hun locatie wel overwogen is en er geen functionele of esthetische hinder wordt veroorzaakt.</p> <p>3 Technische installaties</p> <p>Technische installaties zijn toegelaten indien ze binnen het toegestane gabariet worden opgericht en waarbij ze een geheel vormen met het architecturaal volume. Ze mogen de beeldkwaliteit van de omgeving niet negatief beïnvloeden en moeten kwalitatief worden uitgewerkt.</p>	<p>Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.</p> <p>Overheidsfuncties : hiermee worden functies bedoeld kaderend binnen de openbare dienstverlening (vb. in de zorgsector, onderwijssector, (lokale) overheidsdiensten, OCMW, lokale werkwinkel, sociale sector, erediensten en hun aanverwanten,...).</p> <p>bvb. elektriciteitscabines, gascabines, verdeelposten voor telecom etc.</p> <p>Onder technische installaties worden begrepen airco, motoren, liftmachinekamers, zonnecollectoren, zonneboilers, zonnecellen etc. CLV-schoorstenen, de uitloop van liften, schotelantennes met een diameter kleiner dan 80 cm (op de achtergevel) etc. worden niet aanzien als technische installatie indien deze voldoende architecturaal ingekleed worden.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>4 Ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.</p> <p>Elke aanvraag met betrekking tot een omgevingsvergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een omgevingsvergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening :</p> <ul style="list-style-type: none">• de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet - bebouwde ruimtes, zie ook harmonieregel;• de architecturale kwaliteit en esthetiek;• de hinderaspecten, privacy en comforteisen. <p>Om vergunningen voor gebouwen dan ook op een adequate manier te kunnen beoordelen, is het noodzakelijk dat de aanvrager het volgende duidelijk maakt bij een aanvraag tot omgevingsvergunning, en dit als informatief document :</p> <ul style="list-style-type: none">• Op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld;• Op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt bij verkeersgenererende functies;• Hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat;• Op welke manier de niet-bebouwde perceelsdelen worden ingericht;• Hoe de woonkwaliteit wordt gegarandeerd. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inzicht, grootte van de woonvertrekken, openheid binnen een bouwblok, zichtperspectief van de aanpalenden, mee bepalend zijn;• Op welke manier kwalitatieve woongelegenheden met een voldoende buitenruimte worden gerealiseerd.	<p>Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.</p> <p>Architecturale kwaliteit : dit vertaalt zich o.a. in belevingswaarde of vormkwaliteit (vorm en verhoudingen, schaal, variatie, stijl, keuze materiaalgebruik, detaillering, kleur,...), toekomstwaarde (op het vlak van duurzaamheid en flexibiliteit - makkelijk aanpasbaar) en omgevingswaarde (goede architectuur hoort met de omgeving rekening te houden, afhankelijk van de plek dient het zich in zijn omgeving in te passen of er bewust mee contrasteren).</p> <p>Deze bijkomende info is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO en is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>5 Harmonieregel</p> <ul style="list-style-type: none">• De aansluiting/koppeling van een in te richten volume dient op een harmonieuze wijze te gebeuren met het aanpalende volume;• Bij aaneengesloten bebouwing (vb. rijbebouwing) moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden zodat een aaneengesloten gevelwand wordt gecreëerd.• De hoogte, diepte, dakvorm, dakvolume en kroonlijst moeten in harmonie zijn met deze van de aanpalende gebouwen teneinde duidelijk het straatbeeld te ondersteunen en geen schaalbreuk te creëren;• Bij ongelijke aansluiting tussen de aanpalende bebouwing dienen alle zichtbare geveldelen in detail te worden uitgewerkt en degelijk te worden afgewerkt. <p>6 Ondergrondse constructies</p> <p>Binnen de zones van het openbaar domein of gebieden die een openbaar karakter hebben zijn alle ondergrondse constructies toegelaten met uitzondering van woonfunctie.</p>	<p>In geval van (ver)nieuwbouw, dient het ontworpen volume maximaal in overeenstemming te zijn met deze van de aanpalende bebouwing. Het bouwvolume van de aanpalende bebouwing vormt bijgevolg een belangrijke toetsingscriterium voor het ontwerp.</p> <p>Dit houdt niet in dat een gevel niet kan terug springen maar te allen tijde dient het straatbeeld te worden ondersteund.</p> <p>Voorschriften met betrekking tot ondergrondse constructies in de andere zones zijn vervat in de specifieke voorschriften.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>7 Specifieke bepalingen beeldbepalende panden, cf. • -aanduiding grafisch plan</p> <p>Voor deze gebouwen gelden volgende bijzondere bepalingen voor de gevel(s) (inclusief dakvlak) zichtbaar vanaf het openbaar domein: De gevels, zichtbaar vanaf het openbaar domein kunnen, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden en het architecturaal geheel waartoe het behoort. De dakvorm dient maximaal behouden te worden,</p> <p>8 Verboden constructies binnen het RUP</p> <ul style="list-style-type: none">• Tankstations, nachtwinkels en servicestations;• Lunaparken, kansspelinrichtingen, dancings;• Verkeersgenererende handelsinrichtingen;• Seveso-inrichtingen (het inplanten van inrichtingen die vallen onder het toepassingsgebied van het samenwerkingsakkoord betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken);• Bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten waarvoor speciale vergunningen noodzakelijk zijn.	<p>authentieke karakter :</p> <ul style="list-style-type: none">• kunnen verboden worden voor de gevel(s) zichtbaar vanaf het openbaar domein, tenzij herstel in de oorspronkelijke toestand beoogd wordt:<ul style="list-style-type: none">• het bepleisteren van niet bepleisterde elementen;• het aanbrengen, vervangen (tenzij restauratie-herstel), afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk;• het vergroten of verkleinen van raam -en deuropeningen;• nieuwe gevelopeningen. <p>architecturaal geheel :</p> <p>De twee geselecteerde panden vormen samen het architecturaal geheel / referentiebeeld waarmee rekening dient gehouden te worden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Elektrische laadstations op het openbaar domein voorzien door de gemeente of door een andere overheid in samenspraak met de gemeente vallen buiten de toepassing van tankstations.• Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein, dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Europese Seveso II-richtlijn of het Samenwerkingsakkoord (SWA).

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>9 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing</p> <p>Gebouwen, constructies en verhardingen die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake inrichting maar die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden behouden, gerestaureerd, verbouwd en uitgebreid, de volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.</p> <p>Dit voor zover ze geen hinder genereren ten opzichte van de omgeving.</p> <p>Indien, bij behoud van bepaalde bouwdelen, de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, kan de vergunningsverlenende overheid opleggen om bepaalde bouwdelen toch te laten slopen.</p> <p>Bij herbouw gelden de regels van de stedenbouwkundige voorschriften.</p>	

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>10 Verhouding en oppervlakte en appartementen</p> <p>11 Definities / begrippen</p> <ul style="list-style-type: none">• Eengezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.• Meergezinswoning : gebouw gericht voor de huisvesting van meerdere gezinnen en/of alleenstaanden.• Bebouwde oppervlakte: de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken (voetafdruk). Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.• bebouwingspercentage: de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend.• Overdruk: aanduiding boven de (hoofd)bestemmingen die betrekking heeft op de inrichting van bepaalde gebieden en/of bijkomende gegevens verschaft over de toepasbaarheid van bijzondere bepalingen in de met overdruk aangeduide gebieden.• Nevenbestemming : De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan.• Bouwdiepte: de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. Uitkragende terrassen worden niet meegerekend.• lunapark : de zaal, het lokaal of de plaats waar meer dan 3 automatische speeltoestellen geplaatst zijn.	<p>Dit aspect wordt geregeld door (een) verordening(en) die de criteria inzake woonkwaliteit bepalen.</p>

ARTIKEL 0 : ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• hoofdverblijf<ul style="list-style-type: none">• Een hoofdverblijf is de plaats waar een gezin of een alleenstaande gewoonlijk leeft. In de bestemmingszones waarbinnen wonen als hoofdverblijf wordt verplicht, wordt het wonen als tweede verblijf niet toegelaten.• Dit impliceert eveneens dat het verhuren als vakantieverblijf expliciet wordt verboden <p>12 Globale inrichtingsstudie</p> <p>Een globale inrichtingsstudie geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <ul style="list-style-type: none">• De inrichtingsstudie dient op een duidelijke wijze de beoogde inrichting (functionele verdeling, globale architecturale beeldkwaliteit, ontsluiting, inplanting, parkeren, bebouwing, verharding, (publieke) groenzone, fiets -en voetgangersverbinding, waterbeheersing) van de volledige zone grafisch, vergezeld van een toelichting weer te geven.• Deze bevat minstens een berekening van de benodigde parkeer capaciteit en een afweging hoe de ontsluiting en toelevering zal gebeuren.• Voor de niet-woonfuncties dient er rekening gehouden te worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze activiteiten. Daarbij wordt tenminste aandacht besteed aan:<ul style="list-style-type: none">◦ de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;◦ de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers;◦ de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. <p>Bij een gefaseerde uitvoering dient de aanvraag tot omgevingsvergunning aan te geven hoe deze past binnen de globale inrichting van de betrokken projectzone.</p>	<p>Hoofdverblijfplaats is dus de plaats waar het gezin of alleenstaande gedurende het hele jaar effectief verblijft en impliceert dus ook op deze plaats domiciliëring / inschrijving in het bevolkingsregister. Bijgevolg wordt het wonen als tweede verblijf niet toegelaten.</p> <p>Wonen als hoofdverblijf valt onder de bestemmingscategorie 'wonen'. Doordat een vakantie-woning valt onder bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie' wordt deze functie automatisch uitgesloten.</p> <p>De inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO. Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.</p> <p>Bij ontwikkeling in fases mag geen hypotheek gelegd worden op kwaliteitsvolle ontwikkeling in een latere fase.</p>

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉN- EN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>1.1 Hoofdbestemming Het gebied is bestemd voor wonen in de vorm van één- en meergezinswoningen.</p> <p>Naast de bestaande hoofdzakelijk vergund (geachte) meergezinswoningen zijn bijkomende meergezinswoningen niet toegelaten. De vergunde en geacht vergunde meergezinswoningen kunnen behouden blijven, verbouwd, uitgebreid, gesloopt en herbouwd.</p> <p>Bij een realisatie van een wooninbreidingsproject t.h.v. de overdrukzone 'specifieke bepalingen i.f.v. garages' is de realisatie van een fiets- en voetgangersdoorsteek naar art. 5 verplicht te realiseren.</p> <p>1.2 Nevenbestemming In nevenbestemming zijn vrije beroepen, detailhandel, diensten, horeca en kantoren toegelaten. De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming, kunnen enkel geraliseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving en de privacy respecteren.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 plaatsing hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• plaatsing t.o.v. de rooilijn : de inplanting van de aanpalende gebouwen is richtinggevend;• plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen ; ofwel 0 meter (bij koppeling), ofwel minimum 3 meter.	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen</p> <p>Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting, zoals tuinen, tuinhuisjes, inritten, garages</p> <p>Door een maatregel op te nemen voor de bestaande meergezinswoningen in deze zone wordt de rechtszekerheid voor de eigenaars bewaard. Tevens zorgt dit voor, binnen een stedelijke omgeving, voor een evenwichtige mix tussen meer- en eengezinswoningen.</p> <p>Een potentieel inbreidingsproject kan gevormd worden t.h.v. de overdrukzone 'specifieke bepalingen i.f.v. garages', bv. wanneer het parkeren verplaatst of anders georganiseerd wordt. In dat geval dient er een fiets- en voetgangersontsluiting gecreëerd te worden welke aansluit, eventueel via art. 4, op het openbaar domein van Florahof.</p> <p>Abnormale hinder naar de omliggende (woon)omgeving kan ontstaan door:</p> <ul style="list-style-type: none">• geluids-, geur- en/of stofhinder die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen;• mobiliteit- en parkeeroverlast die de leefbaarheid van de woonomgeving aantast. <p>Richtinggevend wil zeggen dat er rekening moet gehouden worden hoe het straatbeeld wordt gevormd (bv. woningen op de rooilijn (Dumontstraat) of typerende voortuinstrook (Willem Tellstraat). Deze formulering laat wel een mate van speling toe, zoals bv. interessante insprongen, indien de plaatselijke context dit ruimtelijk toelaat.</p>

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉN- EN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> i.f.v. een inbreidingsproject t.h.v. de overdrukzone 'specifieke bepalingen i.f.v. garages zijn bovenstaande inplantingsvoorschriften niet van toepassing, voor zover de ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd blijven. <p>2.2 gabarietbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> bouwdiepte <ul style="list-style-type: none"> op het gelijkvloers : max. 12 meter, een uitzondering kan gemaakt worden inzake maximale bouwdiepte voor percelen < 100 m², waarvan i.f.v. het garanderen van voldoende woonkwaliteit kan worden afgeweken. op het verdiep : max. 12 meter. Bouwhoogte hoofdgebouw en dakvorm <ul style="list-style-type: none"> maximum 2 bouwlagen, dakvorm hellend het volume kan toenemen onder een hoek van 45°, tot een maximale nokhoogte van 5,5 meter boven de kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte, nokhoogte en de dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing. Dakuitbouwen buiten dit gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert. In het dak is een woonfunctie toegelaten. uitbouwen en terrassen <ul style="list-style-type: none"> Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel, rekening houdende met de omliggende gevelritmiek, de architectuur van het gebouw en het maximaal behoud van bestaande voortuinstraken. Indien de voorgevel samenvalt met de rooilijn zijn uitbouwen beperkt tot 1 meter diepte, voor zover de uitbouwen en alle bijhorende bouwonderdelen 	<p>ruimtelijke kwaliteit : op schaal van en kwalitatief inpasbaar in de omgevingscontext. Cf. de bestemmingsbepalingen zijn enkel ééngezinswoningen toegelaten.</p> <p>De uitzondering heeft vooral betrekking op de percelen t.h.v. oostelijk deel Dumontstraat, grenzend aan de Kerkstraat. Deze zijn smal, zodat een max. bouwdiepte van 12 meter niet altijd volstaat voor een volwaardige woon- en leefruimte. Voldoende woonkwaliteit : hiermee wordt o.a. voldoende licht - en luchtinval bedoeld.</p>

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉN- EN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>niet binnen de 0,75 meter van de stoeprand komen en voor zover ze zich op minimum 2,50 meter boven het openbaar domein bevinden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de achtergevel zijn voorbij de bouwdiepte van 12 meter enkel uitbouwen van het open type zoals balkons toegelaten mits ruimtelijk verantwoord (respecteren wetgeving op lichten en zichten, bezonning en privacy) en mits deze gesitueerd zijn binnen de 15 meter bouwdiepte. • Boven de gelijkvloerse bouwlaag wordt een daktuin met een dakterras toegelaten, mits deze ruimtelijk verantwoord en niet storend is. <p>2.3 terreinaanleg en afsluitingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg. Verhardingen i.f.v. oprit, tuinpaden en terras dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of rechtstreeks ter plaatse te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft. Op de zijkavelgrenzen (achter de voortuinstrook) zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn. • Specifieke bepalingen rond de voortuinstrook : <ul style="list-style-type: none"> • In deze zone kunnen afsluitmuurtjes, brievenbussen en dergelijke geplaatst worden. Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen zijn toegelaten, beperkt in hoogte • Enkel functionele verharding is toegelaten, beperkt gedimensioneerd, gecombineerd met groenaanleg. Een beplantingsplan bij de stedenbouwkundige aanvraag dient duidelijk te maken hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden in de voortuinstrook. In de voortuinzone kan er geparkeerd worden. 	<p>groenaanleg onder de vorm van grasperken en hoog- en laagstammige beplanting</p> <p>beperkt in hoogte, afhankelijk van de soort afsluiting. Bv. haag van 1 meter of metselwerk van 0,5 m.</p> <p>functionele verharding: toegang voordeur, oprit garage,...</p> <p>Het parkeren in de voortuinen is mogelijk onder voorwaarden. Deze voorwaarden worden geregeld in de stedenbouwkundige verordening SV 01 betreffende het parkeren en stallen van voertuigen op privaat domein.</p>

ARTIKEL 1 : ZONE VOOR ÉÉN- EN MEERGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.4 afzonderlijke bijgebouwen - garages</p> <ul style="list-style-type: none">• In de tuinzone zijn enkel afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 12m² toegelaten, bestaande uit maximum 1 bouwlaag. De toegelaten dakvorm is vrij. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.• Waar er rechtstreeks toegang kan voorzien worden naar het openbaar domein en t.h.v. de overdrukzone 'specifieke bepalingen i.f.v. garages' zijn bovenstaande oppervlaktebepalingen en inplantingsregels niet van toepassing. De bouwhoogte blijft beperkt tot 1 bouwlaag.	<p>rechtstreeks toegang : in dit geval kan het bijgebouw ingericht worden i.f.v. garage, dit is het geval bij halfopen bebouwing of waar de achterkavelgrens grenst aan openbaar domein (t.h.v. de Ontmijnerstraat).</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies die het wonen niet hinderen. Hierbij is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie, behoudens indien overheidsfunctie.</p> <p>Opslag- en berguimten dienen steeds ondergeschikt te zijn aan de bijhorende handels- of verkoopsruimte.</p> <p>Gronden in achterliggende positie gelegen kunnen (deels) als garagezone of semi-publieke groenzone worden ingericht. Dit voor zover de woonkwaliteit op het gelijkvloers wordt gewaarborgd, hierbij dient specifieke aandacht besteed te worden aan een tuin aansluitend bij de gelijkvloerse wooneenheden.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 plaatsing van het hoofdgebouw</p> <ul style="list-style-type: none">• Plaatsing t.o.v. de rooilijn : 0 m• Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen : ofwel 0 meter (bij gekoppelde bebouwing), ofwel minimum 3 meter.• t.h.v. de specifieke overdrukzone 'site Filadelfia' zijn bovenstaande inplantingsvoorschriften niet van toepassing, voor zover de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en woonkwaliteit aangrenzende bebouwing gegarandeerd blijven. <p>2.2 gabarietbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none">• Bouwdiepte hoofdvolume voor de bebouwing geënt op de rooilijn Kerkstraat<ul style="list-style-type: none">• Op het gelijkvloers : vrij te bepalen• Op de verdieping : max. 15 m• Maximum 4 bouwlagen, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 45°, tot een maximale nokhoogte van 7,5 meter boven de kroonlijsthoogte. De vloerplaat ten behoeve van de functies onder het dakniveau dient samen te	<p>functies die het wonen niet hinderen : diensten, handel, kantoren, kleinschalige ambachtelijke activiteiten,..</p> <p>Het kan niet de bedoeling zijn de gronden in achterliggende positie bv. volledig in te richten als garagezone, zodat er nagenoeg geen tuinruimte gerealiseerd worden i.f.v. de gelijkvloerse wooneenheden.</p> <p>woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval</p> <p>ruimtelijke kwaliteit : op schaal van en kwalitatief inpasbaar in de omgevingscontext</p> <p>woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval bij de bestaande en nieuwe woningen.</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>vallen met de kroonlijst die gedefinieerd wordt als snijlijn tussen de gevel en het dakvlak.</p> <ul style="list-style-type: none">• Dakuitbouwen buiten dit gabariet zijn toegelaten op voorwaarde dat deze ondergeschikt zijn en het dakvlak primeert.• De kroonlijst- en nokhoogte en de dakvorm dient maximaal aan te sluiten met de aanpalende bebouwing, indien hetzelfde aantal bouwlagen.• De toegelaten bouwhoogte na de bouwdiepte van 15 meter is als volgt bepaald: maximale hoogte van de bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen van 4 meter. Vanaf de zijkavelgrenzen kan de hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 45° tot een maximum van 8 meter boven het referentiepeil.• In het dak is een woonfunctie toegelaten, waarbij duplexen zijn toegelaten• Voor de percelen welke palen aan art. 1, alsook voor de percelen die palen aan de panden welke aangeduid zijn als beeldbepalend, cf. • -aanduiding, dient steeds een architecturaal verantwoorde kwalitatieve overgang gecreëerd te worden. <p>2.3 Uitbouwen van het hoofdgebouw</p> <p>Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten onder de volgende bepalingen :</p> <ul style="list-style-type: none">• Uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten t.a.v. de voorgevel :<ul style="list-style-type: none">• maximum bouwdiepte van 1 meter, voor zover de uitbouw niet binnen de 0.75 meter van de stoeprand komt.• Vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2.50 meter hoog boven het voorliggend voetpad• De uitbouw dient een evenwicht te vormen met de bestaande gevelritmiek van de omliggende bebouwing / straatbeeld.	<p>percelen die palen aan art. 1 : dit heeft betrekking op de percelen t.h.v. de hoek Kerkstraat - Dumontstraat, waar max. 2 bouwlagen zijn toegelaten.</p> <p>percelen die palen aan de beeldbepalende gebouwen t.h.v. de Kerkstraat 239-241 : bij nieuwe ingrepen t.h.v. aanpalende percelen dient t.h.v. het straatbeeld de kroonlijsthoogte en dakvorm in harmonie zijn met en mag het geen afbreuk doen aan het beeldbepalend karakter van deze panden.</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none">• T.a.v. de achtergevel zijn op de verdieping enkel uitbouwen toegelaten van het open type, met een maximale diepte van 1.30 meter vanaf het hoofdgebouw.• De uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0.60 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel en binnen een hoek van 45°, vertrekkende vanaf het hoekpunt van de gevel.• Boven de gelijkvloerse bouwlaag wordt een daktuin met een dakterras toegelaten, mits deze ruimtelijk verantwoord en niet storend is. <p>2.4 Inrichting onbebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of rechtstreeks ter plaatse te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit. Bij voorkeur worden er voldoende onverharde randzones voorzien, zodat infiltratie van afstromend hemelwater op eigen terrein mogelijk blijft. Minimum 20% van de niet-bebouwde ruimte dient aangelegd te worden met groen.• Op de zijkavelgrenzen zijn enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen toegelaten. Deze afsluitingen kunnen maximaal 2 meter hoog zijn.	<p>groen : onder de vorm van laag- en hoogstammige beplanting.</p>

ARTIKEL 2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

referentievoorbeelden (indicatief):

boven : A154 Architecten / Gaverssteenweg (L) / Heidestraat-Moerbekewaas (R)

onder : Caan architecten / Rute Gentbrugge



ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd als projectzone voor wonen met een gediversifieerde bebouwingsvorm.</p> <p>I.f.v. de ontwikkeling van de projectzone is ondersteunende infrastructuur zoals wegenis en ontsluiting, parkeren, verharding, groene ruimtes toegelaten.</p> <p>Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur moet worden bepaald naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de realisatie van deze infrastructuur.</p> <p>Voor deze woonegelegenheden is wonen als hoofdverblijf verplicht.</p> <p>Het gebruik van de woonegelegenheden als vakantieverblijf is voor de volledige zone verboden.</p> <p>2 Inrichting</p> <p>2.1 Algemene inrichtingsstudie</p> <p>De inrichting moet in functie staan van een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van de projectzone of delen ervan dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd, cf. artikel 0.12.</p> <p>De projectzone moet als één ruimtelijk samenhangend geheel uitgewerkt worden, maar kan gefaseerd uitgewerkt worden.</p> <p>2.2 specifieke inrichting</p> <p>De op het bestemmingsplan aangeduide tracés, met name 'tracé i.f.v. zachte verbinding' en het tracé 'hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer' zijn indicatief en mogen verschuiven over een afstand van respectievelijk maximaal 40 meter en maximaal 20 meter.</p> <p>De exacte ligging en inrichting van deze verbindingen moet bepaald worden bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>gedifferentieerde bebouwingsvorm : één- en meergezinswoningen</p>

ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

• inplanting

- De inplanting moet op een ruimtelijk verantwoorde manier gebeuren, in relatie tot de omliggende bebouwing en het aanpalend buurtpark.
 - t.a.v. de aanpalende bebouwing dient **een verantwoorde ruimtelijke overgang** gerealiseerd te worden en er dient duidelijk te worden aangegeven hoe de afstemming en afwerking t.a.v. deze bebouwing zal gebeuren;
 - de inplanting is zodanig geconfigureerd dat **de link met het aanpalende buurtpark**, zowel fysiek als visueel, kan gerealiseerd worden.
- Voor zover hieraan voldaan dient de inplanting van de bebouwing zich te situeren binnen de specifieke overdrukzone (aangeduid op grafisch plan met -aanduiding), waarbinnen de bebouwing wordt ingebed in een groene parkstructuur, als uitloper van het bestaande park en waarbij :
 - de bestaande bebouwingwand Willem Tellstraat wordt afgewerkt met één- of meergezinswoningen; de inplanting van de aanpalende bebouwing is hierbij richtinggevend.
 - er max. één bouwvolume in achterliggende zone wordt gerealiseerd. Een bouwvrije zone van min 6 meter t.a.v. de aanpalende kavelgrenzen dient gevrijwaard te worden, terrasconstructies inbegrepen.

• bouwhoogte/dakvorm en bezetting :

- max. bebouwingspercentage binnen de specifieke overdrukzone: 20%
- max. bouwhoogte straatzijde : max 3 bouwlagen, teruggetrokken 4de bouwlaag (onder een gabarietlijn 45°), dakvorm plat
- max. bouwhoogte achterliggend bouwvolume : max. 3 bouwlagen, teruggetrokken 4de bouwlaag (onder een gabarietlijn 45°), dakvorm plat

TOELICHTEND

toelichting en visie

aanpalende bebouwing :

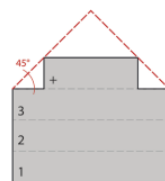
- bestaande bebouwing t.h.v. de Willem Tellstraat
- bebouwing site Filadelphia

fysiek : door minimum één fiets- en voetgangersdoorsteek dat de link legt tussen het achterliggende buurtpark - projectzone - Willem Tellstraat

visueel : geen gesloten bouwwand vanuit de Willem Tellstraat, de projectzone dient een uitnodigend karakter uit te stralen.




De overdrukzone bedraagt ± 3910 m².



principeschets bouwhoogte straatzijde

ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • ontsluiting, mobiliteit en parkeren <ul style="list-style-type: none"> • minimale ontsluiting en doorwaadbaarheid in de projectzone i.f.v. fiets- en voetgangers via Willem-Tellstraat, Dumontstraat en Kerkstraat. • Parkeren i.f.v. bewoning dient uitsluitend ondergronds te worden georganiseerd; de ontsluiting i.f.v. motorisch verkeer i.f.v. projectzone dient georganiseerd te worden via de W. Tellstraat. Geen ontsluiting voor motorisch verkeer t.h.v. de Dumontstraat en de Kerkstraat, behoudens t.h.v. de Kerkstraat i.f.v. bestaande site Filadelfia. • Er dient minimum één parkeerplaats per wooneenheid voorzien te worden. • De ondergrondse bouwlaag dient zich onder de bovengrondse bouwlaag te concentreren, maar mag deze onverschrijden. Indien de footprint van de ondergrondse garages ruimer is dan de footprint van de bovenliggende bebouwing dient het bodempakket boven de ondergrondse bouwlaag voldoende dik te zijn om opgaand groen mogelijk te maken, met een minimum van 1 m dikte. • Elke aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning dient gepaard te gaan met een mobiliteitstoets, als onderdeel van de inrichtingsstudie. • architecturele vormgeving en randvoorwaarden : <ul style="list-style-type: none"> • Alle nieuw op te richten gebouwen moeten getuigen van een eigentijds doch tijdloos, kwaliteitsvol en samenhangend beeld met oog voor de omgeving. De bebouwing en de omgevingsaanleg binnen de projectzone getuigen van een hoog ambitieniveau inzake architectuur en duurzaamheid. Enkel baksteenarchitectuur is toegelaten. • Volwaardige gevelarchitectuur achterliggend bouwblok : alle gevels dienen als voorgevel opgevat te worden, gelet op de context binnen een parkgegeven Dit moet afleesbaar zijn minstens in het materiaalgebruik, de geleding en de gevelopeningen. • platte bedaking dient, voor zover niet ingericht met zonnepanelen, maximaal ingericht te worden i.f.v. groendak. 	<p>Het bovengronds parkeren dient zich te beperken tot het laden/lossen, kortstondig parkeren of stationeren.</p> <p>Er mag geen doorsteek gerealiseerd worden voor gemotoriseerd verkeer tussen de Kerkstraat - Willem Tellstraat.</p> <p><i>referentiebeelden parkbebouwing (bovenste 4 foto's)</i> <i>linksboven : Urban Villa's, Be-Mine / rechtsboven : Urban Villa's, Be-Mine</i> <i>linksmidden : Mehrfamilienhaus, Nagold, lieb-architekten / rechtsmidden : Ohase, Hasselt, A2o Architekten</i></p> 

ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • inrichting van de niet-bebouwde ruimte <ul style="list-style-type: none"> • binnen de overdrukzone <ul style="list-style-type: none"> ◦ de niet bebouwde ruimte moet op een kwalitatieve manier aangelegd worden, hetzij als openbaar domein hetzij als beperkt privatieve of collectieve buitenruimte. ◦ rondom het achterliggende bouwblok kan een beperkt privatieve buitenruimte ingericht worden onder de vorm van gelijkvloerse tuinen. Deze moet zodanig ingericht worden zodat deze ruimtelijk aansluit op de globale parkinrichting en voor zover de publieke doorwaadbaarheid van het gebied behouden wordt. ◦ Verharding in functie van straataanleg, parking, pleinaanleg, paden en terrassen is toegestaan, maar voldoende groenvoorzieningen moeten het groene karakter waarborgen. Max. 20 % van de niet bebouwde ruimte mag verhard worden. Waar het gebruik van de verharding het toelaat, moet de verharding uitgevoerd worden in (semi)waterdoorlatende materialen of ter plaatse infiltreren in de ondergrond. • de overige open groene ruimte behoudt zijn inrichting als publiek toegankelijk buurtpark. <ul style="list-style-type: none"> ◦ Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functie is toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in een parkomgeving kan gewaarborgd worden. ◦ Constructies ondersteunend aan het buurtparkkarakter zijn toegelaten. ◦ Verhardingen zijn toegelaten in functie van optimale publieke toegankelijkheid en voor sport en spel en verblijfsruimtes in het park • Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elke aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In het bijzonder dient te worden aangetoond 	<p>Constructies : zitbanken, speel- en sporttoestellen, hondentoiletten, kunstwerken, publiek sanitair, vuilnisbakken, zandbakken, toegangspoortjes, wegwijzers, verlichting, fietsenstallingen, reliëfwijzigingen (speelheuvels), vuilbakken, openlucht sportelementen petanqueveld, trapveldje, basketbalveldje,...</p>

ARTIKEL 3 : PROJECTZONE IN EEN GROENE PARKOMGEVING

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>hoe de verhardingen en groenaanleg zich verhouden en welke beplanting er zal aangelegd worden.</p>	

ARTIKEL 4 : WOONERF MET RESIDENTIEEL KARAKTER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen</p> <p>2 inrichting</p> <p>2.1 algemeen : Aaneengesloten bebouwingsvorm met erfkarakter, de inplanting van de aanpalende bebouwing is richtinggevend.</p> <p>2.2 gabarietbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • bouwdiepte hoofdgebouw op het gelijkvloers + verdiep : max. 10 meter • bouwhoogte en dakvorm hoofdgebouw Maximum 2 bouwlagen, dakvorm hellend • vormgeving en materialen Bij aanbouw en verbouwingen dienen de dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met de geschakelde bebouwingswand als geheel. <p>2.3 inrichting niet-bebouwde ruimte De tuinzone is hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg. Verhardingen i.f.v. tuinpaden en terras dienen te bestaan uit waterdoorlatende materialen of rechtstreeks ter plaatse te infiltreren in de ondergrond en te getuigen van kwaliteit.</p> <p>2.4 garages - bijgebouwen afzonderlijke bijgebouwen in de private tuinzone zijn beperkt tot max. 9 m²</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Wonen: bij deze functie horen woningen en de bijbehorende uitrusting, zoals tuinen, tuinhuisjes, inritten, garages</p> <p>Dit houdt in dat de dakvorm, de kroonlijst, het materiaalgebruik afgestemd worden op het karakter en de verschijningsvorm van de geclusterde bouwvolumes en deze maximaal ondersteunen.</p> <p>groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplanting</p>

ARTIKEL 5 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming en inrichting</p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, waterpartijen, groenzones en hun infrastructuur</p> <p>Alle acties, maatregelen en inrichtingen in functie van het optimaliseren van het openbaar domein en in functie van het openbaar vervoer en verkeer zijn toegelaten. Hierbij dient vooral bijzondere aandacht uit te gaan naar het woonklimaat van de omgeving waarbij een evenwicht tussen verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen wordt vooropgesteld.</p> <p>Delen die tot op heden ingericht zijn als voortuinstrook kunnen, mits ruimtelijke meerwaarde, steeds heringericht worden.</p>	<p>Onderhavige bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie infrastructuur.</p> <p>Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, speel- en sporttoestellen, toegangspoortjes, fietsenstallingen, reliëfwijzigingen (speelhevels), kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes, ...</p> <p>Sommige voortuinstroken bevinden zich gedeeltelijk op openbaar domein, doch kennen een privaat karakter, zoals bv. t.h.v. Florahof.</p> <p>Deze voortuinstroken kunnen ten alle tijde, indien ze geen hypotheek vormen voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen en indien ze een positieve bijdrage leveren aan het bestaande straatbeeld, steeds heringericht worden.</p>