

STAD IEPER
RUP MAARSCHALK HAIGLAAN
VOORSCHRIFTEN 15/02/10

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
MAARSCHALK HAIGLAAN**

Opgesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (een coördinatie van de decreten ruimtelijke ordening)

VOORSCHRIFTEN

Opgesteld door TECHNUM
Afdeling Ruimtelijke Planning
Kortrijksesteenweg 1144a– 9051 Gent

Gent, 15 februari 2010

De ontwerper,

Bieke Cloet,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van tot

De Secretaris,

De Burgemeester,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ...

De Secretaris,

De Burgemeester,

1.	Leeswijzer	2
2.	Algemene voorschriften	3
	Art. 1 Overgangsbepalingen.....	3
	Art. 2 Ruimtelijke kwaliteit.....	4
	Art. 3 Voorzieningen.....	6
	Art. 4 Archeologie	7
3.	Zone specifieke voorschriften.....	8
	Bebouwbare zones met diverse functies	8
	Art. 5 Zone voor stedelijke voorzieningen	8
	Art. 6 Zone voor zorgvoorzieningen	10
	Art. 7 Zone voor lokale voorzieningen en wonen.....	11
	Art. 8 Zone voor lokale voorzieningen en wonen in hoge bebouwing	13
	Bebouwbare zones met woonfuncties.....	14
	Art. 9 Zone voor wonen.....	14
	Art. 10 Zone voor meergezinswonen in een groen kader.....	16
	Art. 11 Zone voor wonen in een groen kader.....	18
	Zones voor semi-publieke functies	20
	Art. 12 Zone voor garages.....	20
	Art. 13 Zone voor groene ruimte.....	21
	Ontsluiting.....	22
	Art. 14 Zone voor lokale verbindingsweg.....	22
	Art. 15 Zone voor erfontsluitingswegen	23
	Art. 16 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer.....	24
	Art. 17 Ontsluiting langzaam verkeer	25
4.	Terminologie	26

1. LEESWIJZER

Ieder artikel bestaat uit de eigenlijke voorschriften en de toelichting van deze voorschriften. Enkel de voorschriften hebben verordenende kracht. De toelichting is een verduidelijking van de verordenende bepalingen.

Deze werkwijze laat ons toe om de voorschriften zelf en de belangrijkste achtergronden op één plaats bijeen te brengen en aldus hun samenhang duidelijker te laten blijken.

2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

ART. 1 OVERGANGSBEPALINGEN

Voorschrift

Wanneer een reeds bestaand vergund gebouw of functie niet in overeenstemming is met het RUP kunnen alleen verbouwingen binnen het bestaande volume toegestaan worden, evenals onderhouds- en instandhoudingswerken.

Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van vergunde bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer.

Niet in gebruik zijnde gronden worden, al dan niet tijdelijk, aangelegd met groen. Het aanwenden van braakliggende gronden voor het storten van vuilnis of afvalproducten of voor opslagplaatsen van materialen, vloeistoffen en gassen of van schroot, van welke aard ook, is verboden. Het gebruik van braakliggende gronden voor parkeerdoeleinden is verboden.

ART 1.1 OVERGANGSBEPALINGEN GROOTSCHALIGE HANDELSFUNCTIES

In de op plan aangeduide zones 'grootschalige handelsfuncties' kunnen de bestaande vergunde handelsfuncties verdergezet worden. Bij stopzetting van deze functies treden de bepalingen van de onderliggende artikelen in voege.

Alle bebouwing toegelaten volgens de onderliggende artikelen is eveneens toegelaten in de overgangperiode. Daarnaast zijn ook ingrijpende wijzigingen aan de bebouwingen en nieuwbouw toegelaten buiten de uiterste bebouwingsgrens. Maximaal 70% van het perceel mag bebouwd worden. De bebouwing buiten de uiterste bebouwingsgrens wordt ingeplant op 3m afstand van de kavelgrenzen, of, met akkoord van de buur, op de kavelgrens. De maximale bouwhoogte bedraagt 8m50m, inclusief de dakhoogte. De dakvorm is vrij te bepalen. Boven deze maximale bouwhoogte zijn eventuele technische installaties toegelaten.

ART 1.2 OVERGANGSBEPALINGEN STELPLAATS DE LIJN

De op plan aangeduide 'uitdovende stelplaats van de Lijn' kan de bestaande uitbating van de stelplaats van De Lijn verdergezet worden. Bij stopzetting van deze functie treden de bepalingen van de onderliggende artikelen in voege. De bepalingen voor het op plan aangeduide waardevol gebouw zijn altijd van kracht, ook tijdens de verderzetting van de stelplaats.

Alle bebouwing toegelaten volgens de onderliggende artikelen is eveneens toegelaten in de overgangperiode. Daarnaast zijn ook ingrijpende wijzigingen en nieuwbouw toegelaten buiten de uiterste bebouwingsgrens. Maximaal 50% van de op plan aangeduide zone mag bebouwd worden. De bebouwing buiten de uiterste bebouwingsgrenzen wordt ingeplant op minimum 5 m van de zonegrenzen. De maximale bouwhoogte bedraagt 9m50, inclusief de dakhoogte. De dakvorm is vrij te bepalen. Boven deze maximale bouwhoogte zijn eventuele technische installaties toegelaten.

Toelichting

Bestaande vergunde bebouwingen die niet in overeenstemming zijn met de RUP voorschriften kunnen behouden blijven en beperkt wijzigen binnen het bestaande volume. Bij ingrijpende wijzigingen, zoals uitbreidingen en herbouw, moeten ze afgestemd worden op de RUP voorschriften. Zodoende worden deze op lange termijn gerealiseerd.

De handelszaken Aveve en L'Avenir kunnen als dusdanig behouden blijven op hun huidige locatie, maar zijn op lange termijn uitdovend. Om de huidige uitbating echter niet te belemmeren worden als overgangsmaatregelen ook wijzigingen aan de bouwvolumes en dergelijke toegelaten in het kader van deze grootschalige handelsfuncties.

De inplanting van technische installaties op het dak wordt maximaal afgestemd op de omgeving: beperking schaduw- en visuele hinder zijn belangrijke aandachtspunten.

De stelplaats van De Lijn kan als dusdanig behouden blijven, en waar nodig aangepast worden om een optimale uitbating te waarborgen. Op termijn is een herlokalisatie van de stelplaats echter wenselijk. Na herlokalisatie wordt het gebied ontwikkeld als een woonzone, verweven met lokale dienstverlening en handel.

De inplanting van technische installaties op het dak wordt maximaal afgestemd op de omgeving: beperking schaduw- en visuele hinder zijn belangrijke aandachtspunten.

ART. 2 RUIMTELIJKE KWALITEIT

Voorschrift

Alle verbouwingen, nieuwe gebouwen en constructies worden afgestemd op de onmiddellijke omgeving. Daartoe dienen volgende criteria in overweging genomen te worden:

- morfologisch: het straatbeeld, schaduwcreatie, gevelopbouw (hoogte, materiaal en geleding), dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaal- en kleurgebruik worden op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd. Daarbij wordt extra aandacht geschonken aan hoekpercelen inzake overgang naar hiërarchisch lagere straat, integrale beeldkwaliteit en goed nabuurschap.
- functioneel: de potentiële hinder dient aanvaardbaar te zijn voor de aangrenzende functies

Alle gebouwen, hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen worden opgericht in duurzame kwalitatieve materialen.

Bij gebouwen met meerdere woongelegenheden bedraagt de minimumoppervlakte per wooneenheid 80m² nuttige vloeroppervlakte behoudens sociale, zorg en seniorenhuisvesting. Woongelegenheden volledig gelegen in het dak zijn niet toegelaten.

Iedere gelijkvloerse woningeenheid beschikt over een private buitenruimte van minimum 50m² aansluitend bij de voornaamste leefruimtes. Niet-gelijkvloerse wooneenheden beschikken over een privaat terras van minimum 9m², onmiddellijk aansluitend op de voornaamste leefruimtes.

Voor nieuwe verkeersgenererende functies of uitbreidingen van verkeersgenererende functies worden parkeerplaatsen voorzien op privaat terrein. Onder verkeersgenererende functies worden handelszaken en private diensten zoals verzekeringskantoren, schoonheidszaken en dergelijke begrepen. Bestaande parkeerplaatsen op privaat terrein horende bij een bestaande verkeersgenererende functie moeten behouden blijven tenzij ze hoger liggen dan de hierna beschreven minimale aantallen. Het minimale aantal wordt bepaald door de oppervlakte:

- Handelszaken: Per 50m² wordt minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien. Handelszaken met een winkeloppervlakte kleiner dan 300m² worden hiervan vrijgesteld.
- Private diensten: Per 100m² vloeroppervlakte wordt minimum één parkeerplaats op privaat terrein voorzien. Private diensten met een vloeroppervlakte kleiner dan 300m² worden hiervan vrijgesteld.

Toelichting

Er wordt een aangename en leefbare omgeving nagestreefd. Daartoe worden alle verbouwingen, nieuwe gebouwen en constructies afgestemd op de onmiddellijke omgeving. Dit zowel voor de morfologische als voor de functionele kenmerken. De vergunningverlenende overheid bepaalt of iets al dan niet afgestemd is, en dat op basis van rationele argumenten. Esthetische voorkeuren vormen geen afstemmingscriterium.

Daarnaast zijn er een aantal minimumeisen inzake woningcomfort: een minimale vloeroppervlakte, geen wooneenheden volledig in dakvolumes, minimale buitenruimte aansluitend op de woongelegenheden.

Om de verkeersleefbaarheid te waarborgen worden een minimaal aantal parkeerplaatsen opgelegd voor nieuwe verkeersgenererende functies. Op deze manier is er enerzijds geen bijkomende parkeerdruk en worden anderzijds grootschalige verkeersgenererende activiteiten sterk beperkt. Om kleinschalige verweven functies, die gewenst zijn, te stimuleren worden nevenfuncties met een kleine publieke oppervlakte hiervan vrijgesteld.

ART 2.1 SAMENHANGENDE WOONONTWIKKELING

De op plan aangeduide 'samenhangende woonontwikkeling' wordt als een ruimtelijke samenhangend geheel ontwikkeld. Dit met betrekking tot de verkaveling, ontsluiting en groenvoorzieningen.

Er wordt een dichtheid van 25 wooneenheden per hectare nagestreefd in het stedelijk gebied.

Bij de verkavelingsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd als informatief document. Deze inrichtingstudie toont aan hoe de volledige zone kan ontwikkeld worden, hoeveel wooneenheden er zullen ontwikkeld worden en hoe de aanvraag beantwoord aan de voorschriften van dit RUP.

ART 2.2 WAARDEVOL GEBOUW

De op plan aangeduide waardevolle gebouwen blijven behouden. Afbraak van deze gebouwen is enkel toegelaten indien dit om veiligheidsredenen noodzakelijk blijkt. Verbouwingen en uitbreidingen zijn toegestaan. Daarbij wordt maximaal rekening gehouden met de aanwezige waardevolle architecturale kenmerken en de historische waarde van de gebouwen.

De ontwikkeling moet als één geheel bekeken worden: een individuele ontwikkeling mag de kwalitatieve ontwikkeling van het geheel niet in het gedrang brengen.

Om latere discussies over de inrichting te vermijden dienen de verschillende eigenaars dienen een gezamenlijk stedenbouwkundige aanvraag in voor de aanleg van de wegenis en de publieke ruimte.

Conform de bepalingen van het RSV en het PRUP 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper' wordt een streefdichtheid van 25wo/ha nagestreefd binnen het stedelijk gebied.

De inrichtingsstudie is een informatief document die de vergunningverlenende overheid toelaat om de verkavelingsaanvraag te beoordelen. Daaruit moet ondermeer de samenhang, het integraal waterbeheer, de woningdichtheid, het aandeel sociale huisvesting en dergelijke blijken.

Dit belet niet dat er een gefaseerde ontwikkeling plaats vindt. Deze inrichtingstudie kan bij latere vergunningsaanvragen herzien worden, rekening houdend met deze randvoorwaarden en de reeds gerealiseerde delen van de ontwikkeling. belet niet dat de uiteindelijke vergunningsaanvragen of uitvoeringen gefaseerd gebeuren.

Het voormalig tramstation wordt om cultuurhistorische redenen behouden. Het is tevens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Aanpassingen in het kader van een functionele bestemming zijn toegelaten. Bij de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag zal afgewogen worden of de ingreep de cultuurhistorische waarde niet in het gedrang brengt.

ART. 3 VOORZIENINGEN

Voorschrift

De aanleg, heraanleg of wijzigingen aan voorzieningen zoals openbare wegenis, het waterbeheer of nutsleidingen zijn in alle zones vergunbaar. Daarbij moet rekening gehouden worden met de zonespecifieke bepalingen.

Kleinschalige openbare voorzieningen (elektriciteitscabines, glascontainers, telefooncellen, straatverlichting, masten, ...) zijn toegelaten in het volledige plangebied. De openbare verlichting wordt zo aangelegd dat de veiligheid en het veiligheidsgevoel gegarandeerd wordt. De aard van de verlichting sluit aan met de schaal van de aanleg van de publieke ruimtes.

Private voorzieningen zoals schotelantennes, airconditioning, ... zijn niet zichtbaar van op het openbaar domein. Ze worden optimaal geïntegreerd in de bouwvolumes en zijn, tenzij anders bepaalt in het zonespecifiek voorschrift, nooit hoger dan de maximum toegelaten bouwhoogte.

Panelen voor het opwekken van zonne-energie worden bevestigd op de gevels of op de daken. Panelen die zichtbaar zijn van op het openbaar domein zijn maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.

Constructies ter ondersteuning of bescherming van beplanting, zoals boomkorven, draadbegeleiding zijn altijd toegelaten in alle zones.

Toelichting

Openbare infrastructures zijn in alle zones vergunbaar. Er moet wel rekening gehouden worden met zonespecifieke bepalingen zoals de ontsluitingsprincipes, verhardingsbeperkingen en dergelijke.

Kleinschalige voorzieningen kunnen eveneens in alle zones, maar deze moeten in afstemming zijn met de omgeving. De vergunningverlenende ambtenaar beoordeelt of iets al dan niet afgestemd is.

Duurzame, minimaal hinderlijke en esthetische verantwoorde aanleg van uiteenlopende private voorzieningen wordt nagestreefd. Daarbij worden duurzame voorzieningen niet ontmoedigd. Aanvullend op dit voorschrift is ook de gemeentelijke bouwverordening op reclames, uithangborden, opschriften en andere publiciteitsmiddelen in voege.

ART. 4 ARCHEOLOGIE

Voorschrift

Indien er elementen zijn die wijzen op de mogelijke aanwezigheid van archeologisch erfgoed wordt hiermee op een gepaste manier mee omgegaan. Voor de start van werkzaamheden die een verdere aantasting van dit erfgoed kunnen betekenen worden dan maatregelen, zoals bvb een archeologisch vooronderzoek, genomen.

Toelichting

Ter bescherming van het ondergrondse patrimonium wordt bij de ontwikkeling rekening gehouden met de bepalingen van het Europees verdrag van Malta inzake en de vigerende wetgeving die dit verdrag implementeert in de Vlaamse wetgeving.

3. ZONE SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

BEBOUWBARE ZONES MET DIVERSE FUNCTIES

ART. 5 ZONE VOOR STEDELIJKE VOORZIENINGEN

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De hoofdbestemming van deze zone is handel en dienstverlening. De bestemming wonen is eveneens toegelaten in deze zone.

De totale winkeloppervlakte bedraagt maximaal 10.000m² voor de volledige zone. Per individuele handelszaak is de maximaal toegelaten winkeloppervlakte 4.000m². De handelsfunctie zijn complementair aan de kleinschalige voorzieningen in de binnenstad.

INRICHTING

Bebouwing

De hoofdgebouwen worden opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen.

De hoofdtoegang, die door klanten gebruikt wordt, bevindt zich aan de zijde van de parking. Aan andere zijden kunnen leverancierstoegangen, personeelsingangen en nooduitgangen worden voorzien.

De maximale bouwhoogte, kroonlijst- en nokhoogte, bedraagt 6m voor de gelijkvloerse etage, indien er twee bouwlagen gerealiseerd worden 11m. Parkeren op het dak wordt als een tweede bouwlaag beschouwd. Technische installaties op het dak zijn toegelaten tot een maximum van 3m boven de etagehoogte. Ze worden ingeplant op minimaal 3m van de dakrand van het hoofdgebouw. Ondergrondse verdiepingen in functie van opslag, parking of technische installaties zijn eveneens toegelaten.

Bijgebouwen zijn toegelaten in de volledige zone met een beperking van de totale bebouwde oppervlakte tot 200m² voor alle bijgebouwen buiten de uiterste bouwgrenzen voor hoofdgebouwen. De bijgebouwen worden ingeplant op minimaal 3m van de zonegrens en minimaal 10m van de op plan aangeduide grens voor hoofdgebouwen en andere bijgebouwen. Hun inplanting mag de verkeerscirculatie op het terrein niet in het gedrang brengen. De maximale bouwhoogte bedraagt 3m, de maximale oppervlakte 25m² per bijgebouw. De dakvorm is vrij te bepalen. De nokhoogte mag echter de maximale bouwhoogte, die tevens de maximale kroonlijsthoogte is, niet overschrijden. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in de omgevingsaanleg.

Toelichting

Onder handel worden supermarkten, retail, tankstation en dergelijke begrepen.

Onder dienstverleningen worden private dienstverlening, zoals een bowlingbaan, schoonheidsinstituut of advocatenkantoor maar ook openbare dienstverlening zoals een verzorgingsinstelling, postkantoor e.d. begrepen.

Er wordt een beperkte reorganisatie van de site, met een bebouwde rand rond een centrale semipublieke buitenruimte met geconcentreerde en hogere bebouwing vooropgesteld.

De bouwhoogte wordt afgestemd op de afstand tot de aangrenzende woonpercelen. Daarnaast kunnen technische installatie opgericht worden op de daken, mits voldoende afstand tot de dakgrens. Eventuele ondergrondse verdiepingen kunnen eveneens benut worden, maar niet voor de hoofdfuncties. Nevenfuncties, zoals parkeren, opslag of technische voorzieningen wel.

Buitenopslag en onoverdekte winkelruimte

Buitenopslag is enkel toegelaten binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De maximale opslaghoogte bedraagt 6m. Niet-overdekte winkelruimte, zoals bvb. voor bouwmaterieel, of plantgoed, bevindt zich eveneens binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen.

Buitenopslag en niet-bebouwde winkelruimte worden op een kwalitatieve en ordentelijke manier ingericht. Afsluitingen worden opgericht in gevelmaterialen.

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het gebied voor cliënteel is beperkt tot de op plan aangeduide plaatsen. Daarnaast zijn erfontsluitingen toegelaten voor noodverkeer, en ontsluitingen voor langzaam verkeer. Voor leveranciers kan bijkomend een gezamenlijke specifieke ontsluitingsweg voorzien worden aan de achterzijde van de bebouwing. Deze ontsluitingsweg deelt de in- en uitgang op de Maarschalk Haiglaan met de ontsluiting voor cliënteel.

De nodige parkeerplaatsen kunnen aangelegd worden in open lucht, of inpandig in de gebouwen ondergronds, halfondergronds, gelijkvloers of op de verdieping. De toegang tot inpandige parkeerplaatsen bevindt zich in het volume van het hoofdgebouw. Parkeerplaatsen in open lucht worden gemeenschappelijk gebruikt.

Buitenruimte

De niet bebouwde buitenruimte wordt aangelegd als een samenhangende kwalitatieve publieke ruimte. Naast ruimte voor de ontsluitingen en parkeren is aandacht voor langzaam verkeersgebruikers, integraal waterbeheer en groenvoorzieningen wenselijk.

De buitenruimte die omsloten wordt door de bebouwing en het kanaal, wordt als een centraal plein ingericht. De verschillende gebouwtoegangen sluiten aan op deze ruimte. Het zicht en de groene linken naar het aangrenzende kanaal worden maximaal benut bij de aanlag van deze centrale buitenruimte.

Per 20 parkeerplaatsen in open lucht wordt een boom aangepland. Op de zonegrenzen waar geen verbindingen voor ontsluitingen gelegen zijn wordt een groenstrook aangeplant. Afsluitingen op de zonegrenzen zijn transparante draadafsluitingen of worden opgericht in streekeigen haagafsluitingen.

Specifieke uitbatingen kunnen buitenopslag, al dan niet tijdelijk, of niet overdekte winkelruimte vereisen. Deze zijn toegelaten binnen de uiterste bebouwingsgrenzen. Visuele hinder moet tot een minimum herleidt worden door een doordachte inrichting. De afsluitingen worden opgericht in gevelmaterialen om zo een maximale integratie te bewerkstelligen met de aangrenzende bebouwing.

Het gebied wordt via één gezamenlijke toegang ontsloten op de Haiglaan, en één uitgang. Deze worden op een verkeersveilige wijze aangelegd. Andere ontsluitingen zijn slechts toegelaten voor noodverkeer of langzaam verkeer.

In de zone wordt de ontsluiting voor cliënteel centraal georganiseerd. Bijkomend kan een gezamenlijke weg voor leveranciers worden voorzien aan de achterzijde van de bebouwing.

De niet bebouwde buitenruimte kan op deze locatie heel wat meer zijn dan banale asfaltparkings met enkele kleine bomen. De ruimtelijke kwaliteit van deze ruimte heeft invloed op de aangrenzende handelszaken en de wijk.

Een doordachte aanleg als een gemeenschappelijke ruimte, waar naast de parkeerfunctie, die conform dit RUP ook in of op de bouwvolumes kan, ook heel wat groen voorzien wordt waarbij de linken en zichten met het kanaal geoptimaliseerd worden.

Zo kan er nagedacht worden om niet onmiddellijk naast de eigenlijke ingangen een ontsluitingsweg te voorzien, maar om hier voldoende ruimte te voorzien voor langzaam verkeer.

ART. 6 ZONE VOOR ZORGVOORZIENINGEN

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De hoofdbestemming van deze zone is verzorgende dienstverlening. De bestemming wonen is eveneens toegelaten in deze zone.

INRICHTING

Verkaveling

De minimale perceelsbreedte voor nieuwe percelen, gemeten op de rooilijn, bedraagt 6m. De maximale perceelsbreedte is niet bepaald.

Bebouwing

De hoofdgebouwen worden opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De zijgevels bevinden zich op de perceelsgrenzen of op minimum 3m afstand tot de perceelsgrenzen. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m. De maximale nokhoogte 13m. De dakvorm is een zadeldak.

Bijgebouwen zijn toegelaten binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. Bijgebouwen worden maximaal geïntegreerd in de omgevingsaanleg

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte in de uiterste bebouwingsgrenzen kan ingericht worden in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras verharde oprit, autostalling, opslag in open lucht zijn toegelaten. Daarbij zijn geen beperkingen inzake verharding. Eventuele constructies of opslaghoogtes mogen het maximale gabariet voor bebouwing niet overschrijden.

De niet bebouwde oppervlakte buiten de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen wordt aangelegd als voortuin. Verharding tussen de rooilijn en de uiterste bebouwingsgrenzen is beperkt tot 40m² per perceel voor opritten en toegangen. Bij de inrichtingen wordt er aandacht geschonken aan de zichtbaarheid voor het verkeer op het aangrenzend kruispunt.

De maximumhoogte voor afsluitingen bedraagt 1m80. Perceelsafsluitingen worden opgericht in transparante draadafsluitingen en/of levende hagen.

Toelichting

Onder verzorgende dienstverleningen worden een verzorgingsinstelling, ziekenhuis, begeleid wonen e.d. begrepen.

Nieuwe percelen moeten omwille van de woonkwaliteit aan een minimumnorm voldoen. De percelen kunnen als de eigendomstoestand dit toelaat als één perceel samengevoegd worden.

De uiterste bebouwingsgrenzen vallen aan de zijde van perceel 180t samen met de zonegrenzen. Aan de zijde van de Poperingseweg en de spoorweg bevinden deze zich op 3m van de rooilijn.

ART. 7 ZONE VOOR LOKALE VOORZIENINGEN EN WONEN

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten hoofdbestemmingen in deze zone zijn wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn handel, horeca en private dienstverlening.

De hoofdbestemming wonen is in ieder nieuw pand aanwezig met minimum één woongelegenheid. In een reeds bestaand vergund gebouw met woongelegenheden dient bij verbouwingen minimaal één woongelegenheid behouden te blijven. In een reeds bestaand vergund gebouwen zonder woongelegenheden is de aanwezigheid van een woongelegenheid niet verplicht.

De nevenbestemmingen mogen de schaal van de woonomgeving niet overstijgen.

INRICHTING

Verkaveling

De minimale perceelsbreedte voor nieuwe percelen, gemeten op de rooilijn, bedraagt 6m, de maximale perceelsbreedte 15m of, bij bestaande gebouwen met een grotere breedte op de rooilijn, maximaal de breedte van het gebouw plus 3m aan beide zijden van het gebouw.

Bebouwing

Nieuwe hoofdgebouwen en aanbouwen worden opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De zijgevels bevinden zich op de perceelsgrenzen of op minimum 3m afstand tot de perceelsgrenzen.

De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m. De maximale nokhoogte 13m. De dakvorm is een zadeldak.

Gelijkvloerse aanbouwen zijn toegelaten binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De maximumhoogte voor aanbouwen bedraagt 3m. De dakvorm is plat. Dakterrassen op deze aanbouwen zijn toegelaten. Ze bevinden zich op 1m80 van de perceelsgrenzen.

Bebouwing van hoekpercelen wordt uitgevoerd met extra aandacht voor integrale ruimtelijke kwaliteit: onder andere de overgang naar een hiërarchisch lagere straat, de aansluiting op aangrenzende gabarieten, de bezettingsgraad en de schaduwcreatie naar aangrenzende tuinen moeten getoetst worden aan de goede ruimtelijke ordening.

Bijgebouwen en constructies zijn toegelaten in de uiterste bebouwingsgrenzen en tussen de uiterste bebouwingsgrenzen en achterste perceelsgrens. Ze worden opgericht op minimum 1m afstand tot de perceelsgrens, of, mits goed nabuurschap, op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte bedraagt 25m² per perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 2m50. De dakvorm is vrij. De nokhoogte mag echter de maximale bouwhoogte niet overschrijden.

Toelichting

In de gesloten bebouwingrijen langs Maarschalk Haiglaan wordt naar een verweving van wonen met kleinschalige functies gestreefd. De nevenbestemmingen worden in deze zone niet beperkt naar aandeel of oppervlakte per pand. Wel moet er bij grotere oppervlaktes parkeerplaatsen op privaat terrein worden voorzien conform art. 2.

De hoofdbestemming wonen wordt gestimuleerd door behoud bij bestaande bebouwing of versterkt bij nieuwbouw.

Nieuwe percelen moeten omwille van de woonkwaliteit aan een minimumnorm voldoen, en om schaalvergroting tegen te gaan wordt ook een maximum bepaald. Voor bestaande gebouwen zoals het voormalig tramstation, waarvan herverkaveling aannemelijk is, wordt een aan de bebouwing afgestemde bredere kavel toegelaten.

De mogelijkheden voor nieuwe achterbouwen worden beperkt, zodat het aandeel tuinen behouden en versterkt wordt. Samen met de parkeerverplichtingen voor nieuwe functies zal dit leiden tot het uitdoven van de grootschaliger verkeersgenerende activiteiten, en de woonkwaliteit doen toenemen.

Er wordt speciale aandacht geschonken aan de ruimtelijke kwaliteit bij hoekgebouwen: door hun zichtlocatie hebben ze een grote impact op de ruimtelijke kwaliteit. Vergunningsaanvragen voor de hoeklocaties worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. De vergunningverlenende overheid bepaalt of iets al dan niet voldoende kwalitatief is.

Garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten. Daarbij mag de breedte maximum 40% van de totale gevelbreedte innemen.

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte in de uiterste bebouwingsgrenzen kan ingericht worden in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras verharde oprit, autostalling, opslag in open lucht zijn toegelaten. Daarbij zijn geen beperkingen inzake verharding. Eventuele constructies of opslaghoogtes mogen het maximale gabariet voor bebouwing niet overschrijden. De aanleg gebeurt op een ordentelijke en kwalitatieve wijze: gebruik van duurzame materialen en afsluitingen die afgestemd zijn op de aangrenzende bebouwing.

De niet bebouwde oppervlakte buiten de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen wordt aangelegd als groene buitenruimte, voortuin of tuin. Verharding tussen de rooilijn en de uiterste bebouwingsgrenzen is beperkt tot 40m² per perceel voor opritten en toegangen. Tussen de uiterste bouwgrens en de achterste perceelsgrens mag maximaal 30m² verhard worden. Buitenopslag in het kader van nevenfuncties is verboden buiten de uiterste bebouwingsgrenzen. Voorzieningen eigen aan tuinen, zoals vijvers, zwembaden en speeltoestellen zijn toegelaten in de volledige zone.

De maximumhoogte voor tuinafsluitingen bedraagt 1m80. Tuinafsluitingen op de achterste perceelsgrenzen worden opgericht in transparante draadafsluitingen en/of levende hagen. De materiaalkeuze voor tuinafsluitingen op de laterale perceelsgrenzen is vrij.

Parkeerplaatsen

De aanleg van private parkeerplaatsen voor de bewoners is toegelaten in de volledige zone. De hoger beschreven verharde oppervlaktes worden daarbij gerespecteerd. Parkeerplaatsen in functie van cliënteel zijn toegelaten binnen de uiterste bebouwingsgrens voor hoofdgebouwen en tussen de Maarschalk Haiglaan en de uiterste grens voor hoofdgebouwen. Ze worden rechtstreeks ontsloten op de Maarschalk Haiglaan.

Binnen de uiterste bebouwingsgrenzen, kunnen, indien deze niet bebouwd zijn, onbeperkt verharde functies zoals opslag en parkeren ingericcht worden. Dit impliceert wel een inrichting voor deze functies: opslag of parking op een braakliggend terrein is niet toegelaten. Deze inrichting is kwalitatief, met degelijke materialen en doet geen afbreuk aan het straatbeeld.

De buitenruimte buiten de uiterste bebouwingsgrenzen wordt aangelegd als groene ruimte. Enkel kleinschalige verhardingen die ondersteunend zijn aan de tuinfunctie zijn toegelaten.

ART. 8 ZONE VOOR LOKALE VOORZIENINGEN EN WONEN IN HOGE BEBOUWING

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De hoofdbestemming in deze zone is wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn handel, horeca en private dienstverlening.

De hoofdbestemming is in ieder pand aanwezig.

INRICHTING

Bebouwing

De bebouwing wordt opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De zijgevels bevinden zich op de perceelsgrenzen of op minimum 3m afstand tot de perceelsgrenzen. De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 18m. De maximale kroonlijsthoogte en de maximale nokhoogte bedragen 19m. De dakvorm is vrij.

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte kan ingericht worden in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras verharde oprit, autostalling, opslag in open lucht zijn toegelaten. Daarbij zijn geen beperkingen inzake verharding. Eventuele opslag is toegelaten met een maximum van 4m hoogte.

Parkeerplaatsen

De aanleg van parkeerplaatsen is toegelaten in de volledige zone.

Toelichting

Naast wonen zijn ook verweefbare functies zoals kleinschalige handel en voorzieningen mogelijk. De nevenbestemmingen zijn beperkt tot 20% van de op het gebruik perceel aanwezige vloeroppervlakte, incl. aanbouwen en bijgebouwen, met een maximale bovengrens van 1000m². Als gebruik perceel worden alle percelen in beschouwing genomen die ten dienste staan van eenzelfde uitbating.

Op de hoek van de Oude Veurnestraat en de Maarschalk Haiglaan komt hogere bebouwing voor, die het kruispunt accentueert. Deze kan als dusdanig behouden blijven.

BEBOUWBARE ZONES MET WOONFUNCTIES

ART. 9 ZONE VOOR WONEN

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten hoofdbestemmingen in deze zone zijn wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemmingen zijn handel en private dienstverlening.

De hoofdbestemming is in ieder pand aanwezig.

INRICHTING

Verkaveling

De minimale perceelsbreedte voor nieuwe percelen, gemeten op de rooilijn, bedraagt 6m, de maximale perceelsbreedte 15m.

Bebouwing

Het hoofdgebouw en aanbouwen worden opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De zijgevels bevinden zich op de perceelsgrenzen of op minimum 3m afstand tot perceelsgrenzen.

De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7m. De maximale nokhoogte 13m. De dakvorm is een zadeldak.

Gelijkvloerse aanbouwen zijn toegelaten binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De maximumhoogte voor aanbouwen bedraagt 3m. De dakvorm is plat. Dakterrassen op deze aanbouwen zijn toegelaten. Ze bevinden zich op 1m80 van de laterale perceelgrenzen.

Bijgebouwen en constructies zijn toegelaten in de uiterste bebouwingsgrenzen en tussen de uiterste bebouwingsgrenzen en achterste perceelsgrens. Ze worden opgericht op minimum 1m afstand tot de perceelsgrens, of, mits goed nabuurschap, op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte bedraagt 25m² per perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 2m50. De dakvorm is vrij. De nokhoogte mag echter de maximale bouwhoogte niet overschrijden.

Garagepoorten in de voorgevel zijn toegelaten. Daarbij mag de breedte maximum 40% van de totale gevelbreedte innemen.

Toelichting

In de Augustijnenstraat en Sportstraat wordt een verdere ontwikkeling van woonfuncties met in beperkte mate nevenfuncties gepland. De nevenbestemmingen zijn beperkt tot 25% van de op het gebruik perceel aanwezige vloeroppervlakte, incl. aanbouwen en bijgebouwen, met een bovengrens van 150m². Als gebruik perceel worden alle percelen in beschouwing genomen die ten dienste staan van eenzelfde uitbating.

Nieuwe percelen moeten omwille van de woonkwaliteit aan een minimumnorm voldoen, en om schaalvergroting tegen te gaan wordt ook een maximum bepaald.

De bestaande typologie, gesloten en halfopen bebouwing ingeplant op de rooilijn, blijft daarbij behouden.

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte binnen de uiterste bebouwingsgrenzen kan ingericht worden in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras, verharde oprit, parkeerplaats, opslag in open lucht zijn toegelaten. Er zijn geen beperkingen inzake verharding binnen de uiterste bebouwingsgrenzen. Eventuele constructies of opslag zijn toegelaten binnen de uiterste bebouwingsgrenzen. De maximumhoogte voor opslag bedraagt 4m.

De niet bebouwde oppervlakte buiten de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen wordt aangelegd als groene buitenruimte, voortuin of tuin. Verharding tussen de rooilijn en de uiterste bebouwingsgrenzen is beperkt tot 20m² per perceel voor opritten en toegangen. Tussen de uiterste bouwgrens en de achterste perceelsgrens mag maximaal 30m² verhard worden. Buitenopslag in het kader van nevenfuncties is verboden buiten de uiterste bebouwingsgrenzen. Voorzieningen eigen aan tuinen, zoals vijvers, zwembaden en speeltoestellen zijn toegelaten in de volledige zone.

De maximumhoogte voor tuinafsluitingen bedraagt 1m80. Tuinafsluitingen buiten de uiterste bebouwingsgrenzen worden opgericht in transparante draadafsluitingen en/of levende hagen. De materiaalkeuze voor tuinafsluitingen binnen de contour van de op plan aangeduide uiterste bouwgrenzen is vrij.

Parkeerplaatsen

De aanleg van private parkeerplaatsen voor de bewoners is toegelaten in de volledige zone. De hoger beschreven verharde oppervlaktes worden daarbij gerespecteerd.

ART. 10 ZONE VOOR MEERGEZINSWONEN IN EEN GROEN KADER

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten hoofdbestemmingen in deze zone zijn wonen en openbare dienstverlening. De toegelaten nevenbestemming is private dienstverlening.

De hoofdbestemming is in ieder pand aanwezig.

INRICHTING

Bebouwing

De hoofdgebouwen worden opgericht binnen de op plan aangeduide uiterste bebouwingsgrenzen. De zijgevels bevinden zich op minimum 3m afstand tot perceelsgrenzen. De hoofdgebouwen worden op minimaal 15m van elkaar ingeplant. Bij de inplanting van de hoofdgebouwen worden de potenties van het kanaalzicht maximaal benut: ondermeer uitzichten vanuit de hoofdgebouwen op het kanaal, doorzichten en doorsteken tussen de bouwvolumes naar het kanaal zijn worden daarbij in overweging genomen.

De maximale bebouwde oppervlakte per hoofdgebouw bedraagt 750m², de maximale bouwdiepte van de hoofdgebouwen 16m. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9m voor de gebouwdelen tussen de 3m en 12m afstand tot de gebruikspereelsgrenzen. Voor gebouwdelen die zicht op meer dan 12m afstand tot de gebruikspereelsgrenzen bevinden is de maximale kroonlijsthoogte 12m. De maximale nokhoogte bedraagt overal 15m. De dakvorm is een zadeldak.

Als gebruikspereel worden alle percelen in beschouwing genomen die ten dienste staan van eenzelfde uitbating en/of ontwikkeling.

Bijgebouwen en constructies zijn toegelaten binnen de uiterste bebouwingsgrenzen. Ze worden opgericht op minimum 1m afstand tot de perceelsgrens, of, mits goed nabuurschap, op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte bedraagt 25m² per perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 2m50. De dakvorm is vrij. De nokhoogte mag echter de maximale bouwhoogte niet overschrijden.

Ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten binnen de op plan aangeduide uiterste bouwgrenzen. Er geldt geen oppervlaktebeperking. De toegangen worden geïntegreerd in de bouwvolumes van de hoofdgebouwen.

Toelichting

De nevenbestemmingen zijn beperkt tot 20% van de aanwezige vloeroppervlakte, incl. aanbouwen en bijgebouwen, met een bovengrens van 100m² per nevenfunctie.

Langsheen het kanaal komt reeds meergezinswoningbouw in middelhoge bebouwing voor. Deze is gericht op het kanaal. Een verderzetting van deze typologie op de achterliggende geïsoleerde percelen benut ten volle de potenties van de plek, met dichtere bewoning die uitkijkt op het kanaal. De bestaande gelijkgrondse garagecluster kan daarbij geïntegreerd worden als ondergrondse of halfondergrondse garage in het project. Op korte termijn kunnen evenwel de bestaande individuele woningen en garages behouden blijven.

Buitenruimte

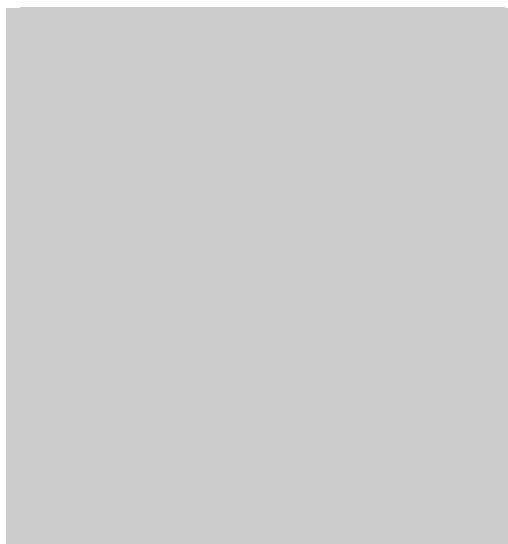
De niet bebouwde oppervlakte wordt ingericht in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras, verharde oprit of parkeerplaats. Voorzieningen eigen aan tuinen, zoals vijvers, zwembaden en speeltoestellen zijn toegelaten in de volledige zone. Minimum 50% van iedere gebruikspersceelsoppervlakte wordt aangelegd als groene tuinruimte. Daarbij zijn ook groene ruimtes boven een ondergrondse parkeerplaats begrepen, mits deze afgedekt is door een grondlaag van minimaal 1m.

De maximumhoogte voor tuinafsluitingen bedraagt 1m80.

Tuinafsluitingen worden opgericht in transparante draadafsluitingen en/of levende hagen.

Parkeerplaatsen

Voor ieder woongelegenhed wordt minimaal één overdekte parkeerplaats voorzien.



ART. 11 ZONE VOOR WONEN IN EEN GROEN KADER

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten hoofdbestemmingen in deze zone zijn wonen en openbare dienstverlening. De nevenbestemming is private dienstverlening.

De hoofdbestemming is in ieder pand aanwezig. De nevenbestemming is beperkt tot 20% van de aanwezige vloeroppervlakte, incl. aanbouwen en bijgebouwen, met een bovengrens van 100m² per hoofdbouw.

INRICHTING

Verkaveling

De minimale perceelsbreedte voor nieuwe kavels bedraagt 6m. De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 200m² voor woonkavels.

De kavels worden ontsloten via de op plan aangeduide indicatieve aanduiding voor erfonthuizing of zone voor erfonthuizingen. Andere aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer zijn niet toegelaten. Bijkomende ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn altijd toegelaten.

In de zone aangeduid als samenhangende woonontwikkeling wordt minimaal 4000m² publiek groen geïntegreerd. In dit groen worden bestaande structurerende houtkanten, natuurlijke voorzieningen voor het opvangen van regenwater en recreatieve mogelijkheden geïntegreerd. Daarbij wordt de band met het verder gelegen kanaal waar mogelijk geaccentueerd.

Bebouwing

De hoofdbouwen worden opgericht op of op minimum 3m afstand tot rooilijn en de laterale perceelsgrenzen. De hoofdbouwen worden op minimaal 10m ingeplant van de achterste perceelsgrens.

De maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte wordt bepaald door de typologie en de afstand tot de laterale perceelsgrens. De dakvorm is vrij.

- Voor bebouwing of gebouwdelen die zich op 3m of meer bevinden van de laterale perceelsgrens is de maximale kroonlijsthoogte 7m, de maximale nokhoogte 13m, ongeacht de typologie.
- Voor bebouwing of gebouwdelen die zich op minder dan drie meter van de laterale perceelsgrenzen bevinden, en op de desbetreffende laterale perceelsgrens gekoppeld worden bedraagt de maximale kroonlijsthoogte eveneens 7m en de maximale nokhoogte eveneens 13m.
- Voor bebouwing of gebouwdelen die zich op minder dan drie meter van de laterale perceelsgrenzen bevinden, en op de desbetreffende laterale perceelsgrens niet gekoppeld worden bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 4m en de maximale nokhoogte 13m.

Toelichting

In tweede linie bevinden zich overwegend grondgebonden woningen met een groen tuinkarakter. De openheid en het groene karakter zorgen voor een tegengewicht ten opzichte van de gesloten versteende ruimte langs de Maarschalk Haiglaan. Dit wordt dan ook bestendigd. De nog te ontwikkelen binnengebieden kunnen eveneens ontwikkeld worden met aandacht voor het woon-, groene en open karakter.

Bijgebouwen en constructies zijn toegelaten. Ze worden opgericht op minimum 1m afstand tot de perceelsgrens, of, mits goed nabuurschap, op de perceelsgrens. De maximale oppervlakte bedraagt 25m² per perceel. De maximale bouwhoogte bedraagt 2m50. De dakvorm is vrij. De nokhoogte mag echter de maximale bouwhoogte niet overschrijden.

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte wordt ingericht in functie van de hoofd- of nevenbestemming: tuin, terras, verharde oprit of parkeerplaats. Voorzieningen eigen aan tuinen, zoals vijvers, zwembaden en speeltoestellen zijn toegelaten in de volledige zone. Minimum 40% van ieder perceel bestaat uit onverharde en onbebouwde groene ruimte.

De maximumhoogte voor tuinafsluitingen bedraagt 1m80. Tuinafsluitingen worden opgericht in transparante draadafsluitingen of in levende hagen.

Parkeerplaatsen

Voor ieder woongelegenheden wordt minimaal één parkeerplaats voorzien.

ZONES VOOR SEMI-PUBLIEKE FUNCTIES

ART. 12 ZONE VOOR GARAGES

GEBIEDSCATEGORIE WOONGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten bestemmingen zijn parkeren en openbare voorzieningen.

INRICHTING

Verkaveling

De zone wordt als één ruimtelijk geheel ingericht, ongeacht eventuele opsplitsing in percelen per garage of garagegroepen.

Bebouwing

Bij de inplanting van de gebouwen wordt rekening gehouden met de op plan aangeduide indicatieve ontsluitingen voor gemotoriseerd en langzaam verkeer. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 3m50. De dakvorm is plat. De gebouwen worden opgericht in duurzame materialen.

Buitenruimte

De niet bebouwde oppervlakte wordt ingericht in functie van de ontsluitingswegen, de toegang tot de garages en parking in open lucht. Onbebouwde oppervlakte die geen van voorgaande functies heeft wordt ingericht als publieke verblijfsruimte of aangeplant als groene ruimte.

De maximumhoogte voor afsluitingen bedraagt 1m80. Afsluitingen worden opgericht in transparante draadafsluitingen en/of levende hagen.

Ontsluiting

De toegangen tot de site voor gemotoriseerd verkeer zijn beperkt tot de op plan aangeduide indicatieve aanduiding voor erfontsluitingswegen. Andere publieke ontsluitingen zijn verboden. Private ontsluitingen, op aangrenzende tuinen, zijn toegelaten indien ze geen verbinding vormen met andere wegen. Ontsluitingen voor langzaam verkeer zijn verplicht op de plan aangeduide indicatieve aanduidingen. Waar gewenst kunnen bijkomende ontsluitingen voor langzaam verkeer voorzien worden.

Toelichting

Tussen de eerste en tweede linie bevinden zich enkele garageclusters. Ze ondersteunen de woonfuncties langs de Maarschalk Haiglaan. Een sterkere concentratie van deze garages in een centrale cluster aan iedere zijde van de Haiglaan zorgt voor een betere benutting. Aan de oostzijde is een ondergrondse cluster in een nieuwe ontwikkeling aangewezen, aan de westelijke zijde is geopteerd voor behoud van de centraal gelegen cluster. Een eenduidige ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is noodzakelijk, een verweving met het langzaam verkeersnetwerk verhoogd het semipublieke karakter en de sociale controle op de site.

ART. 13 ZONE VOOR GROENE RUIMTE

GEBIEDSCATEGORIE PARKGEBIED

Voorschrift

BESTEMMING

De toegelaten bestemmingen zijn openbaar groen, langzaam verkeersvoorzieningen, waterwegen, specifieke voorzieningen voor integraal waterbeheer en openbare voorzieningen.

INRICHTING

Bebouwing

Bebouwing in deze zone is verboden. Kleinschalige constructies in functie van het openbaar verblijfskarakter, zoals straatmeubilair, sportterreinen, elektriciteitscabines zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden geïntegreerd in de aanleg van de zone.

De maximumhoogte voor perceelsafsluitingen bedraagt 1m80. Ze worden opgericht in levende hagen.

Buitenruimte

De zone wordt ingericht als publieke verblijfsruimte. Behoudens langzaam verkeersverbinding mag maximum 25% van de zoneoppervlakte verhard worden als sportterrein en/of publiek terras. Andere verhardingen, zoals parkeerplaatsen of wegenis voor gemotoriseerd verkeer, zijn niet toegelaten.

De oevers van waterlopen zijn natuurlijke oevers, met, indien nodig, natuurtechnische oeverbescherming. Het bestaande kanaal Ieper-Komen wordt als blauwe as behouden in een groene ruimte. Daarbij worden waar mogelijk bestaande uitzichten behouden en nieuwe zichten gecreëerd van de aangrenzende publieke ruimtes op het kanaal.

De niet verharde delen worden beplant.

Toelichting

Achter en dwars op de eerste en tweede bebouwingslinie bevinden zich enkele groene ruimtes. Ze ondersteunen de woonfuncties als publieke ruimtes en zijn tevens schakels in een informeel langzaam verkeersnetwerk. Het groene en publieke karakter wordt dan ook behouden. In de nieuwe ontwikkeling worden nieuwe schakels voorzien. Deze schakels kunnen eveneens andere niet bebouwde voorzieningen, zoals in functie van integraal waterbeheer, herbergen.

ONTSLUITING

ART. 14 ZONE VOOR LOKALE VERBINDINGSWEG

GEBIEDSCATEGORIE WEGENINFRASTRUCTUUR

Voorschrift

BESTEMMING

De zone is bestemd voor lokale stedelijke verbindingswegen.

INRICHTING

Bebouwing

Bebouwing in deze zone is verboden. Kleinschalige constructies in functie van het openbaar verblijfskarakter, zoals straatmeubilair, elektriciteitscabines e.d. zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden geïntegreerd in de omgevingsaanleg.

Buitenruimte

De zone mag volledig verhard worden in functie van bestemming. Niet verharde delen worden aangeplant.

Toelichting

De Maarschalk Haiglaan is een stedelijke verbindingsweg. Alle daartoe nodige voorzieningen, werken en handelingen daartoe zijn toegelaten.

ART. 15 ZONE VOOR ERFONTSLUITINGSWEGEN

GEBIEDSCATEGORIE WEGENINFRASTRUCTUUR

Voorschrift

BESTEMMING

De zone is bestemd voor erfonthsluitingswegen. De verkeersfunctie is er evenwaardig aan de verblijfsfunctie.

INRICHTING

Bebouwing

Bebouwing in deze zone is verboden. Kleinschalige constructies in functie van het openbaar verblijfskarakter, zoals straatmeubilair, elektriciteitscabines e.d. zijn toegelaten in de volledige zone. Ze worden geïntegreerd in de omgevingsaanleg.

Buitenruimte

Verharding is toegelaten in de volledige zone. De verharding wordt aangelegd zodat deze een verkeersremmende werking heeft en aandacht heeft aan de zwakke weggebruiker. Waar mogelijk wordt het verblijfskarakter ondersteund door specifieke elementen, zoals zitbanken, straatbomen en dergelijke.

Niet verharde delen worden aangeplant.

Toelichting

De Sportstraat, Augustijnenstraat, Jan Belletstraat en de Velodroomstaat zijn lokale wegen met als voornaamste verkeersfunctie het ontsluiten van de aangrenzende percelen. Daarnaast hebben ze ook een verblijfsfunctie voor de bewoners. De verblijfsfunctie levert een belangrijke bijdrage aan de woonkwaliteit en wordt dan ook als evenwaardig aan de verkeersfunctie beschouwd.

ART. 16 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

GEBIEDSCATEGORIE WEGENINFRASTRUCTUUR

Voorschrift

BESTEMMING

De overdruk is bestemd voor erfontsluitingswegen. De verkeersfunctie is er evenwaardig aan de verblijfsfunctie.

INRICHTING

De aanduiding is indicatief en heeft het ontsluitingsprincipe, zoals de te ontsluiten zone en ontsluitingsrichting weer. De erfontsluiting kan bijgevolg op enige afstand van de aanduiding gelegen zijn. Openbare verbindingen voor gemotoriseerd verkeer die niet op plan zijn aangeduid, zoals tussen erfontsluitingswegen of op verbindingswegen, zijn niet toegelaten.

De verbinding wordt aangelegd als een halfverharde of verharde verbinding. De verharding wordt aangelegd zodat deze een verkeersremmende werking heeft en aandacht heeft voor de zwakke weggebruiker. Waar mogelijk wordt het verblijfskarakter ondersteund door specifieke elementen, zoals zitbanken, straatbomen en dergelijke.

Niet verharde delen worden aangeplant.

Toelichting

In de nog te ontwikkelen en her te ontwikkelen sites is het ontsluitingsprincipe belangrijk. Zo is het belangrijk om geen bijkomende ontsluitingen te voorzien op de Maarschalk Haiglaan, geen doorgaand verkeer te creëren in de woonwijken. Het exacte ontwerp van deze ontwikkelingen is echter nog geen zekerheid. Daarom worden de ontsluitingsprincipes met een indicatieve overdruk vastgelegd.

ART. 17 ONTSLUITING LANGZAAM VERKEER

GEBIEDSCATEGORIE VERBINDING VOOR LANGZAAM VERKEER

Voorschrift

BESTEMMING

De overdruk is bestemd voor voet – en/of fietspad.

INRICHTING

De aanduiding is indicatief en heeft het principe van de verbinding, zoals de te verbinden zones en aansluitingen weer.

De verbinding wordt aangelegd als een halfverharde of verharde verbinding. Bij de verhardingskeuze wordt rekening gehouden met het gebruikscomfort. De breedte van de verbinding is afgestemd op het gebruik. Voor een gebruik als voet- en fietspad is dit minimaal 2m50, als voetpad 1m50.

Toelichting

Op een aantal plaatsen zijn bestaande verbindingen voor langzaam verkeer aanwezig. Langs de informele ontmoetingsruimtes zoals de groen ruimtes, de garagecluster en de centrale ruimte in de voorzieningszone worden nieuwe verbindingen geleid. Op deze manier ontstaat er een informeel netwerk.

4. TERMINOLOGIE

aanbouw	Uitbreiding van het hoofdgebouw waarbij een nieuw bouwvolume tegen het oorspronkelijke volume wordt geplaatst. Een aanbouw bevindt zich altijd tegen de achter- of zijgevels van het oorspronkelijke volume.
bouwdiepte	De diepte van gevels evenwijdig met de noklijn, de diepte van de dakbasis. Daar noklijn niet altijd evenwijdig is aan de rooilijn is dit niet altijd de diepte loodrecht op de rooilijn.
bouwhoogte	Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of indien het een plat dak betreft, tot de dakrand.
bouwlaag	Verdieping.
hellend dak	Dak gevormd door één of meerdere hellende dakvlakken die in een nok samenkomen.
kroonlijsthoogte	De hoogte van de dakbasis gemeten vanaf de dorpel.
laterale perceelsgrens	Perceelsgrens dwars op de rooilijn.
nuttige vloeroppervlakte	De netto vloeroppervlakte of de effectief bruikbare vloeroppervlakte. Gemeenschappelijke gangen, garages, liften, muren, e.d. maken hier geen deel van uit. De nuttige vloeroppervlakte van ruimtes gelegen in het dak bedraagt de helft van de opgemeten oppervlakte, daar de beperkte hoogte de bruikbaarheid belemmert.
perceel	Het terrein dat als één geheel gebruikt wordt.