

Provincie West-Vlaanderen STAD NIEUWPOORT

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE
ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
(AROHM)
NR. RP 990/38016/009.2
Brussel, 13 JUNI 2007
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Stedenbouwkundige voorschriften Ontwerp

BPA Oude Veurnevaart Gedeeltelijke herziening

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Annelies De Clercq

Jan Van Coillie

Wijzigingen

13/10/2005

n.a.v. plenaire vergadering dd. 9/12/2005

n.a.v. advies GECORO en beslissing CBS dd. 17/3/2006

opgemaakt op

juni 2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 13 april 2006

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Benoit Willaert

ir. Roland Crabbe

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 30 oktober 2006 tot 30 november 2006

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Benoit Willaert

ir. Roland Crabbe

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van 28 december 2006

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

Benoit Willaert

ir. Roland Crabbe

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	7
1.	ZONE 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	9
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	9
1.1.1	Hoofdbestemming	9
1.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	9
1.2.1	Plaatsing van het hoofdgebouw	9
1.2.2	Perceelsbreedte	9
1.2.3	Bouwhoogte en dakvorm	9
1.2.4	Bouwdiepte	9
1.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	9
1.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	9
1.3.2	Aansluiting op aanpalende gebouwen	10
2.	ZONE 2: ZONE VOOR TUINEN	11
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	11
2.1.1	Hoofdbestemming	11
2.1.2	Nevenbestemming	11
2.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	11
2.2.1	Verhardingen	11
2.2.2	Bijgebouwen	11
3.	ZONE 3: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN	12
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	12
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	12
3.2.1	Algemeen	12
3.2.2	Deelzone met een groen-plein karakter	12
4.	ZONE 4: ZONE VOOR WATERLOPEN	13
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	13
4.1.1	Deelzone voor overbrugging van de waterloop voor langzaam verkeer	13
4.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	13
4.2.1	Deelzone voor overbrugging	13
5.	ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	14
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	14
5.1.1	Hoofdbestemming	14
5.1.2	Deelzone voor openbare speel-/parkruimte	14
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	14
5.2.1	Deelzone voor openbare speel-/parkruimte	14
5.2.2	Globaal inrichtingsplan	14
6.	ZONE 6: PROJECTGEBIED WONEN	15
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	15
6.1.1	Hoofdbestemming	15
6.1.2	Nevenbestemming	15
6.1.3	Deelzone voor stedelijk accent ♦	15
6.1.4	Toegang tot projectgebied	15
6.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	15
6.2.1	Bebouwingspercentage	15

6.2.2	Inplanting	15
6.2.3	Bouwhoogtebepalingen.....	16
6.2.4	Dakvorm.....	16
6.2.5	Bouwdiepte	16
6.2.6	Toegang garages	17
6.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	17
6.3.1	Verhogen maaiveld – referentiepeil.....	17
6.3.2	Globaal inrichtingsplan.....	18
6.3.3	Inrichting van de niet bebouwde ruimte.....	18

0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
 - b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten
- De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming is die bestemming die meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt.

De nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in.

Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Bebouwingspercentage (Terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel.

De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

Bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel (referentiepeil) ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten, tenzij bij de zones uitdrukkelijk vermeld wordt dat het referentiepeil meer mag opgehoogd worden.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

Bufferen van regenwater

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden.

Afsluitingen

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, voor de omgeving visueel niet storend en met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten. Indien het aanbrengen van een groenscherm opgelegd wordt, dient deze afsluiting geïntegreerd te zijn in het groenscherm.

Bestaande goedgekeurde niet vervallen verkavelingen

- V023-1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 31 augustus 1992

Deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.



1. ZONE 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor

- ééngezinswoningen onder de vorm van gesloten bebouwing, en daarbij horende koeren en hovingen.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Plaatsing van het hoofgebouw

Binnen de grenzen op het plan aangeduid.

- Voorbouwlijn
De zonegrens met “zone voor openbare wegenis” geldt als verplichte voorbouwlijn.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:
De bebouwing dient telkens op de zijkavelgrens geplaatst. Bij bredere percelen (samenvoegen van 2 percelen die uiteindelijk een bouwblok beëindigen) kan van de plaatsing op de uiterste zijkavelgrens (= einde bouwblok) afgeweken worden.

1.2.2 Perceelsbreedte

Maximum 10,00 meter. Voor kavels die een bouwblok beëindigen: maximum 12,00 meter.

Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande blinde gevels.

1.2.3 Bouwhoogte en dakvorm

Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten.

De dakvorm bestaat uit een hellend dak, met huidige hellingsgraad..

Voor de nieuw te ontwikkelen bouwblokken (deelzone op het bestemmingsplan aangeduid met ▲) zijn er maximaal 2 volle bouwlagen toegelaten. De dakhelling is vrij met een maximale hellingsgraad van 50° bij schuine hellingen. Bijkomend dient iedere gevel van de woningen te beschikken over een voordeur, gelijkvloers raam en garage.

De hoogte op het gelijkvloers achter een diepte van 13 meter bedraagt max. 3 meter.

1.2.4 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15,00 meter, deze de verdieping bedraagt 13,00 meter.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

1.3.1 Bezettingspercentage

Max. 80% van het perceel mag bebouwd worden. Deze 80% dient over de zones 1 ‘zone voor gesloten bebouwing’ en zone 2 ‘zone voor tuinen’ samen bekeken te worden.

1.3.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als terras, tuinpaden of tuin.

De niet-bebouwde gedeelten kunnen volledig verhard worden.

1.3.3 Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt. De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

1.3.4 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de hoofdfunctie kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m² bij ééngezinwoningen.
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.



2. ZONE 2: ZONE VOOR TUINEN

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- tuinen en verhardingen

2.1.2 Nevenbestemming

Bestemd voor:

- Tuinconstructies zoals vijvers, tuinmuren, ...
- Bijgebouwen zoals tuinhuisjes, hobbyserres, voilières, ...

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Verhardingen

Maximaal 50%, de rest dient in groen aangelegd.

2.2.2 Bijgebouwen

- Bij voorkeur dient een gekoppelde inplanting nagestreefd met de aanpalende percelen (een zone voor tuinen kan maximaal 4 aanpalende percelen hebben aan zij- en achterkavelgrens samen).
- Indien een koppeling niet gebeurt dient min. 1,50 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel / de aanpalende percelen dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.



3. ZONE 3: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUITEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- Openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten, zoals pleintjes, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voetpaden, ...
- voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.
- Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc)

De op het bestemmingsplan weergegeven pijl → duidt op een verplichte en enige toegang voor mechanisch verkeer tot het projectgebied wonen.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Algemeen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

3.2.2 Deelzone met een groen-plein karakter

De aanleg van deze deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met een ruitvormig patroon, dient het groene karakter, het pleinkarakter, verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken door o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevoering en beplantingen.
- groen karakter van deze deelzone

Het voorzien van parkeervoorzieningen voor de omliggende bewoning is toegelaten, mits deze parkeerzones met groen omkleed worden.



4. ZONE 4: ZONE VOOR WATERLOPEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- de waterlopen van de Oude Veurnevaart
- kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten

4.1.1 Deelzone voor overbrugging van de waterloop voor langzaam verkeer

Deze deelzone is op het bestemmingsplan weergegeven met ↓.

Bestemd voor:

- Het creëren van een verbinding over water voor langzaam verkeer.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Deelzone voor overbrugging

Deze deelzone kan in de breedte beperkt verschuiven. Het is echter de bedoeling dat de overbrugging zo veel mogelijk centraal t.a.v. het ten noordoosten gelegen plein wordt gerealiseerd.

De verbinding over water dient zodanig aangebracht dat doortocht voor pleziervaart onder de brug mogelijk blijft.



5. ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- publiek groen
- kleinschalige verharding in functie van fietsers, voetgangers, ruiters, ...
- parkmeubilair (verlichting, banken, ...)
- kleinschalige pontons i.f.v. vissers, rustpunten

5.1.2 Deelzone voor openbare speel-/parkruimte (*)

Deze zone, met een indicatieve begrenzing op het plan aangeduid met *, is bedoeld voor constructies ten behoeve van recreatie, zoals speeltuigen, sporttoestellen, zitbanken, vijver, kunstwerken, ... bijkomende verharding en kleine openbare nutsconstructies, en dit geplaatst binnen een publiek toegankelijke park- en speelruimte.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

Er moet zowel aandacht zijn voor functionele aspecten (ruimte voor langzaam verkeer, speelruimte, ...) als voor ecologische en landschapsesthetische aspecten.

De gronden binnen onderhavige zone dienen groen ingericht met graspartijen en laag- en hoogstammige streekeigen beplanting en dienen een natuurgericht beheer te kennen. De groene inkleding dient zodanig geconcepieerd te zijn dat het geheel onderdeel kan uitmaken van de structurerende groenas langsheen de Oude Veurnevaart en bovendien in relatie staat tot de zichtassen op het plan weergegeven.

Verhardingen dienen aangelegd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

Een 5,00 meter brede strook langsheen de Oude Veurnevaart (vanaf de oeverrand) dient vrijgehouden van hogere beplanting (bomen en struiken) in het kader van het onderhoud van de waterloop.

De aanleg of verandering van desbetreffende zone dient te worden goedgekeurd door de bevoegde diensten.

5.2.1 Deelzone voor openbare speel-/parkruimte

De zone voor openbaar groen en de deelzone voor openbare speel- en parkruimte dienen naadloos in elkaar over te gaan, zodanig dat de speelruimte uitnodigend werkt t.a.v. kinderen / recreanten uit de onmiddellijke omgeving.

Verhardingen binnen de deelzone dienen tot een minimum herleid en aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Deze deelzone heeft een oppervlakte van minstens 1000 m² en kan, als annex van de groenzone, binnen het projectgebied wonen (zone 6) verschuiven.

5.2.2 Globaal inrichtingsplan

De aanleg van de brug over de Oude Veurnevaart voor langzaam verkeer (binnen zone voor waterlopen) en de aanleg van de openbare speel- en parkruimte (binnen huidige groenzone) dienen integraal deel uit te maken van het projectgebied wonen (zone 6). Deze dienen aangelegd/gerealiseerd gelijktijdig met de voltooiing van de bouwwerken en dienen mee in het inrichtingsplan te zitten.



6. ZONE 6: PROJECTGEBIED WONEN

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- Woongelegenheden binnen wooncomplexen (totaalproject) en daarbij horende koeren en hovingen, parkeerplaatsen en dienstwegen.
- Bovengrondse garages, bergingen ... zijn niet toegelaten.

6.1.2 Nevenbestemming

Detailhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies.

6.1.3 Deelzone voor stedelijk accent ◆

Deze deelzone maakt integraal deel uit van het woonproject. Gezien zijn strategische ligging aan de kop van de Oude Veurnevaart t.o.v. het kanaal van Nieuwpoort naar Duinkerke, is binnen deze zone een hogere bouwhoogte toelaatbaar. De bebouwing binnen deze zone heeft een maximale breedte van 30,00 meter.

6.1.4 Toegang tot projectgebied

De op het bestemmingsplan weergegeven pijl → duidt op een verplichte en enige toegang voor mechanisch verkeer tot het projectgebied wonen. De breedte bedraagt maximaal 8 meter.

6.2 Bebouwingsvoorschriften

Om woonkwalitatieve redenen zijn de woongelegenheden gekenmerkt door volgende minimumcriteria:

- Per wooncomplex zal de oppervlakte van de woongelegenheden gemiddeld 90 m² (bruto) bedragen met een minimum van 70 m² (bruto) per woongelegenheden.

6.2.1 Bebouwingspercentage

Het maximaal bebouwingspercentage (excl. verharding) bedraagt 60%.

6.2.2 Inplanting

De inplanting is vrij.

Volgend principe dient gehanteerd te worden:

- Minstens 3 doorzichten (zichtas 1,2 en 3) dienen gerealiseerd tussen de bouwblokken onderling en dit volgens een oriëntatie grosso modo op het bestemmingsplan weergegeven. Deze doorzichten hebben een breedte van minstens 9,00 meter. De bouwblokken worden dus op minstens 9,00 meter van elkaar geplaatst. Enkel open uitbouwen zijn toegelaten binnen deze zichtassen.
- Gebouwen worden geplaatst op een minimale afstand ten aanzien van de oude spoorwegbedding waarbij echter op zijn minst, na ophoging van het natuurlijke maaiveld (zie verder), de talud van de oude spoorwegbedding nog duidelijk herkenbaar is in het landschap.
- Gebouwen worden geplaatst op een zo groot mogelijke afstand t.o.v. de Oude Veurnevaart, teneinde een zo breed mogelijke (visuele) groencorridor te realiseren in het zuiden van de zone.
- Tussen de bebouwing en de zone voor openbaar groen is het de bedoeling een zone van minstens 1 meter vrij te houden.

- T.o.v. de zijperceelsgrens oost dient vooral gestreefd naar een kwalitatief voorkomen en kwalitatieve inplanting van de bebouwing binnen de deelzone voor stedelijk accent.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot op de perceelsgrenzen en rooilijn.

6.2.3 Bouwhoogtebepalingen

Het aantal bouwlagen wordt gradueel opgebouwd van west (aan de grens met de tuinzone (zone 2) en groenzone (zone 5)) naar oost (= ten oosten van zichtas 3). Het aantal bouwlagen wordt bovendien gekoppeld aan het al dan niet toelaten van dakaccenten.

Tussen de westelijke grens van de bestemmingszone en zichtas 1:

- Max. 2 volle bouwlagen + 1 bouwlaag onder dak
- Dakaccenten zijn toegelaten

Tussen zichtas 1 en zichtas 2:

- Max. 3 volle bouwlagen + 1 bouwlaag onder dak
- Dakaccenten zijn toegelaten

Tussen zichtas 2 en 3:

- Max. 3 volle bouwlagen + 1 bouwlaag onder dak
- Dakaccenten zijn toegelaten

Tussen zichtas 3 en oostelijke grens bestemmingszone (= zone voor stedelijk accent):

- Max. 4 volle bouwlagen + 1 bouwlaag onder dak
- Dakaccenten zijn niet toegelaten

6.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen. Bij hellende daken bedraagt deze maximaal 60°.

De bouwlijn van de dakconstructie wordt met dezelfde helling doorgetrokken over het niveau van de bovenplaat van de hoogste bouwlaag niet gelegen in de dakconstructie. Deze uitsprong mag niet meer bedragen dan 1,50 meter uit de verticale bouwlijnen van de gevels.

Beperkte aanvullende dakaccenten kunnen worden voorzien:

- Ter hoogte van het laagste duplex niveau dient een combinatie van uitbouwen en insprongen beperkt tot maximum 2/3 van de betrokken dakbreedte.
- Architecturale hoekaccenten in de daken van hoekgebouwen kunnen toegelaten worden als het ontwerp daardoor een architecturale meerwaarde krijgt.

De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing.

De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend aangepast aan de richtlijnen terzake.

6.2.5 Bouwbreedte

Gebouwen hebben gemiddeld een maximale breedte van 24 meter. Dit getal moet als gemiddelde gezien worden en als volgt geïnterpreteerd worden: een bouwblok van 30 meter en een tweede van 18 meter voldoet aan de gemiddelde maximale breedte van 24 meter.

6.2.6 Bouwdiepte

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt maximaal 15 meter.

De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is eveneens beperkt tot 15 meter.

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een goedschalige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding.

Uitbouwen (zowel in de voor- als achtergevel) van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 1,00 meter uit het gevelvlak.

6.2.7 Toegang garages

De ondergrondse garageconstructies kunnen enkel via het noordoosten, aansluitend op de enige toegang voor mechanisch verkeer, worden bereikt.

6.3 Inrichtingsvoorschriften

6.3.1 Verhogen maaiveld – referentiepeil

In afwijking van de bepaling omtrent het referentiepeil uit de algemene voorschriften, wordt het referentiepeil (peil gelijkvloers) hier anders bepaald.

Algemeen basisprincipe houdt in dat het natuurlijk reliëf, afhellend richting Oude Veurnevaart, en opklimmend richting talud van de oude spoorwegbedding, inclusief talud zelf, maximaal behouden wordt.

Reliëfverhoging is enkel toegelaten ten oosten van de eerste zichtas (de eerste zichtas staat op het bestemmingsplan weergegeven met een pijl waarin cijfer 1) en dit i.f.v. het realiseren van ondergrondse garages en de bedieningsweg met toegangen tot deze garages. Deze bedieningsweg bevindt zich ten noorden van de bouwblokken. De ondergrondse garages zijn voor minstens 90 % onder de bouwblokken gesitueerd en in de ondergrondse ruimte tussen de bouwblokken en toegangsweg (cfr. onderstaande schets). De reliëfverhoging bedraagt maximaal 1,50 meter t.o.v. het huidige maaiveld, gemeten aan de voet van de talud van de oude spoorwegbedding. Ondergrondse garages komen hierdoor deels onder het huidige maaiveld, deels boven het huidige maaiveld te liggen. Het referentiepeil ligt bijgevolg op maximaal 1,50 meter boven het maaiveld aan de voet van de talud gemeten. Om een vertikaal vlak te kunnen bekomen betekent dit dat hierdoor de grond meer zuidwaarts gelegen t.o.v. meetpunt huidig maaiveld meer opgehoogd kan worden dan de voorziene 1,50 meter.

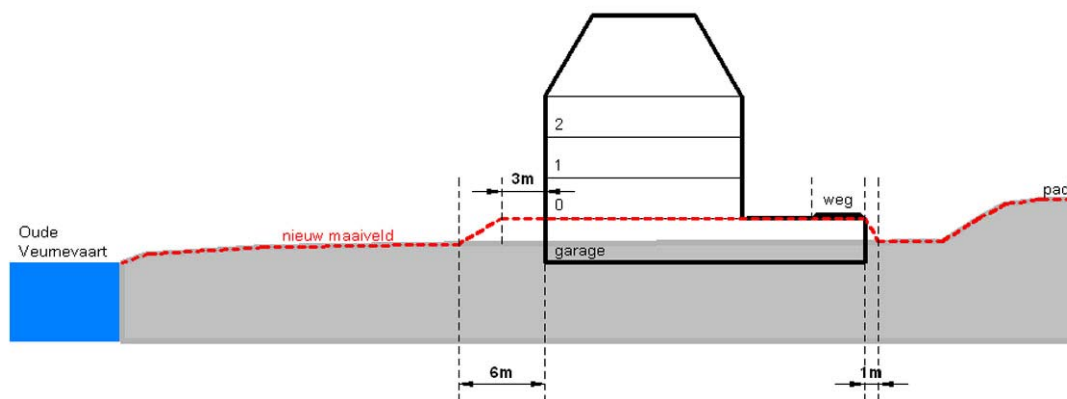
Onder het referentiepeil (peil gelijkvloers) kunnen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden (dus enkel garages, berging, technische ruimtes). Toegang tot de gebouwen dient minstens op dit referentiepeil plaats te vinden.

Vanaf de zuidgrens van de bouwblokken is er maximaal 6 meter ruimte voorzien om de overgang naar het huidige maaiveld richting Oude Veurnevaart te herstellen. Deze overgang dient niet noodzakelijk geleidelijk aan te gebeuren. Mogelijks kunnen hier dus nog terrassen van maximaal 3 meter diep voor de gelijkvloerse woonegelegenheden ingericht worden. De overgang tussen terrasrand en natuurlijk maaiveld dient echter wel binnen de 6 meter overgangszone plaats te vinden.

Vanaf de noordgrens van de bedieningsweg is er 1 meter ruimte voorzien om de overgang naar het oorspronkelijke maaiveld te bewerkstelligen om zo het talud van de oude spoorwegbedding herkenbaar te houden.

Aan de oost en westzijde van de bouwblokken dient telkens over een afstand van maximaal 4 meter het oorspronkelijke reliëf hersteld, behalve ter hoogte van de zichtassen waar het verhoogde profiel kan doorlopen tussen de verschillende bouwvolumes.

Onderstaande schets toont het principe van de terreinverhoging in functie van ondergrondse garages aan.



6.3.2 Globaal inrichtingsplan

Het volledige projectgebied dient te worden ontworpen als één stedenbouwkundig geheel, met een harmonie in materialen en in vorm.

Er dient een globaal inrichtingsplan gevoegd dat duidelijk maakt dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woon- en omliggende weefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. Een hoogteplan met hoogtelijnen die elk niveauverschil van 0,25 meter geven dient bijgevoegd.

Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De aanleg van de brug over de Oude Veurnevaart voor langzaam verkeer (binnen zone voor waterlopen) en de aanleg van de openbare speel- en parkruimte (binnen groenzone) maken integraal deel uit van het project. Deze dienen aangelegd/gerealiseerd gelijktijdig met de voltooiing van de bouwwerken en dienen mee in het inrichtingsplan te zitten.

6.3.3 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

- Maximaal 30% te verharden t.b.v. terrassen, paden,
- De verharding dient zo veel mogelijk te bestaan uit waterdoorlatende materialen (wandelpaden, bovengrondse parkeerplaatsen, ...).
- zoveel mogelijk in groen aan te leggen (gazon, bloemperken).