

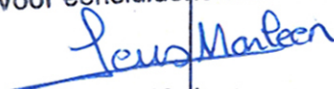
115 - Deel Sint-Michiels

ADMINISTRATIEF RUIMTELIJKE OPDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. EP990/44021/30-2 05 JUNI 2003
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift



Leus Marleen
assistent

3e DIREKTIE

Afdeling 33 - nr. 33.03.1711
Gezien om gevoegd te worden als bijlage bij
het besluit van de Bestendige Deputatie van
de Provincieraad dd. 24.04.03

De Provinciegriffier,

per.
Albert DE SMET

Voor eensluidend verklaard afschrift
Provinciegriffier
de bevoegde ambtenaar




M. G. Beecke
bestuurssecretaris

Opgemaakt door *iris consulting*
in opdracht van de dienst Stedenbouw en ruimtelijke planning van de stad Gent .

Stedenbouwkundig ontwerper

Hoofdingenieur-Directeur

Gezien door de ondergetekende
Directeur - Generaal
van de Technische Diensten
van het Hoofdbestuur



ir. D. Lauwers



ir. N. Dehaene

Gezien en aangenomen door de gemeenteraad
in de zitting van *24 september 2002*

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het
stadhuis werd neergelegd van *10/10/2002* tot *13/11/2002*

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad
in de zitting van *27 januari 2003*

De Stadssecretaris

voor De Burgemeester



Karin TEMMERMAN
Schepen

Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Minister
datum :

Stad Gent: B.P.A. nummer 115 Binnenstad deel Sint-Michiels

Colofon



Opdrachtgever _____ *Stad Gent, dienst stedenbouw en ruimtelijke
planning, in opdracht van Karin Temmerman,
schepen van Stedenbouw en Mobiliteit, namens het
College van Burgemeester en Schepenen*

Opdrachthouder _____ *iris consulting*

Datum _____ *augustus 2002*

Inhoud

1. ARTIKEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN	6
1.1 BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	6
1.2 WIJZE VAN METEN	6
1.3 GEHANTEERDE BEGRIPPEN	7
2. ARTIKEL 2: BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	10
2.1 ALGEMENE BEPALINGEN	10
2.1.1 AARD VAN DE ZONES	10
2.1.2 OVERGANGSBEPALING	10
2.1.3 ONBEBOUWDE GRONDEN	10
2.1.4 BEPALINGEN IN VERBAND MET DE HOOFDBESTEMMING	10
2.1.5 BEPALINGEN IN VERBAND MET VERPLICHTE BESTEMMINGEN	10
2.1.6 BEPALINGEN IN VERBAND MET DE NEVENBESTEMMINGEN	11
2.2 ZONE A VOOR WONINGEN EN TUINEN	12
2.3 ZONE B VOOR WONINGEN EN TUINEN	13
2.4 ZONE C VOOR WONINGEN EN TUINEN	14
2.5 ZONE D VOOR WONINGEN EN TUINEN	15
2.6 VERWEVINGSZONE	16
2.7 CENTRUMZONE	17
2.8 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	18
2.9 ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW	19
2.10 PARKZONE	20
2.11 ZONE VOOR WAARDEVOLLE TUINEN EN OPEN RUIMTEN	20
2.12 ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOSTAANPLAATSSEN	20
2.13 ZONE VOOR OPENBARE RUIMTEN	20
2.14 ZONE MET VERBLIJFSKARAKTER	20
2.15 ZONE VOOR WATERLOPEN	20
3. ARTIKEL 3: BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	21
3.1 INLEIDENDE BEPALINGEN	21
3.1.1 ARCHEOLOGISCH PATRIMONIUM	21
3.1.2 GEVELBEGROEIINGEN, AANPLANTINGEN, EN VEGETATIEDAKEN	21
3.1.3 PARKEERPLAATSSEN	21
3.1.4 UITHANGBORDEN EN RECLAME INRICHTINGEN	22
3.1.5 BEPALINGEN VOOR TERRASSEN VOOR ANDERE DAN WOONBESTEMMINGEN	23
3.2 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE STEDELIJKE CONTEXTUALITEIT	24
3.2.1 BEPALINGEN VOOR ALLE GEBOUWEN IN HET PLANGEBIED	24
3.2.2 WAARDEVOLLE STRAAT- EN PLEINWANDEN	25
3.2.3 BEPALINGEN VOOR ALLE GEBOUWEN IN HET GEZICHTSVELD VAN WAARDEVOLLE PANDEN EN WAARDEVOLLE STRAAT- EN PLEINWANDEN	25

3.3	ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE INPLANTING EN HET PROFIEL VAN DE HOOFDEN BIJGEBOUWEN	26
3.3.1	INPLANTING EN BEBOUWING	26
3.3.2	AFSTAND TOT DE ZIJPERCEELSGRENZEN	26
3.3.3	BOUWDIEPTEN	26
3.3.4	BEPALINGEN MET BETREKKING TOT DE TUINEN	28
3.3.5	BOUWHOOGTE	31
3.3.6	DAKVORM	32
3.3.7	GEVELOPBOUW	33
3.4	BIJZONDERE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONE A, B EN C VOOR WONINGEN EN TUINEN	34
3.5	BIJZONDERE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VOOR DE VERWEVINGSZONE EN DE CENTRUMZONE	34
3.6	BIJZONDERE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW	35
3.7	BIJZONDERE BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	36
3.8	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE PARKZONE	36
3.9	ZONE VOOR WAARDEVOLLE TUINEN EN OPEN RUIMTEN	36
3.10	BIJZONDERE BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOSTAANPLAATSEN	37
3.11	ZONE VOOR OPENBARE RUIMTEN	37
3.12	ZONE VOOR WATERLOPEN	37
3.13	BIJZONDERE BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR BEBOUWBARE BINNENGEBIEDEN	38
3.14	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE OPENBARE RUIMTEN	38
3.15	ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOSTAANPLAATSEN	38
3.16	ZONE MET VERBLIJFSKARAKTER	38
3.17	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET BEHOUD VAN WAARDEVOLLE BOMEN	38
3.18	BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR TE CREËREN ERFDIENSTBAARHEID VAN DOORGANG	38
4.	<u>ARTIKEL 4: ELEMENTEN VAN DE PROCEDURE TOT HET BEKOMEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING</u>	39
4.1	SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER VOOR AANVRAGEN TOT HET BEKOMEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOOR DIEGENEN DIE EEN MACTIGING WENSEN TE BEKOMEN	39
4.1.1	MOTIVATIENOTA	39
4.1.2	BEOORDELING VAN DE MOTIVATIENOTA	39
4.2	SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER VOOR AANVRAGEN TOT HET BEKOMEN VAN EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING MET BETREKKING TOT GROTE PROJECTEN, PROJECTEN IN DE ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW EN DE ZONES VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.	40
4.2.1	OPMAAK UITGEBREIDE MOTIVATIENOTA	40
4.2.2	DOEL UITGEBREIDE MOTIVATIENOTA	40
4.2.3	INHOUD UITGEBREIDE MOTIVATIENOTA	40
4.2.4	BEOORDELING UITGEBREIDE MOTIVATIENOTA	40

Lijst met tabellen

TABEL 1: BESTEMMINGEN IN DE ZONE A VOOR WONINGEN EN TUINEN	12
TABEL 2: BESTEMMINGEN IN DE ZONE B VOOR WONINGEN EN TUINEN	13
TABEL 3: BESTEMMINGEN IN DE ZONE C VOOR WONINGEN EN TUINEN	14
TABEL 4: BESTEMMINGEN IN DE ZONE D VOOR WONINGEN EN TUINEN	15
TABEL 5: BESTEMMINGEN IN DE VERWEVINGSZONE.....	16
TABEL 6: TOEGELATEN BESTEMMINGEN IN DE CENTRUMZONE	17
TABEL 7: TOEGELATEN BESTEMMINGEN IN DE ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	18
TABEL 8: REFERENTIEWAARDEN IN DE ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW.....	19
TABEL 9: DIEPTE VAN DE BOUWSTROOK VOOR HOOFD- EN BIJGEBOUWEN	28
TABEL 10: ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE REFERENTIEWAARDEN VOOR DE ZONE VOOR GROEPSWONINGBOUW	35
TABEL 11: SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE ZONE RAMEN	35

Inleiding

De voorschriften van dit bestemmingsplan zijn opgebouwd in vier luiken. Deel één bevat **algemene bepalingen** die bij elke bouw of verbouwing in het plangebied van toepassing zijn.

Deel twee bevat de **bestemmingsvoorschriften** die aansluiten bij de aangeduide bestemmingen op het plan. Elk perceel maakt deel uit van een specifieke bestemmingszone.

De **bebouwingsvoorschriften** zijn gebundeld in deel drie.

Het vierde en laatste deel beschrijft **elementen van de procedure** tot het bekomen van een Stedenbouwkundige vergunning. Belangrijk hierin zijn de noodzakelijke stappen die ondernomen moeten worden indien men gebruik wil maken van de in het plan aangegeven marges voor het bouwen en verbouwen.

1. Artikel 1: Algemene bepalingen

1.1 Begrenzing van het plangebied

De precieze begrenzing is aangeduid op het plan.

1.2 Wijze van meten

45 graden regel: regel die de hoogte van de bebouwing bepaalt in functie van de afstand tot de perceelsgrenzen. De hoogte is beperkt tot de toegestane bouwhoogte op de perceelsgrenzen vermeerderd met een hoogte die gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens.

Bebouwingspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat mag worden bebouwd.

Begroeningspercentage: Een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.

Bouwhoogte: De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de onderzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De totale of maximum bouwhoogte behelst tevens het dakvolume.

Bruto-vloeroppervlakte of bvo: de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakten van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. Niet mee te rekenen zijn: uitstekende delen van de buitenwand kleinere dan 0,5 m²; aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen groter dan 0,5 m²; uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²; schalmgaten en vides groter dan 4m²; holle ruimten of kruipruimten die niet voor bewoning kunnen worden ingericht; zolders en kelders die niet voor bewoning kunnen worden ingericht. De oppervlakte van zolder en kelder verdieping wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde en in de mate dat ze woonentiteiten kunnen bevatten die voldoen samenstelling en de afmetingen van de respectievelijke woonentiteit (inzonderheid de voorwaarden inzake oppervlakte en vrije hoogte tussen muur en plafond) of voldoen aan de voorwaarden om als woonlokaal deel uit te maken van woonentiteiten. Deze oppervlakte wordt berekend per perceel of eigendom, waarop de vergunningsaanvraag van toepassing is.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Diepte van de gebouwen: de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.

Oppervlakte van de gebouwen: de oppervlakte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken en het midden van de scheidsmuren.

Netto-vloeroppervlakte: de som van de vloeroppervlakten van alle vloerniveaus gemeten tussen de begrenzende bouwdelen (inclusief de oppervlakte ingenomen door leidingen, radiatoren en andere verwarmingselementen, kastenwand e.d. alsook de door plinten ingenomen oppervlakten en de inwendige oppervlakten van liftschachten) die voor bewoning in aanmerking komen.

Vloer-Terreinindex: dit is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle bouwlagen (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T).

1.3 Gehanteerde begrippen

Appartement: Een appartement of flat is een wooneenheid in een meergezinswoning waarin de verschillende leeffuncties verdeeld zijn over verschillende ruimtes.

Appartementsgebouw: gebouw dat opgebouwd is uit verschillende bouwlagen en waar de woningen (meestal) per bouwlaag gegroepeerd zijn.

Bedrijven: niet hinderlijke bedrijven die de woonkwaliteit niet bedreigen en die de materiële uiting zijn van een economische activiteit. Een bedrijf is het gebouw of de 'inrichting' waarin een bepaalde economische activiteit wordt uitgeoefend. Deze bedrijven zijn gevestigd in een specifieke inrichting en kunnen gerangschikt worden in verschillende categorieën:

verzorgende bedrijven zijn vooral actief in verwerking, bereiding en opslag van levensmiddelen;

ambachtelijke bedrijven zijn werkplaatsen waar kleding wordt vervaardigd, bewerkt of hersteld, drukkerijen en grafische nijverheden, werkplaatsen voor ijzer-, hout en metaalbewerking, ateliers voor kunstenaars, herstelplaatsen voor voertuigen, ...

opslagplaatsen dienen voor opslag van goederen ten dienste van klein- en groothandel, bedrijven of diensten, ... *mens- en milieuvriendelijke bedrijven* zijn bedrijven die de hun werkzaamheid en productie richten op een ecologisch proces.

Bestemming: de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt.

De **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (**Hoofdbestemming** moet steeds minstens 50% van de bvo innemen);

Toegelaten bestemming duidt op een gelijkwaardigheid van de bestemmingen. Er is geen hoofdbestemming die gerealiseerd moet worden en de toegelaten bestemmingen zijn niet gebonden aan een percentage van de bruto-vloeroppervlakte.

Verplichte bestemming duidt een bestemming aan die geen hoofdbestemming is maar die wel voor minimum 30% van de bvo moet gerealiseerd worden.

Bijgebouw: bijgebouwen zijn uitbreidingen van het hoofdgebouw.

Binnengebied: het binnengebied van een bouwblok wordt begrensd door de maximale diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

Bouwdiepte: toegelaten totale bouwdiepte voor hoofdgebouwen: de maat die de diepte aangeeft van de strook die binnen de bestemmingsgrenzen bebouwd mag worden.

Bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op een gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd.

Bouwlijn: lijn die de voorste grens van de bebouwing aangeeft.

Bvo: zie Bruto-vloeroppervlakte

Contextualiteit: in het plan opgevat als stedenbouwkundige aanpak die wil dat bouwvormen en detailleringen aansluiten bij de bestaande elementen in de omgeving of er op een creatieve wijze mee corresponderen. Deze contextualiteit heeft een eigen tijds- en ruimte dimensie.

Diensten: naar bestemmingen toe worden diensten aangeduid als activiteiten gericht op een frequente (een groot deel van de dag voor en een groot deel van de werkzaamheden) dienstverlening (met een onmiddellijke en ter plaatse bediening) naar de bevolking (loketfuncties). Het betreft ondermeer vrije beroepen, wasserijen, kapsalons, banken en verzekeringen, reisbureaus en bemiddelingsadvies en andere...Nachtbars en aanverwante activiteiten kunnen niet onder deze noemer gevat worden.

Eéngzinswoning: dit is een pand of huis met slechts één woonentiteit.

Gemeenschapsvoorzieningen: dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).

Handelszaken: gebouwen waar goederen en/of diensten verhandeld worden en gericht op een cliënteel.

Hoofdbestemming: zie bestemming

Hoofdgebouw: het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.

Horeca: afkorting voor hotels, restaurants en cafés.

Kamer: een woontiteit met een beperkte oppervlakte waarin één of meer van de volgende voorzieningen ontbreken: wc, bad-douche, kookgelegenheid en waarvan de bewoners van deze voorzieningen afhankelijk zijn van de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt.

Kamerwoning: een pand dat voor een groot deel bestaat uit kamerwoningen zoals begrepen in de definitie kamers.

Kantoren: kantoren zijn ruimten waar “hoofdarbeid” wordt uitgevoerd. Het betreft ondermeer ruimten van banken, verzekeringsgroepen, immobiliënkantoren, vrije beroepen, studie- en adviesbureaus en andere...

Kroonlijst: een geaccentueerd (dikwijls uitstulpend) deel van het gevelvlak dat het bovenste deel van de gevel aanduidt, de beëindiging van de gevel van het gebouw naar boven.

Kleine verbouwingen: dit zijn verbouwingen die vrijgesteld zijn van de bemoeienis van een architect.

Machtiging: een toelating tot het verruimen van de basisvoorschriften onder bepaalde nader omschreven voorwaarden zoals aangeduid in de diverse stedenbouwkundige en hoofdstuk vier van deze voorschriften .

Meergezinswoning: dit is een pand of huis met wonen als functie en dat meerdere woningen bevat. Deze woningen kunnen van diverse aard zijn (gezinswoning, appartement, studio, kamer). Het gebouw bevat verschillende woontiteiten (gebouw voor twee gezinnen, appartement, gebouwen met kamerwoningen en studio's).

Nachtbars en aanverwante activiteiten: deze activiteiten behelzen onder meer nachtbars en bordelen, cabarets, lunaparken en gokhallen.

Nieuwbouw: wanneer een constructie volledig of grotendeels opgebouwd wordt, of wanneer werken uitgevoerd worden die hiermee gelijkgesteld kunnen worden, betreft het nieuwbouw.

Nokhoogte: de hoogte van de bebouwing met inbegrip van lift- en trappenhuisen, centrale verwarmings- en ventilatie-inrichtingen, lichtkappen, schoorstenen en dergelijke ondergeschikte delen van gebouwen.

Ondergrondse ruimten: dit zijn ruimten die zich volledig onder het maaiveld bevinden.

Onderhoudswerken: Onderhouds- of instandhoudingswerken zijn werken die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Pand en perceel: de verwijzing naar pand en perceel is gekoppeld aan de toestand zoals aangeduid op het kadasterplan van 1 januari 1996 en dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De voorschriften zijn gekoppeld aan de op plan aangeduide percelen.

Perceel: een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 1996.

Perceelsgrens: een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 1996 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.

Het plan: het bestemmingsplan van het plangebied.

Reca: verwijst naar de restaurants en cafés.

Rooilijn: deze lijn vormt de grens tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.

Studio: wooneenheid waarin alle leeffuncties geïntegreerd zijn in één ruimte, behoudens sanitair dat wordt voorzien in een aangrenzende afgesloten aparte ruimte.

Terras: *open terrassen* bevatten in principe enkel losstaande tafels en stoelen; *Vaste terrassen* zijn terrassen die opgebouwd zijn uit diverse elementen zoals vloeren, windschermen en plantenbakken; *Gesloten terrassen* zijn afgesloten terrassen die opgebouwd zijn uit vloer, wanden en dak.

Toegelaten bestemming: zie bestemming.

Verantwoord groenbeheer: Het beheer van groenelementen van diverse aard op een dusdanige wijze dat deze elementen een maximale bijdrage kunnen leveren aan de ecologische waarde van het gebied waarin zij zich bevinden.

Vegetatiedaken: vegetatiedaken zijn daken die ontworpen en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden.

Verbouwingen: wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.

Verharding: behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.

Vernieuwbouw: vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).

Verplichte bestemming: zie bestemming.

Waardevolle bomen: bomen met een stamomtrek van minimum 50 centimeter op 1,5 meter hoogte of bomen die door hun aard of inplantingsplaats waardevol zijn voor de omgeving.

Winkels: vestigingen voor groot- of kleinhandel waar goederen verhandeld worden. Voorbeelden zijn kruidenier, supermarkt, koude bakker, boetiek, boekhandel, ...

Woningen: woon- of verblijfplaatsen van een of meerder personen.

Zone: een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.

2. Artikel 2: Bestemmingsvoorschriften

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Aard van de zones

Volgende bestemmingszones zijn opgenomen in het plangebied: zone A voor woningen en tuinen, zone B voor woningen en tuinen, zone C voor woningen en tuinen, zone D voor woningen en tuinen, verwevingszone, centrumzone, zone voor groepswoningbouw, zone voor gemeenschapsvoorzieningen, zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen, parkzone, zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, zone voor openbare ruimten, zone voor waterlopen, ruimte met verblijfskarakter.

2.1.2 Overgangsbepaling

Wanneer een bestaande bestemming strijdig is met het plan kunnen enkel kleine verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingswerken toegelaten worden.

2.1.3 Onbebouwde gronden

Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van een Stedenbouwkundige vergunning. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van bouwwerkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

2.1.4 Bepalingen in verband met de hoofdbestemming

In zones waar een hoofdbestemming is aangeduid, moet deze minstens 50 % van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) innemen.

2.1.5 Bepalingen in verband met verplichte bestemmingen

Een als verplicht aangeduide bestemming moet minstens 30 % van de bruto-vloeroppervlakte (bvo) innemen

2.1.6 Bepalingen in verband met de nevenbestemmingen

Nevenbestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Nevenbestemmingen moeten zich richten op volgende bepalingen:

1. Alle nevenbestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen.
2. Wanneer nevenfuncties niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.

De verenigbaarheid wordt onder meer getoetst op basis van:

Economisch profiel van de nevenfunctie: De tewerkstelling, de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek van de nevenactiviteit worden in de nota aangeduid.

Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de relatie met woonbuurt, de verweving en de draagkracht van het straatdeel;
- ⇒ de relatie met andere bedrijven;
- ⇒ de beschikbare oppervlakte en uitbreidingsmogelijkheden op eigen terrein, de investeringen en de toegevoegde waarde;
- ⇒ de ligging ten opzichte van commerciële assen.

Mobiliteitsprofiel van de nevenfunctie: De bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de trafiek worden besproken. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de functie en categorisering van de straat;
- ⇒ verkeersprofiel;
- ⇒ afstand tot openbaar vervoer;
- ⇒ afstand tot hoofdwegen.

Ruimtelijk profiel van de nevenfunctie: De schaal van de inplanting, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing en de historisch evolutie worden in het document aangeduid.

Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de grondoppervlakte en het volume van de activiteit;
- ⇒ de afstand tot bewoning, andere gelijkaardige activiteiten, tot openbare diensten, monumenten...;
- ⇒ de ligging binnen het bouwblok, het percentage niet-woonfunctie binnen het bouwblok en de afscherming tegenover woonfuncties.

Het milieuprofiel van de nevenfunctie: De invloed op de woonomgeving en het woonklimaat. Enkele beoordelingscriteria zijn:

- ⇒ de geluidsproductie;
- ⇒ de parkeerdruk;
- ⇒ de mobiliteitsgeneratie.

2.2 Zone A voor woningen en tuinen

Wonen in ééngezinswoningen vormt de hoofdbestemming. Kamerwoningen en meergezinswoningen zijn in deze zone niet toegelaten.

Tabel 1: Bestemmingen in de zone A voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	hoofdbestemming minimum 50% van bvo	
<i>ééngezinswoningen</i>	hoofdbestemming	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>niet toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>niet toegelaten</i>	
handel	toegelaten tot één bouwlaag, tot 100 m ² bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 200 m ² bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot één bouwlaag, tot 100 m ² bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 200 m ² bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	niet toegelaten	
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	niet toegelaten	
hotels	niet toegelaten	
gemeenschapsvoorzieningen	niet toegelaten	

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.3 Zone B voor woningen en tuinen

Wonen is de hoofdbestemming. Toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het aantal bouwlagen niet overschrijden.

Tabel 2: Bestemmingen in de zone B voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	hoofdbestemming minimum 50% van bvo	
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking op aantal in functie van het aantal bouwlagen</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking op aantal in functie van het aantal bouwlagen</i>	
handel	toegelaten tot 150 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 300 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 150 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 300 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	toegelaten tot 150 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 300 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	niet toegelaten	
hotels	niet toegelaten	
gemeenschapsvoorzieningen	niet toegelaten	

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.4 Zone C voor woningen en tuinen

Wonen is de hoofdbestemming. Toegelaten mits beperking: het aantal woningen mag het aantal bouwlagen niet overschrijden.

Tabel 3: Bestemmingen in de zone C voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	hoofdbestemming minimum 50% van bvo	
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking op aantal in functie van het aantal bouwlagen</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten mits beperking op aantal in functie van het aantal bouwlagen</i>	<i>toegelaten tot max. 8 wooneenheden</i>
handelszaken	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
hotels	toegelaten tot 20 kamers	toegelaten tot 30 kamers
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.5 Zone D voor woningen en tuinen

Wonen is de hoofdbestemming. Het aantal woonegelegenheden per pand is niet beperkt.

Tabel 4: Bestemmingen in de zone D voor woningen en tuinen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>verplichte bestemming minimum 50% van bvo</i>	
<i>eeengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
handelszaken	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
reca	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo
hotels	toegelaten tot 20 kamers	toegelaten tot 30 kamers
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 250 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo	toegelaten tot 350 m ² van bvo én kleiner dan 50% van bvo

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de nevenactiviteiten met de hoofdbestemming en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.6 Verwevingszone

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende kleinschalige functies geïntegreerd worden. Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% gerealiseerd moet worden.

Tabel 5: Bestemmingen in de verwevingszone

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	<i>verplichte bestemming minimum 30% van bvo</i>	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
<i>eeengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1000 m ²
diensten en kantoren	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1000 m ²
reca	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1000 m ²
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1000 m ²
hotels	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten tot max. 1000 m ²
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 350 m ²	toegelaten tot max. 1000 m ²

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersafwikkeling;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.7 Centrumzone

Deze zone is bestemd als gebied waar verschillende functies geïntegreerd worden. Wonen vormt een belangrijke en verplichte bestemming die steeds voor minimum 30% gerealiseerd moet worden.

Belangrijke bepaling:

*In de centrumzone **vervalt het verbod** om meerdere woonentiteiten in te richten in bepaalde panden, zoals opgenomen in het bouwreglement.*

Tabel 6: Toegelaten bestemmingen in de centrumzone

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen	verplichte bestemming minimum 30% van bvo	opgelegd aandeel verminderd of verplichting vervalt
<i>eengezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
<i>kamerwoningen</i>	<i>toegelaten</i>	
handelszaken	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
diensten en kantoren	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
reca	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten
hotels	toegelaten tot 40 kamers	toegelaten
gemeenschapsvoorzieningen	toegelaten tot 70% van bvo en tot maximum 500 m ²	toegelaten

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van twee stedenbouwkundige aandachtspunten: de verenigbaarheid van de omvang van de activiteiten en de draagkracht van de omgeving. Afwegingskaders voor het beoordelen van de machtigingsaanvragen worden gebaseerd op:

het ruimtelijk profiel: de schaal, de ligging ten opzichte van andere functies, de beplantingen, de structuur van de bebouwing en de historische evolutie;

het mobiliteitsprofiel: de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeersstrafiek;

het economisch profiel: de plaatsgebondenheid, de uitbreidingsmogelijkheden en de bedrijfsdynamiek;

het milieuprofiel: de normale en de extra milieuhinder en de ligging ten opzichte van kwetsbare functies.

2.8 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Gemeenschapsvoorzieningen vormen de hoofdbestemming.

Tabel 7: Toegelaten bestemmingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen

	basisvoorschrift	mits machtiging
wonen <i>eengezinswoningen</i> <i>meergezinswoningen</i> <i>kamerwoningen</i>	toegelaten tot 50% van bvo <i>toegelaten tot 50% van bvo</i> <i>toegelaten tot 50% van bvo</i> <i>toegelaten tot 50% van bvo</i>	toegelaten <i>toegelaten</i> <i>toegelaten</i> <i>toegelaten</i>
handelszaken	toegelaten tot 25% van bvo	toegelaten tot 50% van bvo
diensten en kantoren	toegelaten tot 25% van bvo	toegelaten tot 50% van bvo
reca	toegelaten tot 25% van bvo	toegelaten tot 50% van bvo
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten	
bedrijven	toegelaten tot 25% van bvo	toegelaten tot 50% van bvo
hotels	toegelaten tot 25% van bvo	toegelaten tot 50% van bvo
<i>gemeenschapsvoorzieningen</i>	<i>hoofdbestemming min. 50% van bvo</i>	<i>toegelaten</i>

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden beoordeeld op basis van de gebruikswaarde, de beeldwaarde en de toekomstwaarde van het voorgestelde project.

De gebruikswaarde heeft betrekking op het fysische functioneren. Enkele afwegingskaders zijn de schaal van het project, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing, de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek, de differentiatie en de identiteit, de duurzaamheid en de versnippering.

De beeldwaarde verwijst naar de betekenis van het project. Enkele afwegingskaders zijn de functie, de rol en de betekenis van het ruimtelijk project en de relatie met de activiteiten, de geschiedenis en de stedelijke omgeving.

De toekomstwaarde duidt potentiële mogelijkheden voor het project en de omgeving aan. Het project kan een buurt een nieuwe sociale, economische of ruimtelijke impuls geven of kan de omgeving bedreigen. Projecten kunnen de verweving versterken of beperken, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de omgeving verhogen of verminderen.

2.9 Zone voor groepswoningbouw

Deze zone is bestemd tot het ontwerpen en realiseren van een samenhangend woonproject. De randvoorwaarden waaraan dit project moet voldoen zijn aangeduid in onderstaande tabel.

Tabel 8: Referentiewaarden in de zone voor groepswoningbouw

functie	referentiewaarden
wonen	hoofdbestemming, minimum 80% van de bvo
<i>eengezinswoningen</i>	<i>Verplicht min. 40% van de bvo</i>
<i>meergezinswoningen</i>	<i>toegelaten</i>
<i>kamerwoningen</i>	<i>niet toegelaten</i>
nachtbars en aanverwante activiteiten	niet toegelaten
speelautomatenhallen	niet toegelaten
andere functies	toegelaten tot 20% van de bvo

Belangrijke opmerking:

Alle in de tabel aangeduide percentages zijn referentiewaarden. Deze kunnen enkel gemotiveerd verhoogd of verlaagd worden. De marge waarbinnen dit kan is beperkt tot maximum 50% van de opgegeven referentiewaarden. De bvo van de hoofdbestemming (wonen) kan echter nooit lager zijn dan 70%.

Specifieke voorschriften voor de zone voor groepswoningbouw "Ramen"

- publieke ruimten: minimum 20% van de terreinoppervlakte van deze zone moet als publieke ruimte ingericht worden.
- Eenmaal het terrein verkaveld wordt en/of de bestemming "zone voor groepswoningbouw" gerealiseerd is, gelden voor het gedeelte met ééngezinswoningen, zoals gepland in het wedstrijdontwerp (zie toelichtingsnota), de voorschriften van de zone A voor woningen en tuinen. Voor het resterende deel gelden de voorschriften van de centrumzone als nabestemming.

Specifieke voorschriften voor de zone voor groepswoningbouw "Schouwvegerstraat"

- Eenmaal het terrein verkaveld wordt en/of de bestemming "zone voor groepswoningbouw" gerealiseerd, gelden de bestemmingsvoorschriften van de zone B voor woningen en tuinen als nabestemming.

Alle woningbouwprojecten worden beoordeeld op basis van de gebruikswaarde, de beeldwaarde en de toekomstwaarde van het voorgestelde project.

De gebruikswaarde heeft betrekking op het fysische functioneren. Enkele afwegingskaders zijn de schaal van het project, de ligging ten opzichte van andere functies, de structuur van de bebouwing, de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en de verkeerstrafiek, de differentiatie en de identiteit, de duurzaamheid en de versnippering.

De beeldwaarde verwijst naar de betekenis van het project. Enkele afwegingskaders zijn de functie, de rol en de betekenis van het ruimtelijk project en de relatie met de activiteiten, de geschiedenis en de stedelijke omgeving.

De toekomstwaarde duidt potentiële mogelijkheden voor het project en de omgeving aan. Het project kan een buurt een nieuwe sociale, economische of ruimtelijke impuls geven of kan de omgeving bedreigen. Projecten kunnen de verweving versterken of beperken, de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de omgeving verhogen of verminderen.

2.10 Parkzone

Deze zone functioneert als belangrijke en kwaliteitsvolle groene ruimte in het plangebied. Zij heeft een openbaar karakter en heeft esthetische, recreatieve en/of natuurlijke functies voor de buurt.

2.11 Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten

Deze zone is bestemd als tuinruimte van de panden, ingericht als groene ruimten om te rusten en te verpozen. Deze ruimten hebben een privaat karakter. Activiteiten die niet verbonden zijn met de woon- of recreatieve functie van het hoofdgebouw van het perceel waarin de tuin of open ruimte gelegen is, en/of geen gemeenschapsvoorzieningen zijn, zijn verboden.

2.12 Zone voor gegroepede autostaanplaatsen

Deze zone is bestemd als ruimte waar auto's gegroeped gestald worden. De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone.

2.13 Zone voor openbare ruimten

Openbare ruimten hebben een verblijfs- en verbindingsfunctie. Openbare ruimten met een belangrijke stedelijke verblijfsfunctie zijn aangeduid op plan.

2.14 Zone met verblijfskarakter

Deze ruimten hebben een verkeers- en verblijfsfunctie. Deze ruimten moeten ingericht worden op een wijze dat langzaam verkeer steeds veilig, direct en comfortabel kan functioneren en dat verblijven er gestimuleerd wordt.

2.15 Zone voor waterlopen

Deze zone is bestemd voor de waterlopen. Deze zijn drager van esthetische, natuurlijke, sociale, economische en andere stedelijke functies. In deze zone zijn brugconstructies en watergebonden open ruimten (buiten de zones voor wegenis) eveneens mogelijk.

3. Artikel 3: Bebouwingsvoorschriften

3.1 Inleidende bepalingen¹

3.1.1 Archeologisch patrimonium

Voor elke terreinwijziging is een archeologisch advies noodzakelijk en moeten zowel de mogelijkheden voor verkennend of preventief onderzoek als voor uitgebreid archeologisch onderzoek (opgravingen) in de planning en uitvoering van zowel nieuwbouw, renovatie als infrastructuur worden voorzien.

3.1.2 Gevelbegroeiingen, aanplantingen, en vegetatiedaken

Het gebruik van vegetatiedaken of het begroenen van gevels met begroeiingen van aanplantingen is in het gehele plangebied toegestaan. Bij vlakke of licht hellende daken² van hoofdgebouwen, bijgebouwen en gebouwen en met een oppervlakte van meer dan 150 m², gelegen in tuinen, in bebouwbaar binnengebied en in de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, moet minstens de helft van de dakoppervlakte als vegetatiedak worden ingericht.

De verplichting tot het aanleggen van een vegetatiedak kan mits machtiging vervallen.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging tot ontslaan van deze verplichting worden onder meer beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders: de schaal van de gebouwen, de afwezigheid van een zichtveld op het betreffende dakoppervlak, de ligging ten opzichte van andere gebouwen, de aanwezige functies (perceel en binnengebied), de structuur van de bebouwing, de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied en de historische evolutie.

3.1.3 Parkeerplaatsen

Ondergrondse parkeergarages kunnen niet gerealiseerd worden in de parkzones en de zones voor waardevolle tuinen en open ruimten.

¹ Deze voorschriften hebben betrekking op het oprichten, slopen en verbouwen van gebouwen en het door inrichtingswerken wijzigen van de bestemming van een gebouw.

² dakhelling kleiner of gelijk aan 25°

3.1.4 Uithangborden en reclame inrichtingen

Volgende begrippen worden gehanteerd:

Aanplakborden: Aanplakborden zijn borden waarop publiciteit (werving voor het kopen van merkproducten) wordt aangeplakt.

Uithangborden: Uithangborden verkondigen de ter plaatse uitgeoefende activiteit. Ze vermelden de activiteit van de handelaar, verwijzen naar de aangeboden producten of vermelden de naam van de winkel of uitbater. Symbolen van zorgverstrekkers (apotheek, dierenarts, ...) zijn hier niet in vervat.

Reclame inrichtingen: Dragere van merknamen van producten die te koop worden aangeboden.

Directe verlichting: Directe verlichting van publiciteitspanelen is verlichting in panelen waarop opschriften of publiciteit vermeld is.

Indirecte verlichting: Indirecte verlichting van publiciteitspanelen is het verlichten van panelen met een lichtpunt dat niet in het paneel verwerkt is. Dit kan door lichtpunten die elders op de gevel zijn aangebracht of door het verlichten van de ruimte tussen de letters van het opschrift of de reclame inrichting en het gevelvlak.

Haakse panelen: Haakse panelen gebruikt als reclame inrichting of uithangbord zijn dwars aangebracht op de gevel (meestal) met een hoek van 90°.

Vlakke panelen: Vlakke panelen gebruikt als reclame inrichting of uithangbord zijn evenwijdig met en onmiddellijk tegen het gevelvlak aangebracht.

3.1.4.1 Algemene bepalingen met betrekking tot publiciteit

Uithangborden en reclame inrichtingen:

1. mogen nooit tot een daling van de leef- en woonkwaliteit leiden. Dit houdt in dat de plaatsing van dergelijke constructies nabij ramen van (potentiële) woningen zeer nauwkeurig moet worden afgewogen.
2. moeten zich op een kwaliteitsvolle wijze inpassen in het architecturale geheel van de gevel, de straatwand en de wijk en moeten een duidelijke en herkenbare relatie hebben met het gebouw of de plaats waar ze zijn aangebracht. Uithangborden en reclame inrichtingen mogen niet bevestigd worden op vooruitspringende delen van de gevel (balkon, erker) of boven de kroonlijst.

Aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot reclame-inrichtingen en uithangborden worden onder meer beoordeeld op basis van volgende afwegingskaders:

- de schaal van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- de situering ten opzichte van andere functies;
- het publicitair gebruik in straat of straatdeel;
- de evolutie van het aanbrengen van uithangborden en reclame inrichtingen;
- de locatie, de aard van de bedrijvigheid.

3.1.4.2 *Bijzondere bepalingen met betrekking tot de zone waarbinnen uithangborden en/of reclame inrichtingen worden aangebracht.*

Voorschriften met betrekking tot de woonzones (woonzone A, B, C en D voor woningen en tuinen en zone voor groepswoningbouw).

Plaatsing

Uithangborden en reclame inrichtingen mogen aangebracht worden onder een denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de onderzijde van de vensterbanken van de eerste verdieping. Wanneer deze lijn niet duidelijk is mag een hoogte van 3,5 meter nooit overschreden worden. Het aantal haakse panelen is beperkt tot één per pand met een maximum oppervlakte van 0,5 m².

Aanplakborden zijn niet toegestaan.

Voorschriften met betrekking tot de verwevingszone, centrumzone en zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Plaatsing

Uithangborden en reclame inrichtingen vlak aangebracht, moeten gevat worden onder een denkbeeldige lijn gevormd door de onderzijde van de vensterbanken van de eerste verdieping. Wanneer deze lijn niet duidelijk is, mag een hoogte van 5 meter nooit overschreden worden. De gezamenlijke oppervlakte van deze panelen is beperkt in functie van de contextualiteit. Neon opschriften of lichtbanden kunnen in functie van de contextualiteit over het gehele geveloppervlak toegelaten worden.

Aanplakborden zijn niet toegestaan.

Voorschriften met betrekking tot de zone voor waardevolle tuinen en open ruimten, parkzone, zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen, openbare ruimten en zone voor waterlopen.

Uithangborden en reclame inrichtingen zijn in deze zones niet toegelaten.

3.1.5 Bepalingen voor terrassen voor andere dan woonbestemmingen

Deze bepalingen hebben betrekking op terrassen die palen aan de straatzijde van de gebouwen aan of in de directe omgeving van de rooilijn. Volgende begrippen worden gehanteerd:

Vaste terrassen zijn enkel toegelaten voor horecagebruik en daar waar dit contextueel ingepast kan worden. Windschermen mogen enkel geplaatst worden wanneer het ondoorzichtig deel maximum 1 meter hoog is. De maximum hoogte van deze windschermen mag niet meer zijn dan 1,80 meter. Minimum 2/3 van de voorzijde van het terras mag niet voorzien worden van windschermen.

Gesloten terrassen op het openbaar domein zijn niet toegelaten

3.2 Algemene bepalingen met betrekking tot de stedelijke contextualiteit

3.2.1 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- ⇒ de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- ⇒ de ruimtelijke draagkracht,
- ⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel.

3.2.2 Waardevolle straat- en pleinwanden

Op het plan zijn waardevolle straat- en pleinwanden aangeduid. Deze aanduiding beschermt zowel de individuele waardevolle panden alsook kwaliteitsvolle en samenhangende straat- en pleinwanden. In deze zone zijn slechts werken en handelingen toegelaten die verenigbaar zijn met de cultuurhistorische identiteit van het gebied en de aanwezige waardevolle gebouwen.

Deze beschermende bepalingen behelzen onder meer de bepleistering en ontleistering van gevels, de gevelopbouw, architectuur, bouwstijl en bouwperiode alsook op het kleurengebruik, aard, kwaliteit en materiaalgebruik van kroonlijst en schrijnwerk. Alle wijzigingen aan gevels of gevelementen worden beoordeeld volgens de voorschriften van dit plan.

Aanvragen tot het wijzigen van gevels die deel zijn van waardevolle panden en straat- en pleinwanden worden onder meer beoordeeld op basis de verenigbaarheid met de cultuurhistorische identiteit van het gebied, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het omgaan met de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders zijn:

- ⇒ de relatie tussen oude en nieuwe architectuur,
- ⇒ de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),
- ⇒ de wijze waarop de ingreep uitgevoerd wordt (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend),
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw.

Dergelijke en andere wijzigingen aan de (gevels van) individuele gebouwen moeten voorgesteld en uitdrukkelijk gemotiveerd worden in een motiveringsrapport zoals bepaald in artikel 4.1.

3.2.3 Bepalingen voor alle gebouwen in het gezichtsveld van waardevolle panden en waardevolle straat- en pleinwanden

Verbouwingen en nieuwbouw kunnen enkel wanneer de kwaliteit van de architectuur van de voorgestelde verbouwing of nieuwbouw tenminste gelijkwaardig of beter is dan de bestaande architectuur.

Het onderzoek van de geslaagdheid van het behoud of de accentuering van de cultuurhistorische waarde en -identiteit wordt onder meer gebaseerd op:

- ⇒ de cultuurhistorische waarde en identiteit van het plangebied
- ⇒ de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project,
- ⇒ de ruimtelijke draagkracht,
- ⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend)

3.3 Algemene bepalingen met betrekking tot de inplanting en het profiel van de hoofd- en bijgebouwen

3.3.1 Inplanting en bebouwing

Alle hoofdgebouwen moeten, tenzij anders bepaald, gebouwd worden met hun voorgevel op de op het bestemmingsplan aangeduide rooilijn die tevens de bouwlijn vormt.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging voor vrijstelling van deze verplichte bouwlijn moeten vergezeld worden van een motivatienota.

Deze aanvragen worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie tussen de oude en de nieuwe gebouwen,
- ⇒ de relatie met het bestaande weefsel (straat, straatdeel),
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.2 Afstand tot de zijperceelsgrenzen

Wanneer gebouwen in niet gesloten bebouwing worden opgetrokken, moet een afstand van minimum 3 meter tot de zijperceelsgrenzen gerespecteerd worden.

Deze bepaling heeft geen betrekking op panden die gelegen zijn naast historische brandgangen.

3.3.3 Bouwdiepten

3.3.3.1 Bouwdiepte van de hoofdgebouwen

Een minimum en toegelaten maximum bouwdiepte voor hoofdgebouwen wordt vastgelegd. Deze ***bouwdiepte wordt bepaald op basis van de referentiediepte***. De referentiediepte wordt steeds gemeten op de perceelsgrenzen en wordt perceelsgewijs bepaald. Er zijn vier mogelijkheden:

1. wanneer er gebouwd wordt tussen twee aangrenzende hoofdgebouwen wordt de referentiediepte bepaald door de lijn die de referentiedieptes van de twee aangrenzende gebouwen verbindt.
2. wanneer er gebouwd wordt tegen één aangrenzend hoofdgebouw is de diepte van dat hoofdgebouw de referentiediepte.
3. wanneer er gebouwd wordt en er zijn géén aangrenzende hoofdgebouwen is de diepte van het meest nabijgelegen hoofdgebouw de referentiediepte.
4. wanneer er geen andere hoofdgebouwen zijn in dezelfde rij wordt de referentiediepte zelf bepaald in functie van de dominante typologie in het plangebied.

Wanneer de referentiediepte minder dan 10 meter bedraagt, **mag** het te bouwen of verbouwen hoofdgebouw maximum twee meter dieper gebouwd worden en **moet** de diepte ten minste 8 meter bedragen. Bij een perceelsdiepte van minder dan 10 meter vervalt deze verplichting.

1. Wanneer de referentiediepte bepaald is tussen 10 en 12 meter, moet de bouwdiepte bij bouwen en verbouwen gevat worden tussen 10 en 12 meter.
2. Wanneer de referentiediepte 12 meter of meer bedraagt is de toegelaten maximum bouwdiepte gelijk aan de referentiediepte (**met een maximum van 15 meter**) en bedraagt de minimale bouwdiepte 10 meter.

Belangrijke bepalingen:

1. De bouwdiepten van hoofdgebouwen kunnen omwille van de lichtinval en de bezonning beperkt worden. Dit geldt in het bijzonder voor de bescherming van bestaande kleinere panden en panden die gelegen zijn in de hoeken van bouwblokken.
2. De bouwdiepte is niet beperkt in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en centrumzone.
3. Hoofdgebouwen kunnen uitzonderlijk en mits machtiging op een grotere bouwdiepte gebouwd worden. Dit kan enkel binnen de marge tussen de toegelaten bouwdiepte en de uiterste bouwlijn (15 meter). Machtiging hiertoe kan alleen verleend worden mits de gebouwen gerealiseerd worden onder een hoek van 45 graden vertrekkende van minimum 60 centimeter uit de perceelsgrens.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de geslaagdheid van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie tussen het betreffende gebouw en gebouwen in de onmiddellijke omgeving,
- ⇒ de relatie met het bouwblok en het binnengebied,
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Deze machtiging kan enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen in artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.3.2 Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

Alle bijgebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen. Deze bijgebouwen mogen opgericht worden vanaf een diepte die overeenkomt met de aangegeven minimum bouwdiepte voor hoofdgebouwen. De diepte van de bouwstrook is afhankelijk van de diepte van het perceel. De perceelsdiepte loopt van aan de rooilijn tot een grens die bepaald wordt door de gemiddelde perceelsdiepte. De diepte van de bouwstrook is weergegeven in Tabel 9.

Tabel 9: Diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen

perceelsdiepte	diepte van de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen
24 meter of minder	16 meter
tussen 24 en 36 meter	$12 \text{ meter} + \frac{\textit{perceelsdiepte}}{6}$
36 meter en meer	18 meter

3.3.4 Bepalingen met betrekking tot de tuinen

Wanneer niet anders bepaald beginnen tuinen bij de achterste bouwlijn van hoofd- en bijgebouwen en lopen tot de achtergrens van het perceel.

3.3.4.1 Tuinen van zone A, zone B en zone C voor woningen en tuinen

Maximum 25% van deze zone mag bebouwd worden op voorwaarde dat minimum 30m² onbebouwd blijft. Minimum 50% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin. Dit aandeel wordt berekend ten opzichte van de oppervlakte van de tuinstrook van het betrokken perceel.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter gemeten vanaf het maaiveld. De hoogte van de tuinmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

Van deze bepalingen kan machtiging verleend worden:

1. beschermde gebouwen en gebouwen met historische, culturele en architectonische waarde worden van een afbraakverplichting uitgesloten en mogen verbouwd worden;
2. bestaande gebouwen in een goede bouwfysische staat en een gebruik eigen aan het hoofdgebouw kunnen mits aanpassingswerken behouden blijven en mogen verbouwd worden. Deze aanpassingswerken moeten leiden tot het wegnemen van verharding, het creëren van meer ruimte voor beplantingen en het verhogen van de kwaliteit van het binnengebied;
3. de bouwhoogte van de toegelaten gebouwen in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van zes meter voor gebouwen en met toepassing van de 45 graden regel opklimmend vanaf de perceelsgrenzen en vertrekkend vanaf 2,5 meter.
4. de hoogte van de van de tuilmuren in de tuinzone kan aangepast worden in functie van de contextualiteit maar mag een hoogte van 3,5 meter niet overschrijden;
5. het bebouwingspercentage kan (voor uitbreidingen van de bebouwing) toenemen in de mate dat ook de onverharde ruimte in dezelfde mate toeneemt.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.4.2 Tuinen van zone D voor woningen en tuinen, verwevings- en centrumzone en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Maximum 50% van deze zone mag bebouwd worden.

Minimum 25% van de tuinoppervlakte moet ingericht worden als onverharde tuin.

De totale bouwhoogte van gebouwen of constructies in de tuinzones is beperkt tot 3,5 meter. De hoogte van de tuilmuren wordt gemeten vanaf het maaiveld en is beperkt tot 2,5 meter.

De bepalingen met betrekking tot de maximum bouwhoogte, het te bebouwen deel en te behouden open onverharde ruimte kunnen mits machtiging aangepast worden:

1. de bouwhoogte kan aangepast worden in functie van de contextualiteit tot een totale hoogte van maximum zes meter en met toepassing van de 45 graden regel.
2. de hoogte van de van tuilmuren kan aangepast worden in functie van de contextualiteit en mits akkoord van de buurman tot een hoogte van maximum 3,5 meter.
3. het bebouwingspercentage en verhardingspercentage kan toenemen in functie van de contextualiteit.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.5 Bouwhoogte

3.3.5.1 Bouwhoogte van de gevels

Op het plan is een referentiebouwhoogte aangeduid in meter.

De kroonlijst van nieuwe gebouwen moet gevat worden binnen een marge waarvan de grenzen zich tien procent hoger of lager dan de aangeduide referentiebouwhoogte bevinden.

De referentiehoogte bestaat niet voor gebouwen met een belangrijke culturele, godsdienstige of maatschappelijke betekenis die niet gebruikt worden voor woon-, kantoor of commerciële functies. De wijze waarop deze gebouwen geselecteerd worden, wordt aangeduid door de Stad Gent.

De standaard marge op de referentiebouwhoogte kan mits machtiging (en behalve indien anders bepaald) aangepast worden van 10 % naar drie meter + 10 % van de referentiebouwhoogte.

De nokhoogte mag niet hoger zijn dan zes meter boven de toegestane kroonlijsthoogte.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie tussen het gebouw en de aanpalende gebouwen en de omgeving.
- ⇒ de relatie met het straatdeel,
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.5.2 *bouwhoogte van de bijgebouwen*

De toegelaten maximum bouwhoogte van de bijgebouwen (gebouw en dak) bedraagt 3,5 meter. Deze gebouwen moeten gebouwd worden binnen de bouwstrook voor hoofd- en bijgebouwen.

Deze opgelegde bouwhoogte kan mits machtiging aangepast worden: de maximumhoogte van bijgebouwen kan verhoogd worden tot 6 meter mits toepassing van de 45 graden regel.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de contextualiteit en het lichtbelemmeringsvlak
- ⇒ de relatie tussen het gebouw, de aanpalende gebouwen en de omgeving.
- ⇒ de relatie met het straatdeel,
- ⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.6 **Dakvorm**

Elk hoofdgebouw en elk ander gebouw met méér dan één bouwlaag moet bedekt worden met hellende daken. De nok wordt evenwijdig met de voorgevel geplaatst. De *dakhelling* van deze gebouwen moet gevat worden binnen een hoek tussen 35 en 55 graden met het horizontale (gevel)vlak. De aanzet van het dakvlak valt gelijk met de kroonlijst. Ook uitbouwen, zoals dakkapellen en staande ramen, moeten onder het vlak (gevormd door 55 graden vlak doorheen de kroonlijst) gesitueerd worden.

Alle hellende daken worden voorzien met ***dakbedekking*** uit duurzame materialen zoals dakpannen, kunst- en natuurleien, zink en koper. Het gebruik van golfplaten en bitumenmaterialen als dakbedekking is niet toegestaan. De totale ***breedte van dakkapellen*** en staande dakramen wordt aan de voorzijde beperkt tot één derde van de gevelbreedte. Aan de achterzijde wordt de totale breedte van dakkapellen en dakramen beperkt tot twee derden van de gevelbreedte. Dakvlakvensters en zonnecollectoren mogen aan de voorzijde van het gebouw maximum 2/3 van het dakvlak beslaan. Aan de achterzijde mag het gehele dakvlak benomen worden. Insprongen in het dakvlak kunnen toegestaan worden tot maximum 1/3 van het dakvlak en enkel wanneer de aanzet van deze insprong zich tenminste 1 meter achter het gevelvlak bevindt.

De bepalingen met betrekking tot de opgelegde dakvorm, dakhelling en nokligging, opgelegde materialen voor dakbedekking en de breedte en de opgelegde hoek van dakuitbouwen en de insprongen in het dakvlak kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van een machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen;
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied;
- ⇒ de functie en van het gebouw.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.3.7 Gevelopbouw

Alle zichtbare gedeelten van gebouwen (hoofdgebouwen en bijgebouwen) zoals schoorstenen, garagepoorten, dienstingangen, zichtbaar blijvende buizen zoals rook- of verluchtingskanalen moeten afgewerkt worden in materialen die in overeenstemming zijn met het karakter en de aard en de kleuren van de materialen van de bestaande gebouwen in de omgeving of hiermee een kwalitatieve dialoog aangaan.

Gevels mogen slechts gewijzigd of verbouwd worden voor zover de werken de bestaande kwaliteiten van de gevel en het straatbeeld verbeteren. Elke bouwlaag aan de voor- en achtergevel moet voorzien worden van ramen.

De gevel van elk gebouw moet uitlopen in een kroonlijst. De vorm en uitzicht van deze kroonlijst worden bepaald door de contextualiteit.

Alle in het zicht blijvende gedeelten van zijgevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen in overeenstemming met de contextualiteit.

Er mogen geen garagepoorten gecreëerd worden in gevels van woningen met een gevelbreedte van minder dan 8 meter. Garagepoorten en poorten naar het binnengebied moeten harmonisch in de gebouwen en het straatbeeld geïntegreerd worden.

Uitbouwen van het gevelvlak (erker, balkon, ...) zijn enkel toegelaten waar dit contextueel ingepast kan worden. De uitbouw wordt beperkt tot één bouwlaag. De afstand tussen de uitbouw en de zijgevel bedraagt minimum 80 centimeter. De uitsprong ten opzichte van de gevelvlak bedraagt maximum 60 centimeter.

De bepalingen met betrekking tot de vorm en grootte van de kroonlijst, uitbouwen in het gevelvlak, de plaatsing van de ramen en de gevelopbouw kunnen mits machtiging aangepast worden.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en de vrijwaring van de ruimtelijke draagkracht.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag zijn:

- ⇒ de relatie met aanpalende gebouwen,
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied,
- ⇒ de functie en de beeldwaarde van de straat,
- ⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.4 Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone A, B en C voor woningen en tuinen

De niet bebouwde buitenruimte in zone A voor woningen en tuinen moet rechtstreeks toegankelijk zijn vanuit de woning.

Het aantal woongelegenheden per pand in zone B en C voor woningen en tuinen is beperkt in functie van het aantal bouwlagen. ***Gelijktijdig met voorgaande regel moet minimum één woning een netto-vloeroppervlakte hebben van minimum 100 m².*** De niet bebouwde buitenruimte moet rechtstreeks met de woonfunctie verbonden worden.

3.5 Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de verwevingszone en de centrumzone

Om de woonfunctie in deze zones te bestendigen of te creëren moeten alle directe toegangen van het openbaar domein tot de woningen in panden met verschillende bestemmingen behouden blijven.

Directe toegangen tot de woningen moeten gecreëerd worden in panden met een gevelbreedte van méér dan 5,50 meter.

De verplichting tot het creëren van een rechtstreekse toegang kan mits machtiging vervallen wanneer de gevelbreedte minder dan 7 meter bedraagt en

1. wanneer na machtiging het verplichte aandeel van de woonbestemming verminderd is of vervalt zoals bepaald in artikel: 2.6 (pagina 16);
2. wanneer een alternatieve kwalitatieve toegang wordt aangeboden;
3. wanneer er historische, architecturale, economische of andere elementen worden aangedragen waaruit blijkt dat het creëren van een directe toegang via het openbaar domein niet wenselijk is.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige contextualiteit en het vrijwaren van de woonfunctie.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,
- ⇒ de sociale veiligheid in de straten,
- ⇒ de functie van het gebouw,
- ⇒ de historiek van het gebouw.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.6 Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone voor groepswooningbouw

Deze zone is aangeduid in functie van vereisten tot het ontwerpen en het realiseren van een samenhangend woonproject. De realisatie van dit woonproject kan gefaseerd verlopen. Projecten zijn niet gebonden aan opgelegde bouwlijnen of maximum bouwdiepten. Het ontwikkelen van projecten in deze zone wordt onderworpen aan een aantal algemene criteria en specifieke inrichtingsvoorstellen.

Algemene criteria hebben betrekking op een aantal kwantitatieve vereisten zoals: de bebouwingsgraad, de vloer terreinindex (V.T. index), de toegelaten maximale bouwhoogte, aantal en de aard van de woningen, het aantal parkeerplaatsen. In Tabel 10 zijn deze stedenbouwkundige richtlijnen aangeduid. Daarnaast moeten deze projecten ook voldoen aan een aantal kwalitatieve eisen. Deze hebben betrekking op de architecturale kwaliteit van de gebouwen en de kwaliteit van de niet bebouwde ruimten, looplijnen en toegangen, ... Deze kwalitatieve vereisten moeten voorgesteld worden in een uitgebreide motivatienota dat voor de site opgemaakt wordt.

Tabel 10: Algemene stedenbouwkundige referentiewaarden voor de zone voor groepswooningbouw

toegelaten bouwhoogte	max. 12 meter voor min.80% van de bebouwde oppervlakte en max. 15 meter voor max.20% van de bebouwde oppervlakte.
bebouwingspercentage	maximum 70%
vloer/terreinindex	zie bestemmingsplan

Deze referentiewaarden kunnen mits machtiging aangepast worden:

1. de hoogte van de kroonlijst kan met maximum 10% van de aangeduide referentiehoogte verhoogd worden;
2. het bebouwingspercentage kan verhoogd worden tot 80%;
3. de vloer terreinindex kan verhoogd worden tot 300%.

Tabel 11: Specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de zone Ramen

bouwdiepte	De bouwdiepte dient op alle niveaus van de gebouwen langsheen ramen gelijk te zijn
kroonlijsthoogte	Een verplichte kroonlijsthoogte van 10,3 meter wordt vastgelegd en dit zowel voor voor- en achtergevel van de ééngezinswoningen.
dakvorm	Een platte dakvorm is verplicht

Dergelijke machtigingen kunnen alleen bekomen worden wanneer:

1. De functie van het project bredere marges rechtvaardigt,
2. Een bijzonder waardevol en vernieuwend project gerealiseerd wordt;
3. Het project een belangrijke stedenbouwkundige beeldwaarde en symboolfunctie heeft;
4. Waardevolle buitenruimten gecreëerd worden.

Stedenbouwkundige krachtlijnen die bepalend zijn voor de beoordeling van de invulling van de kwantitatieve en kwalitatieve voorwaarden zijn de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project, het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht, de relatie functie en beeldwaarde. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie met de bebouwde omgeving,
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied,
- ⇒ de categorisering en functie van de straat,
- ⇒ de functie van het gebouw.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.2 zijn toegepast.

3.7 Bijzondere bebouwingsvoorschriften voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen

Wanneer gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen gebouwd zijn langsheen de rooilijn gelden de Algemene bepalingen met betrekking tot de inplanting en het profiel van de hoofd- en bijgebouwen zoals aangeduid in paragraaf 3.3. Gebouwen in de binnengebieden van deze bestemmingszone zijn morfologische ondergeschikt aan deze gesitueerd aan of in de onmiddellijke nabijheid van de rooilijn. De maximum kroonlijsthoogte van gebouwen in binnengebieden is lager dan deze aan de rooilijn.

De kroonlijsthoogte van nieuwbouw in de binnengebieden wordt beperkt tot 12 meter. De bouwhoogte is echter beperkt in functie van de 45 graden regel. Op de perceelsgrenzen is evenwel een maximumhoogte van 3,5 meter toegelaten. Het begroeningspercentage (vereist minimum niet verharde oppervlakte met hoogstammige beplantingen) bedraagt minimum 10% van de perceelsoppervlakte.

Deze bepalingen kunnen mits machtiging aangepast worden:

1. De toegestane kroonlijsthoogte van gebouwen in het binnengebied kan uitzonderlijk hoger zijn dan deze van de gebouwen aan de rooilijn.
2. Het begroeningspercentage kan beperkter zijn dat de vereiste 10% wanneer een bijzonder waardevolle omgeving gerealiseerd wordt en/of deze voor het publiek toegankelijk is.

Stedenbouwkundige krachtlijnen die bepalend zijn voor het beoordelen van aanvragen tot het bekomen van machtiging zijn de kwalitatieve stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project, het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht en de relatie functie en beeldwaarde.

Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de relatie met de bebouwde omgeving,
- ⇒ de relatie met het straatdeel en het binnengebied,
- ⇒ de categorisering en functie van wijk, binnengebied en straat,
- ⇒ de functie en historiek van het gebouw en de locatie.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.2 zijn toegepast.

3.8 Bijzondere voorschriften voor de parkzone

Enkel in omvang beperkte gebouwen voor gemeenschapsfuncties en verbonden met de parkfunctie kunnen hier opgetrokken worden (kiosk, toiletten,...) Deze gebouwen mogen nooit meer dan 5% van de parkzone beslaan.

3.9 Zone voor waardevolle tuinen en open ruimten

Maximum 10% van deze zone mag bebouwd worden.

Minimum 70% van deze zone moet ingericht worden als onverharde tuin.

De hoogte van de bouwwerken is beperkt tot 3,5 meter. Binnen deze zone mogen geen overdekte en / of ondergrondse autostaanplaatsen voorzien worden.

3.10 Bijzondere bouwvoorschriften voor de zone voor gegroepede autostaanplaatsen

In de op plan aangeduide zone is gegroeped parkeren toegelaten. Dit kan gevat worden als:

1. staanplaatsen in open lucht;
2. staanplaatsen onder een gemeenschappelijk afdak;
3. garages (boxen) en parkeergarages.

Individuele garages, staanplaatsen in open lucht en onder een gemeenschappelijk afdak moeten ruimtelijk geïntegreerd worden in de binnengebieden. Dit houdt in dat delen van deze terreinen onverhard moeten blijven en beplant moeten worden. Dit aandeel bedraagt minimum 10%.

Parkeergarages en garages (boxen) kunnen enkel gerealiseerd worden wanneer de toegelaten maximum hoogte beperkt is tot 3,5 meter en minimum 50% het dak aangelegd wordt als vegetatiedak.

Deze bepalingen kunnen mits machtiging aangepast worden:

1. de maximumhoogte kan verhoogd worden tot 5 meter;
2. de verplichting tot realiseren van een vegetatiedak kan beperkt of opgeheven worden.

Aanvragen tot het bekomen van machtiging worden onder meer beoordeeld op basis van de contextualiteit, de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de open ruimten in de binnengebieden. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de aanvraag tot machtiging zijn:

- ⇒ de structuur van de bebouwing en de historische evolutie,
- ⇒ de bebouwingsgraad van perceel en binnengebied,
- ⇒ de functies op het perceel, de nabijgelegen percelen en het binnengebied,
- ⇒ de (mogelijke) ontsluiting van het perceel of binnengebied,
- ⇒ bestaande constructies op het perceel en het binnengebied (aard en kwaliteit),
- ⇒ de kwaliteit en de inpassing van de constructie op het perceel en in het binnengebied.

Machtigingen kunnen enkel verleend worden nadat deze en de bepalingen van artikel 4.1 zijn toegepast.

3.11 Zone voor openbare ruimten

Openbare ruimten hebben een verblijfs- en verbindingsfunctie. Openbare ruimten met een belangrijke stedelijke verblijfsfunctie zijn aangeduid op plan.

3.12 Zone voor waterlopen

Deze zone is bestemd voor de waterlopen. Deze zijn drager van esthetische, natuurlijke, sociale, economische en andere stedelijke functies. In deze zone zijn brugconstructies en watergebonden ruimten (buiten de zone voor wegenis) eveneens mogelijk.

3.13 Bijzondere bouwvoorschriften voor bebouwbare binnengebieden

Op het plan zijn binnengebieden aangeduid die voor bebouwing in aanmerking komen. In deze gebieden zijn bebouwingspercentage en de toegelaten maximum bouwhoogte aangeduid. Dit zijn maximum waarden. Zij hebben betrekking op het volledige binnengebied en op alle percelen die daar deel van uitmaken.

Alle gebouwen moeten in volwaardige materialen opgetrokken worden. De niet bebouwde delen van deze binnengebieden moeten eveneens op een waardevolle wijze aangelegd worden met veel aandacht voor groenvoorzieningen.

Alle aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot het bouwen of verbouwen in deze afbakening worden onder meer beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project en het vrijwaren van de ruimtelijke draagkracht. Enkele ruimtelijke afwegingskaders voor het beoordelen van de bouwaanvraag zijn:

- ⇒ de relatie tussen hoofd- en bijgebouw, de relatie tussen oude en nieuwe gebouwen,
- ⇒ de relatie met de aanpalende gebouwen en het binnengebied,
- ⇒ de bebouwingsgraad van het perceel en het binnengebied,
- ⇒ de functie en de historiek van het gebouw en de locatie.

3.14 Bijzondere voorschriften voor de openbare ruimten

De verkeersfunctie voor gemotoriseerd verkeer in woonstraten is vooral gericht op plaatselijk (bestemmings) verkeer. Door het beperken van het aantal voertuigen, de snelheid en de wegbreedte wordt de woonfunctie van de woonstraten beklemtoond.

Bij de inrichting van openbare ruimte wordt voorrang verleend aan het gebruik voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer en worden verblijfsruimten functioneel ingericht.

De straten worden qua materiaal en kleur sober ingericht. Alle straatmeubilair moet gekozen worden in verhouding en harmonie tot zijn omgeving.

3.15 Zone voor gegroepeerde autostaanplaatsen

Deze zone is bestemd als ruimte waar auto's gegroepeerd gestald worden. De groene inkleding en de aanplantingen vormen een belangrijk deel van deze zone.

3.16 Zone met verblijfskarakter

Verblijfsruimten worden kwalitatief en functioneel ingericht.

Straatmeubilair wordt logisch, functioneel en eenvoudig ingericht.

3.17 Bijzondere voorschriften voor het behoud van waardevolle bomen

Bomen die beeldbepalend zijn voor de omgeving genieten een bescherming. Stedenbouwkundig vergunningsplichtige handelingen (omgevingswerken, graafwerken) in de omgeving van deze bomen mogen het verder leven van deze bomen niet bedreigen of de aanwezige beeldkwaliteit aantasten.

3.18 Bijzondere voorschriften voor te creëren erfdiensbaarheid van doorgang

Potentiële ontsluitingen zijn aangeduid op plan. Stedenbouwkundig vergunningsplichtige handelingen worden beoordeeld op het creëren of vrijwaren van deze ontsluitingen.

4. Artikel 4: Elementen van de procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning

4.1 Samenstelling van het dossier voor aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor diegenen die een machtiging wensen te bekomen

4.1.1 Motivatienota

Stedenbouwkundige aanvragen met betrekking tot de in de stedenbouwkundige voorschriften genoemde machtigingen moeten vergezeld zijn van een uitgebreide motivatienota. Deze duidt de concepten van het initiatief aan en verantwoordt de opbouw en de materiaalkeuzen. De aanvraag tot het bekomen van een machtiging moet openbaar gemaakt worden.

4.1.2 Beoordeling van de motivatienota

Motivatienota's worden beoordeeld op basis van de aangeduide stedenbouwkundige krachtlijnen en beoordelingskaders. De krachtlijnen vormen de basis van de beoordeling. De afwegingskaders functioneren als instrumenten in de beoordeling.

De motivatienota's functioneren als methodologisch instrument dat moet aantonen dat de doelstellingen van het ruimtelijk beleid gehaald worden zonder het gebruik van de basisnorm. Machtigingen kunnen enkel bekomen worden wanneer de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit gerealiseerd wordt. Krachtlijnen en afwegingskaders zijn aangeduid in functie van de potentieel te bekomen machtiging.

Algemene beoordelingscriteria waarop aandachtspunten gequoteerd worden zijn:

- ⇒ de stedenbouwkundige inpassing,
- ⇒ de bereikbaarheid,
- ⇒ de bezonning,
- ⇒ de architecturale kwaliteit
- ⇒ de relatie tussen morfologie, architectuur en functie,
- ⇒ de contextualiteit.

4.2 Samenstelling van het dossier voor aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot grote projecten, projecten in de zone voor groepswooningbouw en de zones voor gemeenschapsvoorzieningen.

4.2.1 Opmaak uitgebreide motivatienota

De opmaak van dergelijk rapport is vereist voor:

1. nieuwbouwprojecten en grondige verbouwingen met een bruto-vloeroppervlakte van meer dan 1.500 m²;
2. projecten in de op plan aangeduide zone voor groepswooningbouw;
3. nieuwbouwprojecten en verbouwingen met een uitbreiding van het volume van meer dan tien procent in de zones voor gemeenschapsvoorzieningen.

De aanvraag tot het bekomen van een machtiging door middel van een uitgebreide motivatienota moet openbaar gemaakt worden.

4.2.2 Doel uitgebreide motivatienota

1. In eerste instantie verstrekt dit rapport uitgebreide informatie over het gewenste bouwproject.
2. In tweede instantie wordt aangetoond dat het project zich naar bestemming, morfologie en vormgeving op een verantwoorde wijze inpast in de omgeving. De architecturale compositie van het project, de keuze en het gebruik van materialen en de relatie met de nabijgelegen bebouwing worden hierin belicht. Dit zowel voor de voor- als achtergevels.
3. Tenslotte wordt aangetoond dat de stedenbouwkundige, omgevings- en milieukwaliteiten gevrijwaard en versterkt worden en dat het openbaar domein niet belast wordt.

De opmaak van een uitgebreide motivatienota wordt opgevat als een interactief proces. In verschillende fasen worden de voorstellen, de concepten en de uitvoering voorgesteld en behandeld. Dit proces wordt gekenmerkt door kwaliteitsbenadering en -bewaking.

4.2.3 Inhoud uitgebreide motivatienota

Volgende aspecten moeten in dit rapport opgenomen en behandeld worden:

1. een beschrijving en analyse van de bestaande toestand met inbegrip van alle functies en de morfologie. Deze beschrijving behelst het bouwblok waarin het project gesitueerd is met inbegrip van de aanpalende straten;
2. een sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen analyse van deze omgeving en de wijze waarop het bouwproject hierin ingepast wordt;
3. het voorstellen van de concepten van het te realiseren project;
4. het gedetailleerd voorstellen van het te realiseren project (eventueel met faseringen);
5. een uitvoerige beschrijving van het bouwproject met oog voor bestemmingen en ruimtelijk voorkomen;
6. het inschatten van de gevolgen voor de omgeving. Dit zowel naar verkeersdruk, woningaanbod (aard en aantal), vastgoedprijzen, ruimtelijke draagkracht en kwaliteit, belevingsaspecten en beheerbaarheid.

4.2.4 Beoordeling uitgebreide motivatienota

De uitgebreide motivatienota wordt beoordeeld op basis van de stedenbouwkundige doelstellingen, aandachtspunten en criteria en de eventueel ingediende opmerkingen. Deze beoordeling wordt bij het bouw dossier gevoegd.