

---

RUP  
Herziening  
politiezone Van Damme

---

Stedenbouwkundige voorschriften  
*- Ontwerp voorlopige vaststelling -*



*Sweco Belgium nv  
i.o.v. stad Eeklo  
december 2016*



## Verantwoording

---

Titel	RUP herziening Politiezone Van Damme
Subtitel	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	2393
Referentienummer	2393-0001
Revisie	Ontwerp voorlopige vaststelling
Datum	december 2016
Auteur(s)	Stien Van Rompuy, Jos Van Winckel
E-mail adres	Stien.vanrompuy@swecobelgium.be

Gecontroleerd door Griet van Waes

Paraaf gecontroleerd ✓

Goedgekeurd door Griet van Waes

Paraaf goedgekeurd ✓

Contact

**SWECO**   
Sweco Belgium NV  
Elfjulistraat 43  
B-9000 Gent  
gent@swecobelgium.be  
www.swecobelgium.be

---

## Inhoud

---

<u>Stedenbouwkundige voorschriften</u>	1
<i>Art. 0 Algemene bepalingen</i>	2
<i>Art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</i>	7
<i>Art. 2 Zone voor stedelijk woonproject</i>	9

Stad Eeklo  
Voorontwerp // Stedenbouwkundige voorschriften

---

*Gezien en voorlopig/definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering*

*van . . / . . / 2016*

*op bevel,*

---

*De Secretaris*

*x*

*De Voorzitter*

*x*

---

*Zegel van de gemeente*

---

*Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner*

---

*Griet Van Waes*

---

*Stad Eeklo*

*Sweco Belgium nv*



# Stedenbouwkundige voorschriften

## Art. 0 Algemene bepalingen

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
0	Algemene voorschriften	
0.1	<p><u>Waterhuishouding en integraal waterbeheer:</u></p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig zijn voor het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer. Daarbij dient het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk behouden te worden.</p> <p>Het algemene uitgangsprincipe is dat hemelwater op volgende wijze (in volgende volgorde van prioriteit) wordt aangewend:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Opvang voor hergebruik;</li><li>• Infiltratie in de ondergrond op eigen terrein, hetzij door gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen;</li><li>• Buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het buffervolume dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de verharde oppervlakte;</li></ul> <p>Verharde oppervlakken worden ongeacht de afmeting, maximaal aangelegd in waterdoorlatende materialen, met een waterdoorlatende fundering, indien dit niet mogelijk is dient de verharde grondoppervlakte af te wateren naar een infiltreerbare randzone of een infiltratievoorziening.</p> <p>Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater en afgevoerd naar de openbare riolering. Grachten en waterlopen worden ingericht en beheerd met het oog op zowel de vlotte afvoer van het regenwater als een goede ecologische kwaliteit.</p>	<p><i>Alle werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de waterbeheersing en voor het voorkomen van wateroverlast, zoals het (her)aanleggen, verplaatsen en onderhouden van open grachten</i></p> <p><i>Bij de realisatie van verharde oppervlaktes van meer dan 1000<sup>2</sup>, wordt door de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie Oost-Vlaanderen aangedrongen om, bovenop de geldende verordening meer gebiedsgerichte maatregelen te nemen om ze de (versnelde) afvoer naar de waterlopen te vermijden of te beperken. Deze maatregelen houden rekening met de terreinkenmerken (bodemtextuur en grondwaterstand), de overstromingsgevoeligheid van het stroomgebied en de omvang van de verharding.</i></p>
0.2	<p><u>Inplantingen van openbaar nut:</u></p> <p>Het oprichten van beperkte gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming en het functioneren van het gebied niet in gedrang brengen.</p> <p>Het herstellen, heraanleggen en verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen is toegestaan, als ook het aanleggen van nieuwe leidingen.</p>	<p><i>Met dit voorschrift willen we ervoor zorgen dat alle noodzakelijke werken van openbaar nut steeds mogelijk zijn, ongeacht de specifieke inrichtingsvoorschriften.</i></p> <p><i>Zo kunnen bijvoorbeeld ook steeds ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, distributie, telefoon en riolering aangelegd worden.</i></p>
0.3	<p><u>Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen:</u></p>	



Art.

*Verordenende voorschriften*

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

*Toelichtende voorschriften*

*Gemeenschapsvoorzieningen zoals o.a. postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...*

0.4

Overgangsbepalingen gebouwen en functies:

Alle bestaande (hoofdzakelijk) vergund (geachte) gebouwen kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden. Bij herbouw of uitbreiding van het volume dienen de voorschriften van onderhavig RUP te worden opgevolgd. De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding, indien hierdoor de plaatselijke aanleg niet in het gedrang komt.

Indien een gebouw door overmacht volledig wordt vernietigd, dan moet bij herbouw de bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften. Indien een gebouw door overmacht gedeeltelijk wordt vernietigd, dan kan een gebouw op dezelfde plaats worden herbouwd en dit binnen het oorspronkelijke volume.

Bestaande en vergunde functies kunnen behouden blijven. Wanneer deze verdwijnen bij aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning voor functiewijziging, dient de bestemming van het perceel volgens onderhavig RUP te worden gerespecteerd.

0.5

Algemeen architectonisch voorkomen – materiaalgebruik:

De architectuur van alle nieuwbouw is inpasbaar in de omgeving, eenvoudig en kwaliteitsvol. De architecturale vormgeving dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

0.6

Duurzame ontwikkeling en ruimtelijke draagkracht:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de functies in de omgeving en de vastgelegde bestemmingen;
- de invloed op mobiliteit en verkeersleefbaarheid;
- de bestaande of gewenste dichtheid;
- duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik;
- energie- en hemelwaterneutraliteit;
- architecturale kwaliteit en ruimtelijke inpassing in de omgeving.

Art.

*Verordenende voorschriften*

Elke aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning en/of verkavelingsvergunning binnen het RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften beoordeeld worden op basis van bovenstaande criteria.

0.7

Globale inrichtingsstudie

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, dient een globale inrichtingsstudie voor de volledige betreffende zone te worden gevoegd bij het aanvraagdossier.

De globale inrichtingsstudie maakt deel uit van het aanvraagdossier en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviserende instanties, overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

Het is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van:

- Inplanting, volume en functies van de bestaande en nieuwe bebouwing;
- Interne circulatie en parkeerinrichting;
- Omgaan met waardevol erfgoed (indien van toepassing);
- Situering en types van groene ruimten en verhardingen zoals pleinen, paden, parkeerplaatsen;
- De relatie met de omliggende percelen: met name de ligging en het uitzicht van de nieuwe bebouwing in inrichting ten opzichte van het centrale buurtpark en overige ontwikkelingen in het binnengebied.
- Omgaan met groenbeheer, parkbeheer.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning
- privacyaspecten
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit
- duurzaam materiaal-, energie- en watergebruik.

0.9

Definities:

Achtereinde: de zone tussen de perceelsgrens en de achtergevel

Bestaande bebouwing: alle constructies die op het ogenblik waarop het RUP van kracht wordt binnen het plangebied vergund zijn of als vergund worden beschouwd.

Bebouwingspercentage: de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone of zone met overdruk.

*Toelichtende voorschriften*

*Aanduiding van :*

- *Interne circulatie en parkeerinrichting, zoals o.a. schakering en soort verharding*
- *Groene ruimten, zoals o.a. voorzien van groen voor bewoners*
- *Relatie met omliggende ruimten, zoals o.a. buffering naar private tuinen*

*Positieve kwalitatieve criteria zijn o.a.:*

- *zuidgericht en compact bouwen*
- *vermijden van open bebouwing ingeval van woningen*
- *minimale verharding, harmonisch groenbeheer*
- *Inrichting van groendaken*
- ...

Art.

*Verordenende voorschriften*

Bijgebouwen: onder bijgebouwen worden verstaan alle constructie die niet bestemd zijn om te verblijven zoals bergingen, stallingen, carports en garages die opgericht worden in een niet door het hoofdgebouw bebouwde zone.

Bouwdiepte: afstand tussen de voorbouwlijn/voorgevel en de verst verwijderde achtergevel

Bouwhoogte: de bouwhoogte van een bestaand gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel.

Bouwlaag: de begane grond en bovenverdiepingen van een gebouw zijn bouwlagen. Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 meter toegekend. Bij handelszaken, opslagplaatsen, bedrijvigheid, wordt voor de begane grond een normatieve hoogte bepaald op 4 meter. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,5m boven het maaiveldpeil komen.

Buitenruimte: als buitenruimte wordt een tuin, een terras of patio begrepen.

Constructie: elk bouwwerk dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.

Gebouw: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte

Inrichtingsstudie: een inrichtingsstudie is een document ter ondersteuning van de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van een vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Kleinschalige detailhandel: winkels waarvan de netto-handelsoppervlakte kleiner is dan 400m<sup>2</sup>.

Lokale diensten: bedrijven die diensten verlenen op lokaal niveau.

Perceelsbezetting: de terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt tot het deel van het kadastraal perceel.

Vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de verticale verbindingswegen en van de garages.

Woongelegenheden: ruimte bestemd voor woonst/verblijf van een gezin of alleenstaande

0.10

Daktuinen of –terrassen:

Daktuinen en/of dakterrassen zijn toegelaten, indien ze zich situeren binnen de toegelaten bouwzone.

*Toelichtende voorschriften*

*Bij schoorstenen en verluchtingsschouwen kan gemotiveerd een afwijking gevraagd worden van de bepalingen betreffende de maximale bouwhoogte.*

*Dit betekent dat –bij een ondergrondse bouwlaag die 1,5m boven het maaiveld komt, de eerste bouwlaag van 4m in totaal 5,5m boven het maaiveld zal uitkomen.*

0.11

Indicatieve aanduiding: langzame verkeersverbinding



Op het plan worden langzame verkeersverbindingen indicatief aangeduid. Ter hoogte van deze aanduiding moet een langzame verkeersverbinding worden ingericht. Deze verbinding kan gebruikt worden als toegang tot aanwezige activiteiten en voor diensten, voetgangers en fietsers. De doorgang mag ter hoogte van deze verbindingen niet worden afgesloten.

*Zij moeten steeds voldoen aan de regelgeving inzake lichten en zichten.*

*Bijkomende verbindingen voor zacht verkeer zijn toegestaan, maar zijn niet verplicht.*

Art.

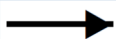
*Verordenende voorschriften*

De verbinding kan maximaal 10m uit de as verschuiven en heeft een breedte van minimaal 3m, maximaal 6m.

In functie van verweving van functies kan de verbinding gekoppeld worden aan het parkeren en toegang tot de activiteiten van onderliggende bestemmingszone. Samen kan een (semi-)publieke pleinruimte worden gecreëerd.

0.12

Indicatieve aanduiding: toegang voor gemotoriseerd verkeer



Op het plan worden de toegangen voor gemotoriseerd verkeer tot het binnengebied vanop het huidige openbaar domein indicatief aangeduid. Ter hoogte van deze aanduiding kan een toegang voorzien worden voor gemotoriseerd verkeer.

De verbinding kan maximaal 10m uit de as verschuiven en heeft een minimale breedte van 7m. Ter hoogte van bestaande onderdoorgangen kan hiervan afgeweken worden.

Tussen de verschillende aangeduide toegangen mag geen verbinding gecreëerd worden voor gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van interventievoertuigen.

0.13

Overdruk: zone voor buurtpark:



Ter hoogte van deze overdruk moet een publiek toegankelijk buurtpark ingericht worden, vertrekkende vanuit de bestaande groenstructuren.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht niet wordt overschreden, zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:

- Kleinschalige infrastructuur gericht op sociale, educatieve of recreatieve functies;
- Herstel, heraanleg en/of verplaatsen van verharde openbare verbindingen voor langzaam verkeer en/of diensten;
- Maximaal 15% verharding toegelaten.

Niet toegelaten

- Bebouwing is niet toegestaan

0.14

Bemalingen:

Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.

0.15

Aanplantingen bomen, struiken, hagen:

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen soorten.

*Toelichtende voorschriften*

*Er mag dus geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan tussen de Raverschootstraat en de Tieltsessesteenweg.*

*De aanleg van dit buurtpark moet kaderen in een harmonisch parkbeheer en zal een verhoging van de biodiversiteit betekenen.*

*In de globale inrichtingsstudie moet de inrichting en het beheer ervan duidelijk omschreven worden.*

*De algemene bepalingen laten toe dat er in alle zones ruimte kan worden voorzien voor water in de vorm van wadi's e.d.*

*De bestaande natuurwaarden moeten minimaal behouden blijven, zodoende de biodiversiteit van het parkgebied te verhogen, moet een goede natuurtechnische aanleg en een goed natuurtechnisch beheer worden beoogd voor de meest waardevolle delen.*

## Art. 1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut met inbegrip van cafetaria en dienstwoning.</p>	<p><i>Onder openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut worden o.a. verstaan: diensten zoals de politie, verzorging, onderwijs, cultuur,...</i></p>
1.2	<p>Inrichtingsvoorschriften</p>	
1.2.1	<p><u>Terreinbezetting:</u></p> <p>Maximaal 50% van de bestemmingszone mag bebouwd worden.</p>	<p><i>De bestemmingszone heeft een oppervlakte van 7944m<sup>2</sup>, dit betekent dat maximaal 3972 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd.</i></p>
1.2.2	<p><u>Bebouwing:</u></p> <p>Inplanting: Bebouwing dient ten opzichte van private perceelsgrenzen een afstand van 9m te vrijwaren.</p> <p>Bouwhoogte: Een bouwhoogte van 3 bouwlagen is toegelaten.</p> <p>Dakvorm: ▪ De dakvorm is vrij. Niet gebruikte, platte daken dienen te worden ingericht als groendak.</p> <p>Ondergrondse constructies: Ondergrondse constructies in functie van de hoofdbestemming (parking, opslag, technische ruimte,...) zijn toegestaan. Deze mogen maximaal 1,5m boven het maaiveldpeil uitkomen.</p>	<p><i>Ten aanzien van het centrale buurtpark kan dus wél tot tegen de overdrukgrens worden gebouwd</i></p>
1.2.3	<p><u>Niet-bebouwde delen:</u></p> <p>De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als toegang, circulatieruimte, parkeerruimte, brandweg, groenzone en dergelijke in functie van de activiteiten. Minstens 10% van de niet-bebouwde ruimte dient als groen te worden voorzien.</p> <p>▪ <u>Verhardingen</u> worden uitgevoerd in duurzame, waterdoorlatende materialen, tenzij dit om technische redenen of vanuit milieuoogpunt niet verantwoord is.</p>	

Art.

*Verordenende voorschriften*

- Afsluitingen hebben een hoogte van maximaal 2,20 meter. Er kan worden afgeweken van deze hoogte tot een maximum van 4m in functie van de veiligheid. Afsluitingen kunnen bestaan uit: draadafsluitingen al dan niet met een betonnen onderplaat, metselwerk, hekwerk, levende hagen en hout. Betonnen afsluitingen zijn uitgesloten.
- Parkeren wordt ofwel ondergronds georganiseerd, ofwel gebundeld direct aansluitend bij de hoofdontsluiting ofwel aan de Raverschootstraat ofwel is een combinatie van de beiden mogelijk. Parking of opslag is niet toegestaan grenzend aan of in het onmiddellijke zicht van woonprojecten in het binnengebied.

*Toelichtende voorschriften*

*Betonnen platen kunnen niet. Een betonnen muur die past binnen een architectonisch concept kan wel worden toegelaten.*

## Art. 2 Zone voor stedelijk woonproject



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
2.1	Bestemmingsvoorschriften	
2.1.1	<p><u>Bestemming:</u></p> <p>Hoofdbestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Wonen (incl. zorgwonen)</li></ul> <p>Als nevenbestemming zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lokale diensten</li><li>▪ Vrije beroepen</li></ul> <p>Alle nevenbestemmingen moeten verenigbaar zijn met en ondergeschikt aan de woonfunctie. Nevenbestemmingen bedragen gezamenlijk maximaal 30% van de vloeroppervlakte. In functie van gastenkamers kan de 30% overschreden worden, op voorwaarde dat er voldoende vloeroppervlakte ter beschikking blijft om een wooneenheid van minimaal 80m<sup>2</sup> in te richten.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kleinschalige detailhandel</li><li>▪ Restaurant en/of café</li><li>▪ Hotel</li></ul>	
2.2	Inrichtingsvoorschriften	
2.2.1	<p><u>Woondichtheid:</u></p> <p>Er wordt gestreefd naar een stedelijke woondichtheid van min. 25, max. 35 wo/ha binnen deze zone.</p>	<p>Voor de bestemmingszone, met een oppervlakte van 5673 m<sup>2</sup> betekent dit 14 à 20 wooneenheden</p>
2.2.2	<p><u>Terreinbezetting:</u></p> <p>Bebouwingspercentage: maximaal 30% van de bestemmingszone mag bebouwd worden.</p>	<p>De totale bestemmingszone heeft een oppervlakte van 5673m<sup>2</sup>. Dit betekent dat hiervan ca. 1700 m<sup>2</sup> mag worden bebouwd.</p>
2.2.3	<p><u>Bebouwing:</u></p> <p>Inplanting: Inplanting voorgevel kopgebouw ter hoogte van Tieltssteenweg: verplicht op de rooilijn</p>	

Art.

*Verordenende voorschriften*

*Toelichtende voorschriften*

Dakvorm:

- De dakvorm is vrij. Niet gebruikte, platte daken dienen te worden ingericht als groendak.

Bouwdiepte:

- Bouwdiepte gelijkvloers: vrij
- Bouwdiepte verdieping: maximaal 15m

Bouwhoogte:

- Maximaal 4 bouwlagen

2.2.4

Overdruk: bouwveld



Bouwhoogte en typologie:

Binnen de overdruk 'bouwveld' kunnen grondgebonden woningen of woningen in de vorm van meergezinswoningen worden ingericht met een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen.

Boven deze bouwlagen kan nog maximaal één supplementaire bouwlaag worden voorzien, met een vloeroppervlakte van maximaal 75% van de totale dakoppervlakte.

De dakvorm is vrij

Ondergronds parkeren is mogelijk.

Inplanting:

Ten opzichte van private percelen dient de 45° regel te worden gerespecteerd.

*45°-regel tot de private percelen: de kroonlijsthoogte is maximaal de afstand tot de grens met de private percelen.*

2.2.5

Woonkwaliteit:

Elke woning beschikt over een private buitenruimte. In geval van meergezinswoningen dient de woonkwaliteit en de leefbaarheid van de verschillende woongelegenheden gegarandeerd te worden.

*Meergezinswoningen waarin woonvormen als appartementen, studio's,... voorkomen.*

*Bij iedere woongelegenheden dient er een voldoende grote buitenruimte voorzien te worden: volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moet iedere woongelegenheden over een vanuit de woongelegenheden rechtstreeks toegankelijke buitenruimte (gelijkvloers een tuin met een minimum oppervlakte van 20m<sup>2</sup> of op verdiep een terras met een minimum oppervlakte van 2m<sup>2</sup>) beschikken. In functie van bepaalde projecten kan door de stedenbouwkundige ambtenaar gemotiveerd worden dat deze hoger dienen te zijn.*



Art.

Verordenende voorschriften

Toelichtende voorschriften

2.2.6

Niet-bebouwde delen:

Buitenruimte

- Niet-bebouwde en niet-verharde delen bij een woning worden ingericht als tuin. Verhardingen worden uitgevoerd in duurzame waterdoorlatende materialen, tenzij dit om technische redenen of milieuoogpunt niet verantwoord is.
- Afsluitingen op de zijkavelgrens of achterkavelgrens hebben een hoogte van maximaal 2,20 meter. Afsluitingen kunnen enkel bestaan uit levend materiaal, eventueel gecombineerd met draad. Betonnen afsluitingen of houten wanden zijn niet toegestaan.

Parkeren

- (Gegroepeerde) garages worden niet toegestaan;
- Parkeren dient ondergronds of in collectieve carports ingericht te worden;
- Per woongelegenheden dient maximaal 1 autostandplaats te worden voorzien.
- Bij (her)inrichting van open parkeerplaatsen moet per 5 parkeerplaatsen een onverharde planruimte minstens gelijk aan de oppervlakte van één parkeerplaats worden ingericht.

2.2.7

Waterhuishouding

- Er moet een infiltratievoorziening van 500m<sup>2</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien;
- Er moet een buffervolume van 400m<sup>3</sup> per ha verharde oppervlakte worden voorzien;
- Een noodverlaat moet op maaiveldhoogte worden aangesloten op de gracht;
- De infiltratievoorziening mag niet aangelegd worden onder het maximale niveau van de grondwatertafel;
- Indien kan aangetoond worden dat de lokale infiltratiecapaciteit groter of kleiner is dan 1m/dag (met een terugkeerperiode van 20 jaar), dan kan gemotiveerd worden afgeweken van de gevraagde dimensies. Hierbij mag geen overstort gebeuren bij een afvoer met een terugkeerperiode van minder dan 20 jaar;

Indien kan worden aangetoond dat infiltratie alsnog technisch niet mogelijk is, dan moet gebufferd worden à rato van 260m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een debiet van 20l/s.ha. Ook bij buffering geniet een bovengrondse voorziening de voorkeur.

*Bovengrondse infiltratievoorzieningen hebben de voorkeur boven ondergrondse infiltratievoorzieningen omdat deze beter te onderhouden en te controleren zijn. Bij een bovengrondse buffervoorziening is het beter deze waterdoorlatend aan te leggen, zodat eventuele infiltratie van hemelwater niet onmogelijk wordt gemaakt.*

2.2.8

Indicatieve aanduiding: waardevol erfgoed:



Voor gebouwen met de indicatieve aanduiding "waardevol erfgoed" zijn de volgende voorschriften van toepassing:

Art.

*Verordenende voorschriften*

**Verbouwen:**

De gebouwen kunnen gerenoveerd worden binnen hetzelfde gabariet. Het materiaalgebruik dient afgestemd te zijn op dat van het oorspronkelijke gebouw. De elementen met erfgoedwaarde zoals beschreven in de inventaris van bouwkundig erfgoed dienen behouden te blijven. De verbouwing gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde.

**Uitbreiden:**

Een uitbreiding van het bestaand volume is toegelaten. De uitbreiding gebeurt met respect voor de delen van het gebouw met erfgoedwaarde. Bij uitbreiding of verbouwing dient voor wat betreft de afstanden tot perceelsgrenzen en bouwhoogtes rekening gehouden te worden met de ruimtelijke context.

**Herbouw:**

Herbouw is toegelaten. Bij herbouw dient het gabariet van het bestaand volume aangehouden te worden. De architectonische vormgeving dient in verhouding te staan tot het oorspronkelijke gebouw.

*Toelichtende voorschriften*

*Het behoud van de erfgoedwaarde blijft steeds het uitgangspunt. Indien de bouwtechnische toestand niet toelaat het gebouw te behouden, dient in de eerste plaats worden geopteerd voor herbouw mits behoud van de waardevolle gevels. Zoniet dient de erfgoedwaarde van het gebouw maximaal gedocumenteerd te worden zodat deze niet verloren gaat.*

### Art. 3 Zone met nabestemming gemeenschapsvoorzieningen



Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen' bij de inwerkingtreding van het RUP

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'openbaar nut' bij de inwerkingtreding van de nabestemming 'gemeenschapsvoorzieningen'

Art.	Verordenende voorschriften	Toelichtende voorschriften
1.1	<p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Zolang de nabestemming niet in werking treedt, gelden de bestemmingsvoorschriften zoals opgegeven in het RUP Van Damme – Politiezone (2014).</p> <p>Op het moment dat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de functiewijziging van 'projectzone' naar 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' wordt goedgekeurd, treedt de nabestemming 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' in werking.</p>	<p><i>Een eigenaar van een perceel kan indien gewenst de nabestemming aanvragen, door een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen voor een functiewijziging.</i></p>
1.2	<p>Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Bij inwerkingtreding van het RUP, zijn de inrichtingsvoorwaarden van Art. 5 Projectzone Van Damme uit het RUP Van Damme-Politiezone (2014) van toepassing op deze zone.</p> <p>Bij inwerkingtreding van de nabestemming zijn de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art.1 van dit RUP van toepassing op deze zone.</p>	



## *Colofon*

*Urban.Habitat*

*Contact*

*Vestiging Gent*

*Elfjulistraat 43*

*9000 Gent*

*T +32 9 241 59 20*

*gent@swecobelgium.be*