

RUP 'De Hartwijk'
Stad Eeklo

April 2017



Opdracht: RUP 'De Hartwijk'

Opdrachtgever:

Stadsbestuur Eeklo
Industrielaan 2
9900 Eeklo

Opdrachthouder:



Adoplan bvba
Oudenaardsesteenweg 344
8500 Kortrijk

Tel: 056/90.50.00

office@adoplan.be
www.adoplan.be

GEZIEN EN VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 24.10.2016

OP BEVEL:


.....
DE VOORZITTER


.....
DE SECRETARIS




ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VERKLAART DAT ONDERHAVIG PLAN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD

VAN: 25.11.2016 TOT: 13.01.2017

OP BEVEL:


.....
DE BURGEMEESTER


.....
DE SECRETARIS




ZEGEL DER GEMEENTE

GEZIEN EN DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 26.06.2017

OP BEVEL:


.....
DE VOORZITTER


.....
DE SECRETARIS



ZEGEL DER GEMEENTE

VOOR STUDIEBUREAU ADOPLAN BVBA


.....

KOEN VANDEN BERGHE, RUIMTELIJK PLANNER

RUP 'De Hartwijk'
Stad Eeklo

Stedenbouwkundige
voorschriften
April 2017



Dit RUP vervangt de bestemming van het gewestplan Eeklo-Aalter (KB 24.03.1978 en wijzigingen).

De voorschriften opgenomen in dit RUP vervangen de algemene voorschriften van het gewestplan en in het bijzonder de voorschriften voor woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.



Ook de verkaveling met planid. 5.00_223_2 (d.d. 06/09/1993) -en de hieraan gekoppelde verkavelingsvoorschriften- wordt opgeheven.


VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</p> <p>Het RUP is opgesteld mede aan de hand van de 'Duurzaamheidsmeter voor de (her)ontwikkeling van woongebieden in Vlaanderen' versie 1_1 met als ambitie een score van 68% te behalen. Om deze score te kunnen verkrijgen, dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Deze doelstelling kan behaald worden door in te zetten op volgende thema's: beheer, welzijn & welvaart, ruimtelijke kwaliteiten, mobiliteit, fysisch milieu, groen en natuur, water, materialen, energie en innovatie.</p> <p>Als maatregelen om de gestelde ambitie te verwezenlijken worden onder andere de volgende maatregelen genomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • herstel bestaande waterlopen; • gebruik waterdoorlatende verhardingen; • parkeernorm: 0,9 wagens / woonentiteit in het woongebied; ✱ • voorzien van minimaal 40 bescheiden woningen en minimaal 40 sociale woningen of zorgwoningen; • 50% van de woningen wordt voorzien als 'aanpasbaar wonen' in het kader van toegankelijkheid; • aanplanting van 80 nieuwe inheemse bomen, waarin voldoende soortvariatie voorkomt dit voor een betere veerkracht van het gebied. De minimale plantmaat van de bomen bedraagt 18/20; • het faciliteren van een warmtenet; • ruimte voorzien voor collectieve afvalinzameling; • ruimte voorzien voor speelruimte; • alle nieuwe constructies dienen zeer-lage-energie constructies te zijn waarvan de draagstructuur een flexibele invulling toelaat en de verdiepingshoogte een functiewijziging toelaat op termijn; 	<p>Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²; • eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³; • overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

✱ GR. besliss. 26/06/2017:


voor zover geen wijzigingen ingevolge toekomstige maatschappelijke evoluties en inzichten.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> • platte daken van woongebouwen en gemeenschapsvoorzieningen dienen ingericht te worden als een groen dak. <p><u>Duurzaam groengebied.</u></p> <p>Het groene karakter van de site versterken is een algemene doelstelling. De soortenkeuze en locatie van groenelementen moet kaderen binnen een zone-overschrijdende visie. Landschappelijke structuren moeten zoveel mogelijk behouden blijven en versterkt met inheemse soorten, afgestemd op de bodem, op strategische locaties.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag dient een inventaris te worden opgemaakt van de geplande ingrepen in de groene ruimte en te worden gekaderd binnen een structurele groenvisie. (landschappelijk, recreatief, ecologisch, beleevingswaarde) Gebaseerd op de principes van harmonische park- en groenbeheer.</p> <p><u>Vrijstellingsbesluit</u></p> <p>Volgende handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, zijn binnen de contour van dit RUP vergunningsplichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> • afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin; • open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin; • gesloten afsluitingen tot een hoogte van 1 meter in de voortuin; • niet-overdekte constructies tot maximaal 80 vierkante meter per goed; • de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen; • de plaatsing van allerlei kleine tuinconstructies zoals tuinornamenten, brievenbussen, barbecues en speeltoestellen; • van het hoofdgebouw vrijstaande niet voor verblijf bestemde bijgebouwen, met inbegrip van carports; • het opslaan van allerlei bij de woning horende materialen en materieel met een totaal maximaal volume van 10 kubieke meter, niet zichtbaar vanaf de openbare weg; • het plaatsen van één verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, zoals één woonwagen, kampeerwagen of tent, niet zichtbaar vanaf de openbare weg, zonder er effectief te wonen; • afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de zijtuin en achtertuin; • open afsluitingen tot een hoogte van twee meter in de voortuin; • gesloten afsluitingen tot een hoogte van één meter in de voortuin; • de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen; • de plaatsing van seizoensgebonden, niet-overdekte terrassen bij horecazaken. 	<p>Er dient rekening gehouden te worden met de aanwezige vleermuizen en de gierzwaluwenpopulatie. Afbraak van gebouwen tijdens het broedseizoen moet vermeden worden. Het is tevens wenselijk de huidige nesten te vervangen door nestkasten.</p> <p>Deze handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, worden binnen de contour van dit RUP opnieuw vergunningsplichtig gemaakt. Dit is noodzakelijk om de algemene ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid van het project te garanderen. Daarom is een beleid rond o.a. vrijstaande bijgebouwen, afsluitingen, gevelwerken,... noodzakelijk.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Werken en constructies in functie van openbaar nut</p> <p>Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone. De inplanting, het uitzicht en desbetreffend het volume moet afgestemd zijn op de inrichtingsvoorschriften van de betreffende zone. De realisatie van werken van algemeen belang mag de bestemming van betreffende zone niet hinderen.</p> <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Overdrukzone: parking (overdruksymbool: )</p> <p>De zones voor parkeren worden verplicht geclusterd en dienen te worden aangelegd in half verhard, waterdoorlatend materiaal. Deze zones voor parkeren worden ingebed in een groenstructuur met lage hagen en inheemse bomen om ze visueel minder aanwezig te maken. Collectieve overdekte en afgesloten fietsbergingen zijn toegestaan in deze zones. Deze kunnen geschakeld worden met paviljoenen voor de collectieve inzameling van huisvuil; hun hoogte is beperkt tot 3m.</p> <p>Indicatieve aanduiding: ontsluitingsweg gemotoriseerd verkeer (symbool indicatieve aanduiding: )</p> <p>De op het grafisch plan aangeduide lijnen en pijlen geven aan hoe de interne ontsluiting verloopt en hoe deze interne wegenis van het plangebied aantakt op de omliggende wegenis buiten het plangebied. Deze ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer moeten worden aangelegd in een uniform kleinschalig verhardingsmateriaal.</p> <p>De parkeergelegenheden dienen aan te sluiten op deze ontsluitingswegen.</p> <p>De inrit vanaf de Moeie dient ingericht te worden als een laan (zie indicatieve aanduiding 'Bomenrij' onder artikel 3). De bestaande dreef wordt opnieuw aangelegd en verbreed tot een</p>	<p>Het gebied ligt in de bovenloop van een wateras die westwaarts richting Schipdonkkanaal loopt. In deze as is in andere projecten (RUP Broeken, verkaveling Pijkensakker, RUP Van Damme-politiezone) reeds ruimte voor water gecreëerd. Op de Hartwijksite wordt de bestaande waterloop opengelegd en gebruikt voor waterretentie. Het regenwater wordt zo veel mogelijk gerecupereerd en geïnfiltreerd in het projectgebied (huishoudelijk gebruik, minimale verharding open ruimtes, groendaken,...) en afgevoerd naar de waterloop. Het waterverbruik per woning wordt zo veel mogelijk beperkt en er wordt maximaal gebruik gemaakt van water met een lagere waterkwaliteit (grijswaterrecuperatie). Maar bovenal wordt water in de beleving van de wijk geïntroduceerd. De opengewerkte waterloop, een centrale collectieve regenwatertoren, lokale bovengrondse bufferzones, ed. zullen de 'stand van het water' dagelijks ruimtelijk gestalten geven.</p> <p>Tussen de nieuwe ontwikkelingen en de bestaande bouwblokrand ligt ruimte 'in de marge'. Deze ruimte wordt in het masterplan benut en ingezet als havens voor het parkeren. Door hun strategische ligging, in de rug van de ontwikkelingen zijn het performante verkeersruimtes die ongezien, parallel aan de infrastructuur voor de zachte weggebruiker functioneert. De Hartwijk wordt een autoluwe wijk waar de wagen te gast is.</p>



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>'Hartlaan', met aan beide zijden van de weg laanbomen aangeplant. Dit vormt een formele toegang tot het hart van de site.</p> <p>Indicatieve aanduiding: voetgangers- en fietsersverbinding (symbool indicatieve aanduiding: )</p> <p>De op het grafische plan aangeduide lijnen en pijlen geven aan waar minimaal een verbinding voor fietsers- en voetgangers moet aangelegd worden.</p>	<p>De bestaande open ruimte corridors, de noord-zuid corridor vanuit de Moeie over de Hartwijk naar het centrum en oost-west-corridor vanuit de Broeken over Pijkensakker, Van Damme over de Hartwijk naar het centrum, worden ter hoogte van het park verbonden. Alle interne verbindingen en doorsteken hier naartoe worden voorzien in zachte, waterdoorlatende materialen. Een informeel stegencomplex aan de oostzijde doordringt de oostrand van het gebied en in het westen reikt het Oeverpark tot aan de steenweg.</p>
ART. 1: ZONE VOOR STEDELIJK WONEN – CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED	
<p>Bestemming</p> <p>Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • detailhandel: enkel toegelaten op het gelijkvloers en gelegen aan een zonegrens met publiek domein; • restaurants en cafés, uitgezonderd dansgelegenheden en/of feestzalen; • toeristische logies; • kantoren en diensten; • ateliers; • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen; • openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten; • socio-culturele voorzieningen; • recreatieve voorzieningen; • parking. <p>Niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groothandel; • industrie; • logistiek; 	<p>De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. Bedrijvigheid wordt omwille van het storend karakter voor de woonomgeving niet toegelaten.</p>



VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> • functies die omwille van hun intrinsiek hinderlijk en/of storend karakter niet verenigbaar zijn met de bestemming. <p>Inrichting</p> <p>Inrichtingsstudie</p> <p>In het plan komen diverse bouwzones voor. Voor elke bouwzone moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt –met uitzondering van de bouwzones D, K, L, M en N.</p> <p>De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In het bijzonder moeten de duurzaamheidsaspecten, beeldkwaliteit en afstemming op het openbaar domein aan bod komen. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is en nog zal worden gerealiseerd.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Bebouwde ruimte</p> <p>Woontypologie</p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden opgericht onder de vorm van eengezinswoningen, zorgwoningen, stapelwoningen, meergezinswoningen of samenwoonvormen zoals co-housing; • Er dienen min. 40 sociale woningen of zorgwoningen gerealiseerd te worden en min. 40 bescheiden woningen. Deze zijn gelijkmatig verdeeld over de bouwzones A, B, C, D, E, F, G, N; • Elke woning dient voorzien te zijn van een private buitenruimte (tuin, terras, daktuin), rechtstreeks toegankelijk vanuit de woning, van minimum 4m² + 2m² per slaapkamer. Terrassen hebben een minimale diepte van 1,4 m zodat een tafel met stoelen kan geplaatst worden; • De woningen gelegen aan private tuinen zijn verplicht grondgebonden woningen, eventueel met gestapelde woningen erboven gelegen. 	<p>Bouwzone F wordt bij voorkeur als een co-housing project ontwikkeld.</p> <p>Een woning is bescheiden als ze aan volgende voorwaarden voldoet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m²; • eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³; • overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met drie of meer slaapkamers.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Inplanting gebouwen (zie overdruksymbool: )</p> <ul style="list-style-type: none"> Nieuwe woongelegenheden en nieuwe functies kunnen gebouwd worden binnen de overdrukzone 'Bebouwing' van het grafisch plan. Voor- en achtergevels dienen verplicht opgericht te worden op de grens van de overdruk 'bouwzones'. Insprongen zijn niet toegestaan; Bijgebouwen binnen deze contour van de overdrukzones zijn niet toegelaten; De gevellijnen van de opeenvolgende nieuw te realiseren gebouwen die de rand van het Oeverpark markeren staan in elkaars verlengde, met uitzondering van bouwzone D en L. Insprongen zijn niet toegestaan. <p>Gabarit gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>het gabarit voor bouwzones E1+2, F1+2, G1+2, N1+2, J en L1 is:</u> <ul style="list-style-type: none"> Maximaal twee volledige bouwlagen + een bouwlaag met een hellend zadeldak. De kroonlijst ligt op maximaal 8,5m hoogte en de nok is loodrecht gelegen op de lengterichting van het Oeverpark. Uitbouwen of insprongen zijn niet toegestaan. De dakhelling is dusdanig dat de nok de bouwhoogte van de koppen niet overschrijdt; of Exact drie bouwlagen met plat dak. Deze typologie is verplicht voor de woningen op de koppen aan het Oeverpark. De footprint van deze woningen is beperkt tot 100 m². De bouwhoogte wordt beperkt tot 11 m. Het platte dak beslaat minimaal 50% van de footprint van deze woningen en is aan de zijde van het Oeverpark gelegen. De rest van het dak wordt in dat geval hellend uitgevoerd. <u>Het gabarit voor bouwzones E3, F3, G3 is:</u> <ul style="list-style-type: none"> Exact drie bouwlagen met plat dak en een bouwhoogte van maximaal 11 m; of Exact drie bouwlagen met plat dak en een bouwhoogte van maximaal 11 m op de hoeken van de bouwzone en daartussen minimaal twee volledige bouwlagen + een bouwlaag met een hellend zadeldak. De kroonlijst ligt op maximaal 8,5m hoogte en de nok is evenwijdig gelegen aan de lengterichting van het Oeverpark. Uitbouwen of insprongen zijn niet toegestaan. De 	<p>Nieuwe woongelegenheden en functies worden voorzien in nieuwe gebouwen binnen de overdrukzones. Door de footprint van de gebouwen vast te leggen wordt de indeling van het terrein zoals voorzien in het masterplan vastgelegd. In de Cocquytstraat en Moeie kunnen ook nieuwe woongelegenheden voorzien worden ter vervanging van de bestaande woongelegenheden (buiten de overdrukzone);</p> <p>Bouwzones E, F en G worden verder ook besproken als de 'Closes' (zie terminologie). Op de koppen aan het Oeverpark dient er een hoogte-accent te worden gemaakt.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>dakhelling is dusdanig dat de nok de kroonlijsthoogte van de koppen niet overschrijdt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Het gabarit voor bouwzones I, L2 en N3 is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vier bouwlagen met plat dak. Hierbij is een bouwlaag max. 3,25 m hoog. Indien op het gelijkvloers zich een aan het wonen verwante voorziening bevindt, dan is de gelijkvloerse bouwlaag max. 4,00 m hoog. • <u>Het gabarit voor bouwzone O is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vijf bouwlagen met plat dak en eventueel een 6^{de} bouwlaag als teruggetrokken verdiep (oppervlakte max. 50% van de onderliggende bouwlaag); ○ Een bouwlaag is max. 3,25 m hoog. Indien op het gelijkvloers zich een aan het wonen verwante voorziening bevindt, dan is de gelijkvloerse bouwlaag max. 4,00 m hoog. • <u>Het gabarit voor bouwzone H is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vijf bouwlagen met plat dak en eventueel een 6^{de} bouwlaag als teruggetrokken verdiep (oppervlakte max. 50% van de onderliggende bouwlaag) • <u>Het gabarit voor bouwzone D is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Drie bouwlagen met hellend of plat dak; ○ Een bouwlaag is max. 3,25 m hoog. Indien op het gelijkvloers zich een aan het wonen verwante voorziening bevindt, dan is de gelijkvloerse bouwlaag max. 4,00 m hoog. • <u>Het gabarit voor bouwzones A, B, C en M is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Twee bouwlagen met hellend dak; ○ Een bouwlaag is max. 3,25 m hoog. Indien op het gelijkvloers zich een aan het wonen verwante voorziening bevindt, dan is de gelijkvloerse bouwlaag max. 4,00 m hoog; ○ Bij aanbouw aan de beschermde kapel kan afgeweken worden van het aantal bouwlagen i.f.v. het afwerken van bestaande wachtgevels t.h.v. de kapel. Er gebeurt een afbouw van de bouwhoogte richting Koning Albertstraat. 	<p>Voor 2 bouwblokken centraal in het plangebied wordt een grotere bouwhoogte toegelaten.</p> <p>Voor bouwblok H wordt het bestaande gebouw behouden.</p> <p>Het gabarit voor de bouwzone D is afgestemd op de omgevende bebouwing en moet worden ingepast in het straatbeeld.</p> <p>Het gabarit voor de bouwzones A, B, C en M is afgestemd op de omgevende bebouwing en moet worden ingepast in het straatbeeld.</p>


VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Het gabarit voor bouwzone K is beperkt tot:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Één bouwlaag met plat dak. <p><u>Indeling en materiaalgebruik gebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Bouwzone A:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleur: volgens beeldkwaliteitsplan Eeklo; ○ Materiaalgebruik: baksteen (geen betonsteen) en dakpannen of zinken dakbedekking voor hellende daken. • <u>Bouwzones B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N en O::</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleur: Bruin – rood. Binnen 1 bouwzone mag er niet of slechts minimaal gevarieerd worden inzake kleur; ○ Materiaalgebruik: baksteen (geen betonsteen) en dakpannen of zinken dakbedekking voor hellende daken. • <u>Bouwzone H:</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ Kleur: volgens beeldkwaliteitsplan Eeklo; ○ Materiaalgebruik: baksteen, architectonisch beton (geen betonsteen) of glas. <p>Voor alle bouwzones geldt dat technische installaties architecturaal geïntegreerd moeten worden. Daarbij moet rekening gehouden worden met zowel het zicht vanop het openbare domein als vanuit andere gebouwen. Op platte daken wordt de mogelijkheid geboden voor productie van hernieuwbare energie. De overige platte daken worden verplicht ingericht als groendak.</p> <p><u>Indicatieve aanduiding: te bewaren bebouwing (symbool indicatieve aanduiding: ■)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>De Meerling</u> Het betreft een waardevol gebouw. De vigerende wetgeving blijft van toepassing. De toevoeging van een inkomstpaviljoen (max. 75m²) aan de zijde van bouwzone N is toegestaan om de toegang te markeren. • <u>Bouwzone H:</u> Het gebouw kan niet gesloopt worden. Een uitbreiding van het gebouw is toegelaten d.m.v. een opdikking –bv. winter tuin– afgewerkt in glas van max. 2m diepte, gemeten vanaf de bestaande gevellijn. Het gabarit is beperkt tot vijf bouwlagen met plat dak en eventueel een 6^{de} bouwlaag als teruggetrokken verdiep (oppervlakte max. 50% van de onderliggende bouwlaag). 	<p>Het betreft hier de locatie van een technische cabine.</p> <p>De indeling en het materiaalgebruik van bouwzone A is gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan van Eeklo (twee kleurenpaletten: witgrijs voor de centrum-as en roodbruin voor de dwarsstraten)</p> <p>De voormalige kribbe wordt als architecturaal waardevol geëvalueerd en ze heeft ondertussen haar oorspronkelijke functie verloren. Dit gebouw kan bij herbestemming bij nader onderzoek geoptimaliseerd worden en hierbij moet de link met de omliggende tuin behouden worden.</p> <p>Voor bouwblok H wordt het bestaande gebouw behouden.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Weeshuis van liefdadigheid / Gesticht Heilige Vincentius a Paulo / Heilig Hartkliniek</i> Het betreft een waardevol gebouw. De vigerende wetgeving blijft van toepassing. Een onderdoorgang voor traag verkeer vanaf de Koning Albertstraat richting het Oeverpark is toegestaan. Deze onderdoorgang is maximaal 3 m breed. <p>Indicatieve aanduiding: te beschermen monument (symbool indicatieve aanduiding: ) Het betreft de kapel van de Heilig Hartkliniek. De vigerende wetgeving blijft van toepassing.</p> <p>Onbebouwde ruimte De niet-bebouwde ruimte dient geïntegreerd te worden binnen de globale aanleg van het gebied. Deze ruimte moet aangewend worden om het groene karakter van de wijk te versterken.</p> <p>Alle verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen. Verharding in niet-waterdoorlatende materialen is enkel mogelijk voor terrassen behorende bij de woningen.</p> <p>De volgende inrichtingsprincipes zijn van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De private tuinen (zie overdruksymbool: ) zijn verplicht toe te passen in de zones aangeduid op het plan. De tuinen moeten voldoende groene elementen bevatten om het groene karakter van de wijk te garanderen. Een eventuele draad- en groenafschieding tussen publiek en privé is toegestaan, met een maximale hoogte van 1,2 m. Poortjes zijn toegestaan in deze afsluitingen. Beperkte terrassen zijn toegestaan 	<p>Het voormalige weeshuis / klooster wordt als architecturaal waardevol geëvalueerd en heeft ondertussen haar oorspronkelijke functie verloren. Dit gebouw kan bij herbestemming bij nader onderzoek geoptimaliseerd worden en hierbij moet er een link ontstaan tussen de Koning Albertstraat en het Oeverpark.</p> <p>Het onroerend erfgoeddecreet bepaalt de plichten en rechten m.b.t. het beschermd erfgoed. Deze wetgeving blijft na inwerkingtreding van het RUP van toepassing op de kapel van de Heilig Hartkliniek, gelegen in het RUP.</p> <p>Het bestaande klooster wordt aangevuld met nieuwe bebouwing rond publiek toegankelijke binnenpleinen die in verschillende stappen leiden naar het Oeverpark.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>met een max. oppervlakte van 6m². De private tuinen worden achteraan ontsloten d.m.v. een fijne wegelstructuur die leidt naar de achtergelegen parkeerkamers.</p> <ul style="list-style-type: none"> De collectieve stadstuinen (zie overdruksymbool: ) zijn private zones maar moeten een open, toegankelijk karakter hebben. Deze dienen ingericht te worden als tuin of sport- en speelruimte. Deze zones verlenen tevens toegang tot de woningen d.m.v. paden die dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatend doch makkelijk begaanbaar materiaal. De stadstuinen kunnen onder geen beding worden afgesloten van het Oeverpark d.m.v. hekwerk hoger dan 1,2m, poorten of groen hoger dan 1,2m. Het doorzicht moet gegarandeerd blijven. De binnenpleinen (zie overdruksymbool: ) zijn publieke ruimtes waarvan de aanleg analoog is aan deze van de collectieve stadstuinen. Het binnenplein grenzend aan bouwzone A en het binnenplein tussen bouwzones B en C kunnen een meer mineraal karakter krijgen. <p>Parkeren</p> <p><u>Naast de voorschriften van de voorziene overdrukzone (zie algemene voorschriften) zijn de volgende inrichtingsprincipes m.b.t. het parkeren zijn van toepassing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> min. 0,9 parkeerplaatsen per woongelegenheid; ✗ Het parkeren wordt verplicht geclusterd voorzien en is overdekt maar niet inpandig georganiseerd. Individuele of collectieve parkeergarages zijn niet toegestaan met uitzondering van bouwzone N en O; daar dient een ondergrondse parking voorzien te worden met minimaal 1 parkeerplaats per woning van de betreffende bouwzone; Er worden minimaal 4 parkeerplaatsen voor autodelen voorzien; Per wooneenheid dienen min. 2 overdekte fietsstalplaatsen voorzien te worden. Dit kan al dan niet collectief voorzien worden. 	<p>Belendend aan het Oeverpark wordt het wonen georganiseerd rond collectieve stadstuinen. Een nieuwe collectiviteit als alternatief voor het perifere wonen.</p> <p>De Hartwijk wordt een CO2-arme wijk. Niet in het minst wordt een mentale omslag gemaakt in het verkeersconcept. De centrale verkeersruimte is de ruimte van de voetganger en de fietser. De wagen wordt verplaatst naar de rand van de wijk en gestald in parkeerhavens in de oksels van het projectgebied. De parkeermodus is maximaal gelijk aan 0,9 wagens per woning.</p>




✗ GR. besliss. 22/06/2017:
 voor zover geen wijzigingen ingevolge
 toekomstige maatschappelijke evoluties en inzichten.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN – CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
<p>Bestemming</p> <p>Hoofdbestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en de bijhorende openbare en private groene en/of verharde ruimten.</p> <p>Nevenbestemming Als nevenbestemming kunnen er binnen de gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen woongelegenheden ingericht worden. De vloeroppervlakte van deze nevenbestemming bedraagt maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gemeenschapsvoorzieningen binnen de gebouwen.</p> <p>Inrichting</p> <p>Bebouwde ruimte</p> <p>Inplanting</p> <ul style="list-style-type: none"> Gebouwen dienen op een afstand van de plangrens van het RUP ingeplant te worden die gelijk is aan minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw; Enkel gebouwen met een hoogte van max. 3,5 m kunnen tot de grens van het RUP gebouwd worden; T.o.v. de Moeie is er een bouwrijpe strook van min. 10 m vanaf de rooilijn. <p>Gabarit gebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het gabarit is beperkt tot: <ul style="list-style-type: none"> Drie bouwlagen met plat dak, met eventueel 4^{de} bouwlaag als teruggetrokken verdiep (oppervlakte max. 50% van de onderliggende bouwlaag) indien er een ondergrondse parking wordt gerealiseerd; Een bouwlaag is max. 3,25 m hoog. De gelijkvloerse bouwlaag is max. 4,00m hoog. <p>Indeling en materiaalgebruik:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor alle gebouwen geldt bij nieuwbouw volgende principes: <ul style="list-style-type: none"> Kleur: Bruin – rood of grijs; 	<p>De zone wordt bestemd in functie van een WZC, assistentiewoningen en een kinderdagverblijf.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<ul style="list-style-type: none"> ○ Materiaalgebruik: vrij te kiezen; ○ Gevelgeleding: verticaal. <p>Niet-bebouwde ruimte</p> <p><u>Algemeen</u></p> <p>De niet-bebouwde ruimte dient geïntegreerd te worden binnen de globale aanleg van het binnengebied. Hierbij zijn volgende inrichtingsprincipes van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verharding in niet-waterdoorlatende materialen is enkel mogelijk (beton- of kleiklinkers): <ul style="list-style-type: none"> ○ Voor ontsluitingswegen voor gemotoriseerd verkeer; ○ Voor rijstroken op de parkeergelegenheid; ○ Voor terrassen behorende bij de woningen of bij de aan het wonen verwante functies; • De overige verhardingen worden aangelegd in waterdoorlatende materialen (grind, split, grasdalle, grindgazon); • De groenaanleg moet uniform zijn aan de groenaanleg van de zone voor park en moet hiermee één geïntegreerd geheel vormen. <p><u>Overdrukzone volkstuin (overdruksymbool: )</u></p> <p>Op het grafisch plan werd een zone voor volkstuin aangeduid. Dit betreft een ruimte voor niet-commerciële sier-, fruit en groenteteelt.</p> <p>Binnen deze volkstuin kan er kleinschalige infrastructuur voorzien worden zoals:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een materiaalberging ten behoeve van de volkstuin met een maximale oppervlakte van 50 m². De maximale kroonlijsthoogte van deze materiaalberging bedraagt 2,5m en de maximale dakhelling bedraagt 35°. Deze materiaalberging dient in de hoek of tegen de zijde van de overdrukzone geplaatst te worden; • Hobbyserres met een totale maximale oppervlakte van 250 m². <p>De afsluiting rond de volkstuin dient gecombineerd te zijn met beplanting (bv loofhaag, struweel, houtkant, uitsluitend streekeigen soorten), zodat aan de buitenzijde van het complex het beeld wordt bepaald door de beplanting.</p>	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Parkeren</p> <p><u>De volgende inrichtingsprincipes m.b.t. het parkeren zijn van toepassing:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen deze zone dienen minimaal 80 ondergrondse parkeerplaatsen en maximaal 70 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien te worden; • De bovengrondse parkeerplaatsen moeten gebundeld worden aangelegd in maximaal 2 parkeerzones; • De bovengrondse parkeerzones dienen te worden aangelegd in half verhard, waterdoorlatend materiaal; • De parkeerplaatsen moeten ingebed worden in een groenstructuur met bomen en lage hagen om ze visueel minder aanwezig te maken; • Er mag geen overkapping voorzien worden boven de parkeerplaatsen; • Vanaf deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen zijn i.f.v. gemotoriseerd verkeer maximaal 2 gebundelde op- en afritten naar de Moeie mogelijk. Deze gebundelde op- en afritten zijn elk maximaal 7m breed. 	

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ART. 3: ZONE VOOR PARK – CATEGORIE OVERIG GROEN, SUBCATEGORIE PARKGEBIED	
<p>Bestemming</p> <p>De zone is bestemd voor de ontwikkeling van een park. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Als nevenbestemming zal de zone gebruikt worden voor tijdelijke waterberging en infiltratie en zal ze landschappelijk deel uitmaken van het parkontwerp. Het tijdelijk gebruik van de zone voor evenementen is toegestaan, voor zover de parkfunctie van de zone niet in het gedrang wordt gebracht.</p> <p>Inrichting</p> <p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>Hierbij dient aan volgende inrichtingsprincipes voldaan te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parkzone dient een uniform karakter te hebben zowel wat betreft landschapontwerp, plantenkeuze als materiaalgebruik van kunstwerken (o.a. paden en brugjes). Het park kan gefaseerd gerealiseerd worden; • De visuele breedte van het park is over de volledige lengte minstens 33m; • Voor de woningen die de closes afsluiten (woningen op de kop van bouwzone E1, E2, F1, F2, G1, G2) mag er een terras voorzien worden in de zone voor park, grenzend aan de bouwzone met een minimale diepte van 1,4m en een max. opp. Van 6m². Deze mogen enkel afgesloten worden d.m.v. een open verticale balustrade met spijlen in staal of messing; • In het park mag geen wegenis voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden. Beperkte wegenis kan enkel voorzien worden i.f.v.: <ul style="list-style-type: none"> ○ het onderhoud van het park en de toegang voor hulpdiensten; ○ een zone om passagiers af te zetten aan het woonzorgcentrum; ○ leveringen aan het kinderdagverblijf. 	<p>Het Oeverpark vormt de eerste orde van het gebied, waar alle geplande ontwikkelingen een duidelijk adres krijgen. De beeldbepalende collectieve ruimte ontstaat door het linken van groenstructuren op grotere schaal en is geen verkeersweg maar een 'oeverpark' waar water, infrastructuur voor de zachte weggebruikers en groenaanleg samenkomen.</p> <p>In het beeldkwaliteitsplan worden de bestaande waardevolle solitairen als een grote meerwaarde in het groene netwerk van Eeklo gezien en deze moeten dus zo veel mogelijk bewaard blijven tijdens de ontwikkeling.</p>

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	BIJKOMENDE TOELICHTING EN VERDUIDELIJKING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
<p>Voor zover de ruimtelijke-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die gericht is op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen, paviljoenen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie, afvalstraten voor collectieve afvalophaling, waterverzamelinfrastructuur en fietsenstallingen; • Enkel zachte recreatief medegebruik van de zone wordt toegelaten; • Het aanbrengen van kleinschalige recreatieve infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. Deze infrastructuur is beperkt in oppervlakte en blijft ondergeschikt aan de parkontwikkeling. <p>Indicatieve aanduiding: Waterloop (symbool: )</p> <p>Over de volledige lengte dient een open waterloop voorzien te worden met een min. breedte van 5 m tussen de oevers. Om de Closes toegankelijk te maken wordt er op geregelde afstand een voetgangersbrug voorzien om de waterloop over te steken. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan de detaillering van de oevers in functie van toegankelijkheid en visuele beleving. De aanleg van waterpartijen met kunstmatige materialen (folie) zijn niet toegestaan.</p> <p>Indicatieve aanduiding: Bomenrij (symbool:  )</p> <p>De inrit vanaf de Moeie dient ingericht te worden als een laan. Langs beide zijden van deze inrit moeten uniforme streekeigen laanbomen worden aangeplant met een stamafstand van maximaal 10m.</p>	<p>De bestaande ingekokerde waterloop wordt weer opengelegd, verbreed en zal een structurerend en beeldbepalend element voor de woonwijk worden. De waterloop vormt de ruggengraat van een langgerekte parkruimte – het Oeverpark – die de volledige breedte van de nieuwe woonomgeving overspant.</p> <p>Deze groene laanbeplanting verhoogt de beeldkwaliteit en geeft ook een meerwaarde aan de uitstraling van het project.</p>

TERMINOLOGIE

- **Aaneengesloten bebouwing:**
Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw twee gemene muren of wachtgevels of beiden heeft.
- **Appartement:**
Zelfstandige woning in een meergezinsgebouw of een gemengd gebouw.
- **Balkon:**
Uitkragend terras.
- **Beeldkwaliteit:**
De kwaliteit van de verschijningsvorm van een gebouw, een object of een omgeving of het samenstel daarvan. Het gaat in hoofdzaak om het uitzicht en de onderlinge samenhang tussen de bebouwde en onbebouwde ruimtelijke elementen. Het uitzicht en de samenhang worden enerzijds bepaald door de formele kwaliteiten van de bebouwing (volumes, schaal, fijnkorreligheid, ritme, kleur) en van de onbebouwde ruimte (stratentracé, pleinen, enz.) en anderzijds door ervarings- en waarnemingsaspecten (de kwaliteit van zichten, geluiden of stilte, gevoel voor veiligheid, herkenbaarheid, herbergzaamheid, enz.).
- **Beheer:**
Beheer houdt in dat voorschriften worden opgemaakt die gericht zijn op het behoud van de ruimtelijke voorwaarden die gecreëerd zijn door bestemming en inrichting. Beheren kan ook omschreven worden als zijnde gericht op het behoud van de optimale ruimtelijke voorwaarden voor het goed functioneren van de toegelaten activiteiten en het vrijwaren van de ruimtelijke karakteristieke elementen en eigenschappen van het gebied.
- **Bijgebouw:**
Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- **Binnenplein:**
Verharde, openbare buitenruimte, volledig omgeven door bebouwing.
- **Bouwdiepte:**
Afstand vanaf de bouwlijn waarover de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen.
- **Bouwhoogte:**
Hoogte gemeten vanaf het straatniveau tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes. Liftschachten en technische installaties worden niet als ondergeschikt bouwonderdeel beschouwd en moeten vervat worden in de maximaal toegelaten bouwhoogte.
- **Bouwlaag:**
Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van de kelder en zolder.

- **Bouwlijn:**
Lijn waarachter een van de gevels van een gebouw geplaatst is of geplaatst kan worden; de grens van de bouwperimeter.
- **Bouwzone:**
Een op plan omlind en met een arcering aangeduid gebied, waarop bebouwing gerealiseerd mag worden waaraan specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.
- **Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo):**
Zie Vloeroppervlakte.
- **Bruto-vloeroppervlakte (bvo):**
Zie Vloeroppervlakte.
- **Buitenruimte:**
Onbebouwde, toegankelijke, bovengrondse, niet-overdekte ruimte.
- **Close:**
Ensemble van een stadstuin, omgeven door woningen.
- **Collectief (adj.):**
Privaat en gemeenschappelijk toegankelijk voor een specifieke groep.
- **Constructie:**
Gebouw, bouwwerk, vaste inrichting, verharding, publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
- **Detailhandel:**
Het leveren van fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan de consument. De detailhandel is de laatste schakel van de distributieketen die loopt van fabrikant tot consument. Ook het opslaan daarvan op de plaats van verkoop of op de plaats van levering behoort tot detailhandel.
- **Diensten:**
Als diensten worden beschouwd de dienstverrichtingen welke gewoonlijk tegen vergoeding geschieden. De diensten omvatten met name werkzaamheden: 1. van commerciële aard; 2. van de vrije beroepen; 3. van het ambacht.
- **Doorgang:**
Publiek toegankelijke verbinding voor niet-gemotoriseerd verkeer.
- **Duurzaam materiaal:**
Bouwfysisch verantwoord en bestendig materiaal, waarbij gestreefd wordt naar het toepassen van het principe van de "trias ecologica (een beslissingskader waarbij het gaat om drie opeenvolgende stappen in volgorde te doorlopen met het oog op een optimaal 'duurzaam' effect)": 1. het voorkomen van onnodig

materiaalgebruik 2. gebruik van gezonde en milieuvriendelijke materialen uit onuitputtelijke grondstoffen 3. het gebruik van materialen uit eindige grondstoffen die goed scoren op vlak van milieu en gezondheid

- **Eengezinsgebouw (huis):**
Gebouw bestaande uit één zelfstandige woning, waarbij de woning samenvalt met het volledige gebouw.
- **Footprint:**
Grondoppervlakte van een gebouw of projectie van de grondoppervlakte in geval het een gebouw betreft dat zich boven het maaiveld bevindt.
- **Functie:**
Het feitelijk gebruik [de werking] van een onroerend goed of een gedeelte daarvan.
 - a) Hoofdfuncties: alle functies, onbeperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.
 - b) Nevenfuncties: alle functies, beperkt toegelaten op een bepaald perceel of in een bepaald gebied.
- **Gebouw:**
Elk constructie, die een voor mensen toegankelijke ruimte is, omsloten door vier buitenmuren en/of scheimuren, een fundering en een dak.
- **Gemengd gebouw:**
Gebouw waarin meerdere functies ondergebracht zijn.
- **Gelijkvloers:**
Onderste bouwlaag van een gebouw, gelegen boven de pas van het maaiveld.
- **Gemeenschapsvoorziening:**
Niet-commerciële voorzieningen van een publiekrechtelijke partij en/of instelling(en) die het algemeen nut dienen en geen winstbejag nastreven.
- **Gevel:**
Buitenmuur van een gebouw.
- **Gevelvlak:**
Buitenzijde van de gevel, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.
- **Groendak:**
Dak dat volledig voorzien is van een substraatlaag of teelaarde en groen.
- **Groene ruimte:**
Niet-bebouwde private of openbare ruimte (uitgezonderd paden en straten) tussen gebouwen met overwegend groen karakter of met de uiterlijke kenmerken van een park.
- **Grondgebonden woning:**
Woning met private toegang tot het maaiveld.

- **Haag:**
Lijnvormige aanplanting van houtige gewassen met compacte structuur. Hagen worden met een korte omlooptijd geschoren of geknipt, in tegenstelling tot heggen die breed uitgroeien.
- **Halfopen bebouwing:**
Bebouwingswijze waarbij het hoofdgebouw slechts één gemene muur of wachtgevel heeft.
- **Handel:**
Het kopen en verkopen van goederen, diensten en/of energie
- **Hoogstammige boom:**
Boom die op 1,50 m hoogte een stamomtrek heeft van de dikste stam van minstens 50 cm of waarvan de centrale stam minstens 3,50 m hoog is. Hoogstammige fruitbomen worden gelijkgesteld met hoogstammige bomen.
- **Infiltratievoorziening:**
Voorziening voor het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Inheemse beplanting:**
Gewas dat bestaat uit plantensoorten waarvan Vlaanderen in hun natuurlijke verspreidingsgebied ligt.
- **Inrichten:**
Ordenen via voorschriften die de ruimtelijke voorwaarden creëren voor een goede ontwikkeling van de functies en activiteiten die in een bepaald gebied toegelaten zijn.
- **Inrichtingsstudie:**
Bijkomend inlichtingsdocument bij het aanvraagdossier voor een vergunning in een groter gebied waarvan de inrichting nog niet gedetailleerd is in een ruimtelijk uitvoeringsplan.
- **Insprong:**
Terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
- **Kantoor:**
Bedrijf waar als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening wordt uitgevoerd met een hoofdzakelijk beheers- en administratief karakter en een hoge personeelsdensiteit.
- **Kantoorgebouw:**
Gebouw dat hoofdzakelijk gebruikt wordt als kantoor. Grootchalig kantoorgebouw: de bruto-vloeroppervlakte is groter of gelijk aan 1500m² Kleinschalig kantoorgebouw: de bruto-vloeroppervlakte is kleiner dan 1500m².
- **Kelder:**
Ruimte die volledig of gedeeltelijk onder het maaiveld ligt tussen de fundering en het gelijkvloers.

- **Kopgebouw:**
Gebouw aan het begin of het einde van een aaneengesloten rij van bebouwing met een extra voorgevel.
- **Kroonlijst:**
Horizontale gevelbeëindiging.
- **Kroonlijsthoogte:**
Hoogte van een bouwwerk die gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
- **Maaiveld:**
Het afgewerkte bouwterrein.
- **Materiaaleigen kleur:**
De oorspronkelijke kleur van betreffend materiaal (niet-geverfde of behandelde toestand).
- **Meergezinsgebouw:**
Gebouw waarin minimum twee woningen zijn ondergebracht.
- **Nieuwbouw:**
Als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten gebouw, ofwel een gebouw waaraan een verbouwing is uitgevoerd waarbij meer dan 60% van de buitenmuren zijn gesloopt. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Nutsvoorziening:**
De elektriciteitsvoorziening, infrastructuur voor zuivering van afvalwater, infrastructuur voor verwerking van afval, gasvoorziening, watervoorziening, communicatie-infrastructuur en infrastructuur voor collectieve warmtevoorziening en/of koeling.
- **Oeverpark:**
Openbaar domein, ingericht als park met verschillende recreatieve voorzieningen.
- **Onderhouds- en instandhoudingswerken:**
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.
- **Openbaar (adj.):**
Publiek toegankelijk en eigendom van een overheid.
- **Openbaar domein:**
Goederen die eigendom zijn van de overheid en ofwel bestemd zijn tot het gebruik van allen ofwel bestemd zijn voor het gebruik door een openbare dienst.
- **Openbare weg:**
Elke weg die openstaat voor het openbaar verkeer.

- **Pad:**
Verbinding voor langzaam verkeer en eveneens toegankelijk voor hulpdiensten.
- **Park:**
Een groene ruimte waar bij de aanleg, de inrichting en het beheer sociaal-recreatieve en/of esthetische overwegingen overheersen en waar gelijktijdig verschillende andere functies kunnen worden vervuld.
- **Parkeerplaats:**
Plaats waar geparkeerd mag worden.
- **Parkeren:**
Het langer stilstaan van een voertuig dan nodig is voor het in- of uitstappen van personen of voor het laden en lossen van goederen.
- **Paviljoen:**
Vrijstaand autonoom gebouw of bijgebouw, meestal licht geconstrueerd.
- **Perceel:**
Afgedeeld stuk grond, al dan niet bebouwd, waaraan een kadastraal nummer is toegekend. Elk perceel is vervolgens identificeerbaar door zijn kadastraal nummer.
- **Perceelgrens:**
De kadastraal vastgelegde grens tussen twee of meerdere percelen.
- **Private buitenruimte:**
Buitenruimte die ter beschikking staat van de bewoners van één woning.
- **Publiek (adj.):**
Voor iedereen toegankelijk.
- **Publiek domein:**
Ruimte, die voor iedereen toegankelijk is.
- **Reca:**
Verzamelnaam voor cafés en restaurants.
- **Rijwoning:**
Grondgebonden woning binnen een aaneengesloten of halfopen bebouwing.
- **Rooilijn:**
Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, vastgelegd middels een rooilijnplan. Zij heeft tot taak de openbare weg op een bepaalde breedte te handhaven of te brengen.

- **Scheidingsmuur:**
Muur die twee eigendommen van elkaar scheidt.
- **Socio-culturele voorziening:**
Ruimte waar in hoofdzaak evenementen van culturele aard worden aangeboden. Hieronder vallen zowel concertzalen, musea, evenementenhallen en bioscopen.
- **Straatbeeld:**
De verschijningsvorm van het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte.
- **Straatwand:**
De samenvoeging van alle voorgevels tussen twee straathoeken.
- **Stadstuin:**
Collectieve tuin, gedeeld door de bewoners van de omgevende bebouwing.
- **Terras:**
Toegankelijke verharde buitenruimte in, op of buiten een gebouw, aangelegd als verblijfs- of wandelplek.
- **Terrein:**
Door kadastrale of andere grenzen bepaald stuk grond.
- **Toegelaten bouwvolume:**
Theoretisch volume waarbinnen een gebouw zich moet bevinden.
- **Tuin:**
Onbebouwde buitenruimte, met inbegrip van zaken die tot de vaste tuininrichting behoren.
- **Uitbreiden:**
Vergroten van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. Als de uitbreiding meer dan de helft van de bestaande oppervlakte is, wordt het beschouwd als nieuwbouw.
- **Uitsprong:**
Vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak of dakvlak.
- **Verblijfsruimte:**
Ruimte voor het verblijven van mensen. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: leefruimtes, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes en onderwijslokalen. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants, cafés, ruimtes voor industrie en ambacht, bergplaatsen.
- **Verbouwen:**
Wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt binnen het bestaande bouwvolume of met volumevermindering. Het is een wijziging van het bouwwerk waarbij minstens 40% van de bestaande buitenmuren moeten blijven staan.

- **Verdieping:**
Bouwlaag boven het gelijkvloers.
- **Verharding:**
Kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.
- **Vloer:**
Bodem van een vertrek of een andere ruimte en het vlak daarvan.
- **Vloeroppervlakte:**
De vloeroppervlakte dient te worden onderscheiden in bruto vloeroppervlakte, constructie-oppervlakte en netto-vloeroppervlakte.

Bruto bovengrondse vloeroppervlakte (bbvo):
De bruto bovengrondse vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakte van alle vloerniveaus met uitzondering van de bruto-vloeroppervlakte van vloerniveaus of delen van vloerniveaus lager dan 70 cm onder de pas van het aangrenzend straatniveau, tenzij het verblijfsruimten, badkamers, toiletten, handelszaken, restaurants of cafés betreft en met uitzondering van balkons en bigger & cheaper.

Bruto-vloeroppervlakte (bvo):
De bruto-vloeroppervlakte van een gebouw is de som van de bruto-vloeroppervlakten van alle vloerniveaus. Vloerniveaus zijn verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De bruto vloeroppervlakte van ieder vloerniveau volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw begrenzend bouwdeelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzingen bepalend. De oppervlakte van trappen, liften en installatieschachten dienen op elk vloerniveau tot de bruto vloeroppervlakte te worden gerekend.
Niet tot de bruto-vloeroppervlakte moeten worden gerekend:
 - de oppervlakten hier en daar uitstekende delen van de buitenwand kleiner dan 0,5 m²;
 - hier en daar aan de buitenzijde van het gebouw voorkomende nissen, groter dan 0,5 m²;
 - hier en daar uitwendige vrijstaande kolommen kleiner dan 0,5 m²;
 - schalmgaten en vides groter dan 4 m²;
 - holle ruimten of kruipruimten tussen het maaiveld en de onderzijde van het gebouw;
 - kruipkelders, tenzij deze volledig geconstrueerd zijn en deel uitmaken van het gebouw met een hoogte van ten minste 1,5 m;
 - daken en dakterrassen;
 - terrassen;
 - open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.
- **Volkstuin:**
Ruimte voor niet-commerciële sier-, fruit- en groenteteelt.
- **Voorgevel:**
Gevel die zich richt naar de publieke weg waar het perceel aan grenst.

- **Voorgevelbouwlijn:**
Lijn waarop een voorgevel van een gebouw is geplaatst of geplaatst kan worden. De voorgevelbouwlijn valt samen met de rooilijn als er geen voortuinstrook aanwezig is. Anders is de voorgevelbouwlijn de grenslijn tussen de voortuinstrook en de bouwstrook.
- **Voortuinstrook:**
Strook grond tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.
- **Vrije hoogte:**
Netto hoogteverschil tussen de bovenzijde van de afgewerkte vloerplas en de onderkant van het afgewerkt plafond of een balkenstructuur.
- **Wachtgevel:**
Gedeelte van de scheidingsmuur waartegen het gebouw op het aangrenzende perceel aangebouwd kan worden.
- **Woning:**
Ruimte, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk gezin.
- **Zone:**
Een op plan omlijnd en met een kleur of een grafisch teken aangeduid gebied, waaraan een bepaalde bestemming en specifieke stedenbouwkundige voorschriften zijn gekoppeld.
- **Zonegrens:**
Grens van een bestemmingszone.