

# stedenbouwkundige voorschriften

## A. Algemene voorschriften

### A1. Aansluiting van de gebouwen

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van de bestaende gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaende gebouwen.

### A2. Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn t.o.v. de bestaende omgeving.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

### A3. Afsluitingen

Op perceelsgrenzen:

Afsluitingen in bestaende of hagen zijn toegelaten. De maximale hoogte bedraagt: 2,00 m, gemeten vanaf het vierpas (gelijkvloers) van de eventueel hoger gelegen woning.

### A4. Wonen

De minimum oppervlakte van een woning wordt gemeten inclusief de muren maar zonder terras en (gemeenschappelijke) verticale circulatie (trap-lift). De minimum oppervlakte voor een wooneenheid is 50 m<sup>2</sup>. De minimum hoogte tussen vloer en plafond van de leefruimte en keuken, mag niet lager zijn dan 2,50m.

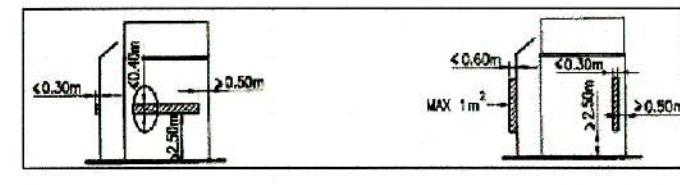
Minimum 90% van de nieuwe woongelegenheden (te berekenen per fase) moet beschikken over een private buitenruimte die minimum 10% van de oppervlakte (inclusief muren, exclusief verticale circulatie) van de woning bedraagt.

Daarnaast moet 10% van de woningen aangepast zijn aan de bijzondere behoeften van senioren of gehandicapten. Dit betekent dat de wooneenheden toegankelijk moeten worden gemaakt voor rolstoelgebruikers door middel van hellende vlakken, voldoende brede toegangsdeuren, voldoende grote sanitaire ruimten. Deze woningen moeten voldoen aan de normen opgenomen in de geldende wetgeving betreffende de toegang van gehandicapten tot gebouwen toegankelijk voor het publiek

### A5. Hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

### A6. Uithangborden



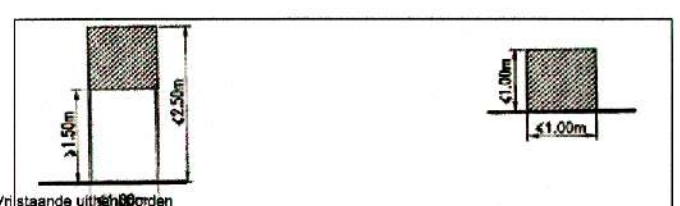
Uithangborden op de gevelvlakken  
Uithangborden haaks op de gevelvlakken

Het aanbrengen van uithangborden is vergunningsplichtig. Uithangborden zijn mogelijk binnen de volgende stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. Het uithangbord houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0,50 m. van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.

Uithangborden op de gevelvlakken  
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de uithangborden bedraagt 0,40 m.

Uithangborden haaks op de gevelvlakken  
De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m<sup>2</sup>. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,50 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld.

Vrijstaande uithangborden  
Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m. van de zone voor wegenis en op 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m<sup>2</sup>. De maximum breedte bedraagt 0,30 m.



### A7. Reliëfwijzigingen

Reliëfwijzigingen zijn toegelaten zolang ze kaderen in een globaal omgevingsontwerp.

## B. Bijzondere voorschriften

### B1. parkeren

Bij meergezinswoningen moet per wooneenheid minimum 1 en maximum 1,5 autoplaats worden voorzien op private grond.

Per wooneenheid moet minimum 2 fietsplaatsen worden voorzien onder het woonblok.

Bovengrondse bezoekersparkeerplaatsen kunnen enkel op de zone voor parkeerplein (zone 9) worden voorzien.

### B2. afval

Bij meergezinswoningen moet voor elke woning ruimte voor afvalzakken en containers worden voorzien. Deze kan individueel of collectief worden georganiseerd.

Voor individuele woningen = minimum 1,5 m<sup>2</sup>

Voor collectieve afvalruimte = minimum 6 m<sup>2</sup> per 10 wooneenheden

### B3. Nutsvoorzieningen

Alle kleine installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden van openbaar nut zijn toegelaten.

## C. specifieke voorschriften

### C1. Zone 1a: zone voor publiek domein

De zone heeft een publiek karakter en is aan te leggen en te onderhouden in een globaal kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, groenmassa's, hoogstamige streekeigen beplanting, in bijkomende orde met inbreng van verhardingen en/of kunstwerken en alle werken die aanvullend kunnen zijn voor het park.

Bepaalde constructies (zoals aanlegsteigers, speeltuinen...) worden toegelaten met betrekking tot activiteiten op het water of in het park.

Het aanbrengen van niveaoverschillen is toegelaten.

In de zone wordt geen mechanisch verkeer toegelaten, tenzij voor hulpdiensten en het onderhoud van het park en/of de kanaalsoevers.

Het gebied moet doorwaarderbaar worden gemaakt voor niet mechanisch verkeer.

De zone moet deel uitmaken van een globaal parkontwerp dat zowel zone 1a, zone 1b, zone 8 als zone 9 inricht.

### Zone 1b: zone voor semi-publiek domein

Deze zone heeft een semi-publiek karakter en is aan te leggen en te onderhouden in een globaal kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, groenmassa's, hoogstamige streekeigen beplanting, in bijkomende orde met inbreng van verhardingen en/of kunstwerken en alle werken die aanvullend kunnen zijn voor het semi-publieke groen. Het aanbrengen van niveaoverschillen is daarbij toegelaten.

In de zone wordt geen mechanisch verkeer toegestaan, tenzij voor hulpdiensten en onderhoud van het park.

Het gebied moet wel doorwaarderbaar worden gemaakt voor niet mechanisch verkeer.

De zone moet deel uitmaken van een globaal parkontwerp dat zowel zone 1a, zone 1b, zone 8 als zone 9 inricht.

### C2. Zone 2: zone voor meergezinswoningen

#### Bestemming:

Dit is een zone bestemd voor meergezinswoningen. Naast het wonen mag maximaal 5% van de toegelaten vloeroppervlakten bestaan uit detailhandel of diensten. Deze nevenbestemming moet zich op de gelijkvloerse verdieping bevinden.

De ruimten rondom de gebouwen vormen samen een (semi-) publiek park (zoals zone 1a en 1b). In die zones kunnen dus geen private tuinen worden ingericht.

#### Fasering en differentiatie:

De zone kan gefaseerd worden ontwikkeld. Tot zolang de eerste fase geen aanvang neemt, dient de volledige zone te worden ingezaaid met gras.

Bij de bouw aanvraag van de eerste fase moet het globaal parkontwerp voor de zones zone 1a, zone 1b, zone 8 en zone 9 worden toegevoegd, dit met aanduiding welke werken bij de eerste fase zullen horen.

Bij aanvang van de eerste fase moet de renovatie van het gebouw aan het Gebroeders Van de Woestijneplein (zone 3) en de groenaanleg in de omgeving van de geplande gebouwen worden gerealiseerd, alsook de ondergrondse parkeerkeider voor het volledige project.

Minimum 5 jaar na de start van de eerste fase moet het deel van het kanaal (zone 6) palend aan zone 1a worden gerealiseerd.

Ieder fase moet als één volledig project worden aangevat en afgewerkt. Dit betekent dat er voor de gerealiseerde wooneenheden steeds voldoende ondergrondse parkeergelegenheden worden voorzien.

Zolang de zone niet volledig wordt aangesneden voor een woonproject moet de niet bebouwde zone worden aangelegd als openbaar groen (zie voorschriften zone 1a).

Bij iedere fase mag slechts:

20 % van de wooneenheden minimum 50 m<sup>2</sup> (inclusief muren, exclusief verticale circulatie en terrassen) bedragen

72 % van de wooneenheden minimum 75 m<sup>2</sup> (inclusief muren, exclusief verticale circulatie en terrassen) bedragen

8% van de wooneenheden minimum 110m<sup>2</sup> (inclusief muren, exclusief verticale circulatie en terrassen) bedragen

5% van de vloeroppervlakte mag als nevenbestemming worden ingevuld

## Bebouwing:

De minimum woondichtheid is 25 woningen per hectare. Bij fasering moet deze dichtheid bij iedere bouw aanvraag in verhouding tot het aangesneden aandeel (zone 2) worden gehaald.

De toegelaten gabariel-hoogten laten toe om de gelijkvloerse verdieping een half niveau boven het maaiveld aan te zetten. Hierdoor kan een hoogteverschil worden gecreëerd tussen de 'gelijkvloerse' appartementen en het onliggende openbaar groen. Eventueel las dit toe om onder de gebouwen 1 half verzonken kelder en parkeerniveau tot maximum 1,5 m boven het maaiveld te bouwen (zone voor parkeerkeider, zone 8).

De hoogtes worden gemeten t.o.v. het meest nabij gelegen punt van de as van de Dullaert.

Om het gebied doorwaarderbaar te maken moet minimaal 20 % van de gelijkvloerse verdieping open worden gehouden.

De dakverdieping kan slechts voor 70 % worden bebouwd.

maximaal aantal bouwlagen: gelijkvloerse, 1e, 2e en 3e verdieping tot maximum bouwhoogte van 14,5 meter

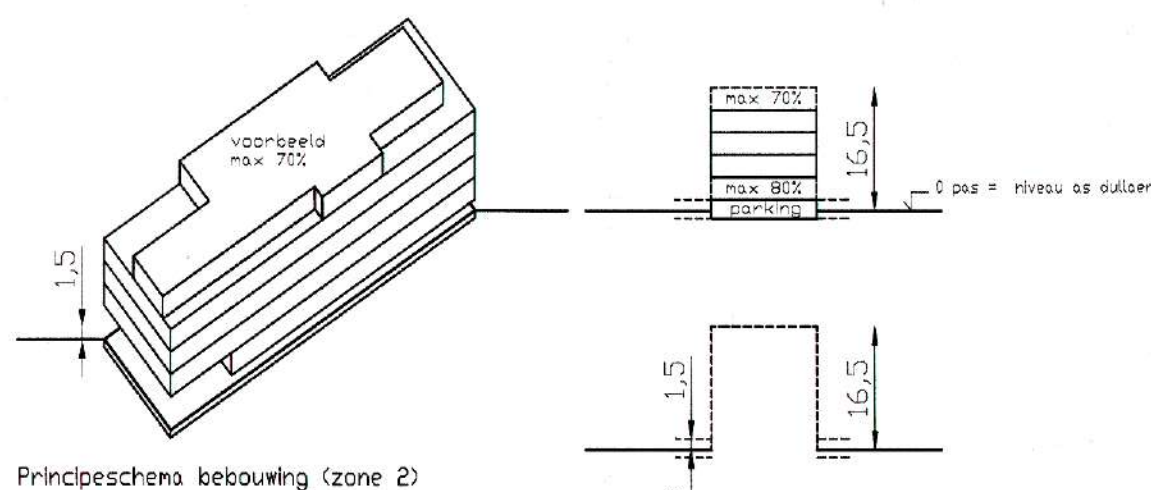
1 penthouseverdiep dat maximaal 70 % van de onderliggende 3e verdieping meet, max. hoogte 16,5 meter

De dakvorm keuze is vrij zolang binnen het maximale gabariel wordt gebleven.

Op het dakvolume zijn kleine constructies van openbaar nut of technische installaties (zoals zonnecollectoren, zonnecellen en kleinschalige windturbines) toegelaten mits ze geïntegreerd worden in de architectuur van de gebouwen. De windturbines kunnen enkel op de 4e of 5e bouwlaag worden gebouwd en hebben een maximum hoogte van 6 meter.

Indien de platte daken niet voor regenwaterrecuperatie worden gebruikt moeten ze worden uitgevoerd als groendak.

De gevelmaterialen dienen, wat de substantie (o.a. materialen), wat de kleur en wat de architectuur betreft, dermate bepaald, dat de te realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of van het straatbeeld positief beïnvloedt.



Principeschema bebouwing (zone 2)

### C3. zone 3: zone voor diensten, horeca en handel

Bestemming: diensten, horeca (met uitsluiting van dansings) en handel.

Bebouwing: De te behouden constructies en gevels worden op het bestemmingsplan aangeduid.

De bestaande te behouden constructies moeten gereconstrueerd worden en kunnen slechts 10% worden uitgebreid.

maximale hoogte gebouwen = 11m t.o.v. nulpas Gebroeders Van de Woestijneplein

### C4. zone 4: zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en alle aanverwante activiteiten, nodig voor de goede werking en organisatie van de dienst/instelling.

### C5. Zone 5: zone voor openbare wegen

Deze zone is bestemd voor rijwegen, fietspaden, groenaanleg, pleinen, parkings en bijkomende infrastructuur. Gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn, kunnen enkel instandhoudingswerken uitvoeren, bij uitbreidings- en vernieuwingswerken moeten ze zich richten naar de nieuwe verplaatste rooilijnen.

### C6. Zone 6: zone voor waterloop

De waterloop is minimum 6 meter breed en 1,5 meter diep. Het resterende deel van de zone moet als openbaar groen worden ingevuld dfr. voorschriften voor publiek domein (zone 1a).

De oever langs de Dullaert heeft een stedelijk karakter (harde oever). De oever (langs zone 1a heeft een parkachtig karakter (natuurlijke oever).

De waterloop wordt beschouwd als openbare ruimte: in de zone kunnen constructies (aanlegsteigers, pontons...) worden toegelaten met betrekking tot activiteiten op het water en voor de ontsluiting van de aangrenzende zones.

Dit evenwel op voorwaarde dat ze het recreatief verkeer op het water niet hinderen en het zicht vanuit de oevers naar het kanaal niet belemmeren.

### C7. zone 7: zone voor wonen

De zone is bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd) voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen en een dakvolume.

Alle dakvlakken of combinaties ervan zijn toegelaten voor zover ze met het bouwblok in harmonie zijn. De bestaande nok- en dakgoothoogte worden gerespecteerd.

Balkons, loggia's, stand- en dakvensters zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte met een maximum per constructie-eenheid van 2m.

- De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onterling en tussen een constructie en de zijgevel bedraagt minimum 1m.

- De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt maximum 0,50 m. vanaf 2,50m boven de gelijkvloerse pas; de hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50m gemeten op 0,40m achter het gevelvlak.

### C8. zone 8: zone voor plein

De zone is bestemd voor een semi-publiek plein. Minimaal 50% van de zone moet worden ingericht als verhard plein.

De zone moet deel uitmaken van een globaal parkontwerp dat zowel zone 1a, zone 1b, zone 9 als zone 10 inricht.

De delen van de zone die niet worden ingericht als plein moeten als publiek groen worden aangelegd en dienen te voldoen aan de voorschriften van zone 1b.

Het plein moet worden verhard met een waterdoorlatende verharding

### C9. zone 9: zone voor parkeerplein

De zone is bestemd voor parkeren.

De zone moet deel uitmaken van een globaal parkontwerp dat zowel zone 1a, zone 1b, zone 9 als zone 10 inricht.

Slechts 70% van de zone mag worden verhard met water doorlatende verharding.

Via de zone kan ten behoeve van de aangelanden (woningen gelegen aan de gebroeders Van de Woestijneplein (zone 7)) een private ontsluiting voor niet mechanisch verkeer worden georganiseerd naar de openbare weg.

De gemene muur tussen de zone en de aangrenzende woningen moet afgewerkt worden tot een verzorgd geheel (eventueel bekleden). In deze wand kunnen de aangelande een achterdeur (max 1m breed en 2m hoog) op de zone laten uitgeven.

### C10. zone 10: zone voor parkeerkeider

Binnen deze zone kan een ondergrondse of half ondergrondse parkeerkeider worden voorzien (auto's, fietsen, afval...). Het maaiveld boven de parkeerkeider mag slechts 1,5 meter uitkomen boven de nulpas gemeten t.o.v. het meest nabij gelegen punt van de as van de Dullaert. De parkeerkeider dient in een globaal parkontwerp te worden verwerkt tot een landschappelijk geheel. Op de constructie van de parkeerkeider (onder zone 1b) moet een voldoende dikke laag teelaanleg worden voorzien om een volwaardige parkaanleg mogelijk te maken.

### C11. zone 11: zone voor brugconstructie

De brugconstructie op het bestemmingsplan aangeduid met een pijlsymbool moet de Dullaert voor mechanisch verkeer verbinden met de parkeerkeider (zone 8) en niet mechanische verkeer met het publiek domein (zone 1a).

De breedte van de brug mag maximum 12 meter meten.

De inplanting van de brug mag 15 meter afwijken van het op plan aangegeven punt.

### C12. zone 12: zone voor brugconstructie niet mechanisch verkeer

De brugconstructie moet de waterloop (zone 6) voor fietsers en voetgangers overbruggen.

De breedte van de brug moet minimum 1,5 meter en maximum 3 meter meten.

De inplanting van de brug mag 15 meter afwijken van het op plan aangegeven punt.

### C13. zone 13: zone voor niet bevaarbare waterloop

Binnen deze zone kan de niet bevaarbare waterloop 25 worden ingericht.

De inrichting van deze zone dient uit te maken van een globaal parkontwerp. Daar waar mogelijk zal de waterloop hersteld worden op zijn wettelijke breedte. De waterloop kan zowel zichtbaar als ondergronds worden ingericht.

### C14. zone 14: zone voor doorgang niet mechanisch verkeer

De doorgang voor niet mechanisch verkeer verbindt het Gebroeders Van de Woestijneplein met de zone voor plein (zone 8).

De doorgang is minimum 2,5 meter breed en 2,5 meter hoog.

## ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad en gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 23 okt. 2006

DE SECRETARIS

José De Busscher

DE BURGEMEESTER

Koen Loete

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd op 28 nov. 2006

DE SECRETARIS

José De Busscher

DE BURGEMEESTER

Koen Loete

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad en gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting

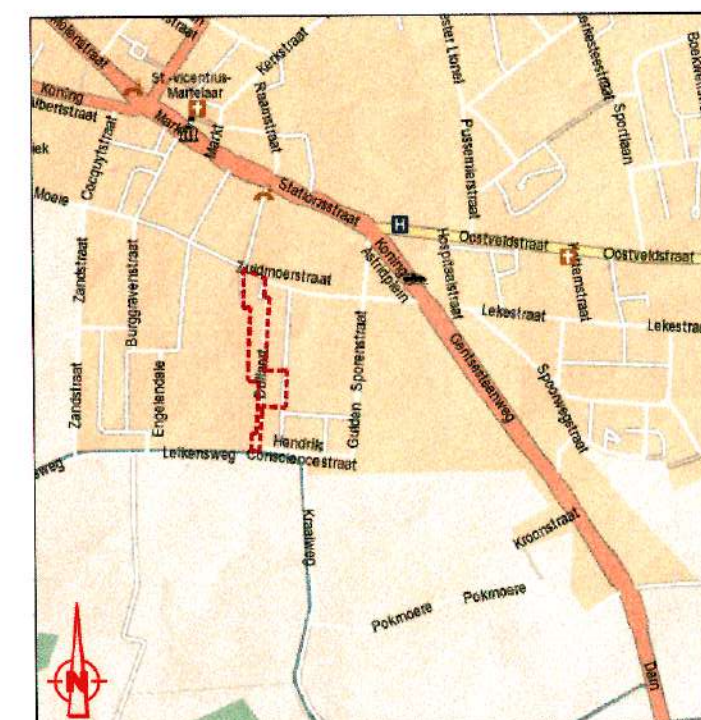
DE SECRETARIS

José De Busscher

12 FEB. 2007

DE BURGEMEESTER

Koen Loete



LIGGINGSPLAN SCHAAL 1:50.000

provincie Oost-Vlaanderen  
arrondissement Eeklo

stad Eeklo

BPA NR. 18 Kaaiken

BESTEMMINGSPLAN  
1e ontwerp 12-05-06

De documenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen:  
- plan bestaande toestand  
- bestemmingsplan  
- stedenbouwkundige voorschriften

STAD EEKLO

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

Dirk Waelput

SCHAAL: 1/1000 DPP.BPA 12ha2a69ca DPNAME: BESTAANDE TOESTAND 17 juni 2005 Dossiernr. 3241

NB: Dit plan werd opgesteld met behulp van grafieken. De erin vermeldde oppervlakten en afmetingen zijn derhalve slechts bij benadering juist. De opmeting ter plaatse, voor verwezenlijking van het plan, zal de onlosbare nauwkeurigheid bijbrengen. Bij twijfel hebben de grafische voorstellingen voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.