


Inhoud

Artikel 0	Algemene bepalingen	2
Artikel 1	Art. 1 – Zone voor residentieel wonen	5
Artikel 2	Art. 2 – Zone voor gemengd wonen	8
Artikel 3	Art. 3 – Projectzone Sainte Catherine	11
Artikel 4	Art. 4 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen.....	19
Artikel 5	Art. 5 – Zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen.....	21
Artikel 6	Art. 6 – Oude spoorwegbedding.....	25
Artikel 7	Art. 7 – Spoorwegdomein	26
Artikel 8	Art. 8 – Openbare wegenis.....	27
Artikel 9	Art. 9 – Tracé fietsers- en voetgangersweg	28
Artikel 10	Art. 10 – Gebouwen met architectuurhistorische waarde	30
Artikel 11	Art. 11 – Gebouwen met stadslandschappelijke waarde.....	31
Artikel 12	Art. 12 – Waardevolle entiteit.....	32

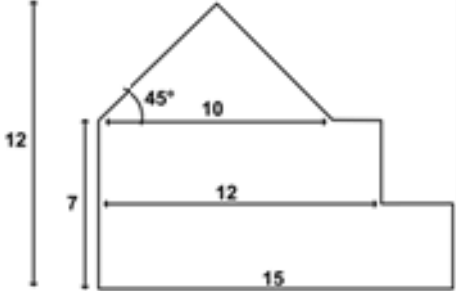
	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 0	Algemene bepalingen	
0.1	Begrippen	
0.1.1	<u>Hoofd- en nevenbestemming</u> <ul style="list-style-type: none"> De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 50% van de totale vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel. De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 50% van de totale vloeroppervlakte innemen. 	
0.1.2	<u>Bebouwde oppervlakte</u> Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere gebouwen waarbij de orthogonale projectie van de gebouwen op het horizontale vlak in rekening wordt gebracht.	Met gebouwen worden zowel hoofd- als bijgebouwen bedoeld.
0.1.3	<u>Terreinbezetting en ondergrondse constructies</u> Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend in de terreinbezetting.	
0.1.4	<u>Kroonlijsthoogte</u> De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak. Kroonlijst- of dakoversteken worden naar beneden gezien wat betekent dat de denkbeeldige snijlijn van het dakvlak en de gevel gezien wordt als de kroonlijsthoogte.	
0.1.5	<u>Nokhoogte</u> De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.	
0.1.6	<u>Verhardingspercentage</u> Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.	


0.1.7	<u>Verharde oppervlakte</u> Dit is de totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.	
0.1.8	<u>Diensten</u> Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking. onder diensten worden zowel woonondersteunende als commerciële diensten verstaan.	Onder woonondersteunende diensten worden verstaan: kinderopvang, strijkatelier, woonzorgcentrum, socio-medische dienstverlening, vrije beroepen,... Onder commerciële diensten worden verstaan: kap- en schoonheidssalon, bank, reisbureau,...
0.1.9	<u>Nachtwinkel</u> Iedere handelszaak waarvan de netto-verkoopoppervlakte niet groter is dan 150m ² , die geen andere activiteiten uitoefent dan de verkoop van algemene voedingswaren en huishoudelijke artikelen en die op duidelijke en permanente manier de vermelding "nachtwinkel" draagt.	Ook een vermelding "nachtwinkel" in een andere taal of met spellingsfouten worden hier ook mee in beschouwing genomen.
0.2	Bepalingen	
0.2.1	<u>Goede ruimtelijke ordening</u> Er dient te allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.	De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, visueel-vormelijke elementen, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.
0.2.2	<u>Op te heffen verkavelingen</u> De hieronder opgesomde goedgekeurde, nog geldende verkavelingen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP, worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP. <ul style="list-style-type: none"> • VK 6629 goedgekeurd 30.06.1966; • VK 6822 goedgekeurd 17.05.1968; • VK 7345 goedgekeurd 15.10.1976. 	Voor de situering op plan wordt verwezen naar het specifieke overzichtsplan bij het grafische plan, evenals het plan bestaande toestand.
0.2.3	<u>Inplantingen van openbaar nut</u> Het oprichten van infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming of inrichtingsvoorschriften. De inplanting mag de globale bestemming van de betreffende zone niet verhinderen. Hun noodzaak moet om technische of maatschappelijke redenen kunnen aangetoond worden door een verklarende en gemotiveerde nota, die wordt toegevoegd bij de vergunningsaanvraag.	Voorbeeld van inplanting van openbaar nut die volgens dit voorschrift mogelijk zijn: electriciteitscabine, gascabine, (half-)ondergrondse vuilnis – of glascontainer, schuilinfrastructuur voor openbaar vervoershalte.

0.2.4	<p><u>Bestaande gebouwen en functies</u> Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, constructies en functies die afwijken van de verordenende voorschriften van dit RUP mogen behouden blijven en verbouwd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt. Bij grondige verbouwing of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.</p>	Onder de bepaling dat de afwijking niet toeneemt, wordt verstaan dat er geen ruimtelijke uitbreiding kan plaatsvinden van de bestaande vergunde functie of vergund geachte functie die afwijkt van de bepalingen van dit RUP.
0.2.5	<p><u>Aansluiting op de aanpalende gebouwen</u> De aansluiting / koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren. Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden.</p> <p>De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en dienen het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p>De kroonlijst dient aan te sluiten aan het aanpalende gebouw indien de nieuwe bebouwing hetzelfde aantal bouwlagen heeft, waarbij de dakvorm een harmonieus geheel vormt.</p> <p>In geval van verschillende bouwlagen moeten architecturale overgangen van de bouwhoogte de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren.</p>	
0.2.6	<p><u>Materialen</u> De materialen waarin gebouwen en constructies binnen het plangebied worden opgetrokken, dienen een evenwicht te omvatten tussen enerzijds functionaliteit en anderzijds esthetische beleving. Ze moeten qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen</p>	
0.2.7	<p><u>Integraal waterbeheer</u> Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn steeds toegelaten.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt worden. Het resterende deel moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van hemelwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen gekoppeld aan vertraagde afvoer.</p>	

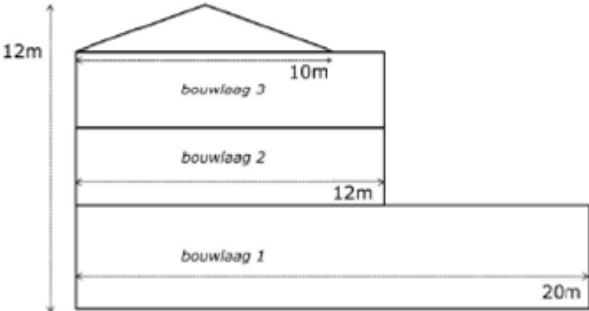
	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 1	 <p>Art. 1 – Zone voor residentieel wonen</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
1.1	Bestemming	
1.1.1	<u>Hoofdbestemming</u> <ul style="list-style-type: none"> - wonen - woonondersteunende diensten op wijkniveau <p>Wonen moet hierbij steeds als functie aanwezig zijn, maar hoeft niet verplicht de hoofdfunctie te zijn. Meergezinswoningen, uitgezonderd collectieve woonvormen, worden niet toegelaten.</p>	Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...
1.1.2	<u>Nevenbestemming</u> <ul style="list-style-type: none"> - diensten - kleinschalige detailhandel (uitgezonderd nachtwinkels) - kleinschalige kantoren - gastenkamers <p>Deze functies zijn enkel toegestaan voor zover ze op wijkniveau functioneren.</p>	
1.1.3	<u>Niet toegelaten:</u> <ul style="list-style-type: none"> - nachtwinkel <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	
1.1.4	<u>Deelzone potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine</u> Het op plan aangeduide gebied kan worden toegevoegd aan de aanpalende zone art. 3: projectzone Sainte Catherine, waarna het cf. de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 3 kan worden gerealiseerd als onderdeel van een globaal project.	Zie ook onder art. 3 Projectzone Sainte Catherine voor verdere toelichting betreffende deze deelzone potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine.


	Bij niet toevoeging aan de aanpalende projectzone art. 3 in het kader van een globale vergunningsaanvraag voor de aanpalende projectzone gelden de voorschriften van art. 1. De bestaande woning op achtergelegen gronden en de gegroepeerde bergplaatsen kunnen worden behouden, verbouwd en herbouwd.	
1.2	Inrichting en beheer	
1.2.1	<u>Inplanting van de hoofdgebouwen</u>	
1.2.1.1	<i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i> De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste bouwgrens. De eventuele zone op het perceel tussen de voorliggende rooilijn en de voorbouwlijn dient ingericht te worden als voortuinstrook met inbegrip van toegang en eventuele toerit.	Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen. Zie ook de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen voor nadere bepalingen betreffende de inrichting van de voortuin.
1.2.1.2	<i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i> De afstand tot de zijperceelsgrenzen moet min. 3 meter bedragen, tenzij bij gesloten en half-vrijstaande bebouwing, waar aan de zijde van de koppeling op de zijperceelsgrens moet worden gebouwd.	
1.2.1.3	<i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen</i> Onverminderd de bepalingen inzake de bouwdiepte moeten hoofdgebouwen op min. 5 meter van de achterperceelsgrens worden opgericht.	
1.2.2	<u>Terreinbezetting</u> Onverminderd de bepalingen inzake de toegelaten bouwdiepte en inplanting mag max. 40 % van het perceel worden bebouwd.	
1.2.3	<u>Volume</u>	
1.2.3.1	<i>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</i> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 2 bouwlagen - kroonlijsthoogte maximaal 7 meter - nokhoogte maximaal 12 meter - bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter - bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter 	

		
1.2.4	<p><u>Bijgebouwen in de tuin</u></p> <p>Bijgebouwen kunnen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum oppervlakte van 40 m² per perceel - maximaal 1 bouwlaag hoog 	
1.2.5	<p><u>Vormgeving</u></p> <p>De dakvorm is vrij, doch bij aanbouw aan bestaande bebouwing moet rekening worden gehouden met de bestaande bebouwing, waaraan wordt aangebouwd. Dit houdt in dat zowel het volume als de vormgeving een architectonisch verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.</p>	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een passende aansluiting wordt voorzien.</p>
1.2.6	<p><u>Afsluitingen</u></p> <p>In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn zijn als afsluiting enkel paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met een max. hoogte van 60 cm en/of streekeigen hagen toegelaten.</p>	
1.2.7	<p><u>Terreinaanleg</u></p> <p>De niet bebouwbare delen van het perceel mogen voor maximaal 1/3 worden verhard en moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de gebouwen.</p> <p>In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moeten verhardingen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 2	 <p>Art. 2 – Zone voor gemengd wonen</p>	<p>Binnen de zone art. 2 voor gemengd wonen zijn ook drie deelzones aangewend in functie van verdere verfijning van de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van specifieke onderdelen binnen deze bestemmingszone.</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</p>
2.1	Bestemming	
2.1.1	<p><u>Bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - wonen - diensten en kantoren - kleinhandel, voor zover de verkoopoppervlakte niet meer bedraagt dan 400m² per perceel - restaurants en cafés - gemeenschaps- en nutsvoorzieningen - recreatieve voorzieningen - ambachtelijke bedrijvigheid mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100m² per perceel <p>Wonen moet steeds verplicht aanwezig zijn maar moet niet de hoofdfunctie zijn. Minstens één bouwlaag per perceel moet voor wonen ingericht en gebruikt worden.</p>	<p>Onder wonen wordt begrepen: woningen en de bijhorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, moestuin,...</p> <p>In functie van een opwaardering van de Blankenbergse Steenweg en om o.a. leegstaand te vermijden (o.a. door beperktere vraag naar kleinhandel door aanwezigheid van groothandelszaken en grootwarenhuizen in de nabijheid) is het wenselijk om meergezinswoningen op te nemen als toegelaten functie in de bestemmingsvoorschriften.</p> <p>Het aantal bouwlagen wordt hierbij wel beperkt tot maximum 3, met een maximale kroonlijsthoogte van 10 meter. Daarnaast blijft het steeds een afweging van de goede ruimtelijke ordening en zijn ook steeds de bepalingen van de gemeentelijke verordening inzake minimale oppervlakte, mix van type appartementen, parkeren, groene voortuinen,... van toepassing.</p> <p>In deze zone betekent wonen dus met inbegrip van meersgezinswoningen, naast eengezinswoningen, zorgwoningen en collectieve woonvormen of gemeenschappelijke wooncomplexen.</p>
2.1.2	<p><u>Niet toegelaten bestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - nachtwinkel - hotel <p>Alle inrichtingen, die door hun schaal, mobiliteitseffect of aard van activiteiten de draagkracht van de woonomgeving overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving aantasten, zijn verboden.</p>	

	<p><u>Nevenbestemming</u> Bergplaatsen en ambachtelijke bedrijvigheid, mits de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² per perceel. Bedrijfsgebouwen met een grotere oppervlakte dan 100 m² mogen worden behouden en binnen het bestaande worden verbouwd of herbouwd.</p>	
2.1.3	<p><u>Deelzones voor tuin</u> Binnen de 2 types van deelzones voor tuin aangeduid op het grafisch plan (tuinzone) zijn enkel bijgebouwen toegelaten in functie van de bestemming wonen, gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen. Deze bijgebouwen mogen slechts 1 bouwlaag hoog zijn en mogen gezamenlijk niet meer dan 40 m² grondoppervlakte bezetten per perceel.</p> <p>Het deel van het woonperceel Blankenbergse Steenweg 239 gelegen binnen de deelzone tuinzone met wisselbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen kan aangewend worden voor gemeenschapsvoorzieningen zonder dat dit een verruiming van de hierboven omschreven bouwmogelijkheden inhoudt.</p>	Deze deelzone sluit aan op de te realiseren openbare fiets- en wandelverbinding van de Blankenbergse Dijk onder de spoorweg door naar het Sint-Pieterspleintje aan de Blankenbergse Steenweg (zie ook art. 9)
2.1.4	<p><u>Deelzone voor spooruitbreiding</u> De delen van de zone art. 2 met deze deelzone aanduiding kunnen aangewend worden voor spoorweguitbreiding confer de bepalingen van art. 7. Bij de realisatie van deze deelzone dient bij afbraak van de woning nr. 262 de scheidsmuur met de woning Blankenbergse Steenweg nr. 260 op een kwalitatieve wijze afgewerkt te worden inclusief het aanbrengen van gevelopeningen en dit onverminderd de bepalingen van art. 10 op deze gebouwen.</p>	Deze deelzone voor spooruitbreiding is gelegen op delen van de woonpercelen Blankenbergse Steenweg 260 en 262. gelegen tussen de tweesprong van operationele spoorlijn Brugge-Blankenberge-Knokke en de niet langer operationele spoorwegbedding naar de Sint-Pieterskaai en de Krakele.
2.2	Inrichting en beheer	
2.2.1	<u>Inplanting</u>	
2.2.1.1	<p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i> De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste bouwgrens.</p>	Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrepen.
2.2.1.2	<p><i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen</i> Voor vrijstaande bebouwing moet de afstand tot de zijperceelsgrenzen minimaal 3 meter bedragen. Voor half-vrijstaande bebouwing moet de afstand van de vrije zijgevel tot de perceelsgrens minimaal 3 meter bedragen</p>	
2.2.1.3	<p><i>Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen</i> Onverminderd de bepalingen inzake de bouwdiepte moeten hoofdgebouwen op minimaal 5 meter van de achterperceelsgrens worden opgericht.</p>	

2.2.2	<p><u>Terreinbezetting</u> Maximaal 60 % van het gedeelte van het perceel, gelegen binnen de zone, mag worden bebouwd.</p> <p>Bijgebouwen in de deelzone voor tuinzone aangeduid op het grafisch plan: maximaal 40m² per perceel.</p>	
2.2.3	<p><u>Volume</u></p>	
2.2.3.1	<p><i>Maximaal toegelaten gabariet van de hoofdgebouwen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 3 bouwlagen - kroonlijsthoogte maximaal 10 meter - nokhoogte maximaal 12 meter - bouwdiepte gelijkvloers maximaal 20 meter - bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter 	
2.2.4	<p><u>Bijgebouwen</u> Bijgebouwen kunnen voorkomen onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum oppervlakte van 40 m² per perceel - maximaal 1 bouwlaag hoog <p>Op percelen waar een deelzone voor tuinzone voorkomt kunnen mogelijks tot 80 m² aan bijgebouwen voorkomen. Op alle andere percelen is deze maximaal 40m².</p>	<p>Dus percelen die deels in de deelzone voor tuinzone zijn gelegen en deels in de bestemmingszone art. 2 kunnen in de deelzone tot max. 40 m² aan bijgebouwen realiseren en max. 40 m² aan bijgebouwen binnen de perceelsdelen gelegen binnen de bestemmingszone art. 2.</p>
2.2.5	<p><u>Vormgeving</u> De dakvorm is hellend. De helling is vrij te kiezen zolang er bij aaneengesloten bebouwing gezorgd wordt voor een goede aansluiting bij reeds bestaande gebouwen op buurpercelen. Voor uitbouwen zijn platte daken toegelaten.</p>	<p>Deze bepaling houdt niet in dat de dakvorm en het profiel van de aanpalende woning dient nagevolgd, maar houdt wel in dat een passende aansluiting wordt voorzien.</p>
2.2.6	<p><u>Afsluitingen</u> In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn zijn als afsluiting enkel paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met een max. hoogte van 60 cm en/of streekeigen hagen toegelaten.</p>	
2.2.7	<p><u>Terreinaanleg</u> De niet bebouwbare delen van het perceel mogen voor maximaal 1/3 worden verhard en moeten als groene ruimte worden aangelegd. De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de gebouwen. In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moeten verhardingen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 3	 <p>Art. 3 – Projectzone Sainte Catherine</p>	<p>Ten zuiden van de zone art. 3 projectzone Sainte Catherine is een deelzone gesitueerd onder art. 1 voor potentiële uitbreiding van het minimale projectgebied Sainte Catherine in functie van verdere verfijning van de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van dit specifieke onderdelen binnen deze bestemmingszone in relatie met de omliggende zones.</p> <p>Ook worden er een viertal <u>indicatieve aanduidingen</u> gebruikt, drie voor tracés van wegenistypes en één voor een open groenzone waarop alle tracé op dienen aan te sluiten. Zie verder voor de respectievelijke bepalingen omtrent deze indicatieve aanduidingen qua verschuivingsmogelijkheden, oppervlaktebepalingen en andere inrichtingsbepalingen.</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</p>
3.1	Ruimtelijke visie en ontwikkelingsperspectief	
3.1.1	<p><u>Ruimtelijke visie</u></p> <p>De projectzone bestaat uit een ruimtelijke enclave met slechts één ontsluiting naar de omgeving met name naar de openbare wegenis Tempelhof. Dit betreft Tempelhof nr. 41 of de voormalige drukkerij 'Sainte Catherine' met aaneengesloten straatgevelbebouwing langs Tempelhof vanaf de voormalige directeurswoning met cottage-elementen tot aan het kubistisch baksteenvolume met twee poorten op de zijperceelsgrens met Tempelhof 39. Achterin liggen leegstaande bedrijfsgebouwen van de voormalige drukkerij.</p> <p>Deze projectzone kan uitgebreid worden met de deelzone potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine zoals aangegeven onder artikel 1. Deze toevoeging aan de projectzone art. 3 kan enkel indien deze deelzone integraal onderdeel vormt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarmee ook delen worden gerealiseerd binnen de projectzone zelf.</p> <p>Het perceel van de voormalige drukkerij 'Sainte Catherine' is voldoende ruim om er een kwalitatieve stedelijke wooninbreiding op te ontwikkelen met eventueel ondergeschikt kantoor- en dienstenfuncties.</p> <p>De deelzone potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine onder art. 1 omvattende het perceel met een interbellum woning met tuin en de garagebergingen is te kleinschalig en te geaccidenteerd qua ontsluitingsmogelijkheden om binnen de bestaande perceelsstructuur een grotere ruimtelijke ontwikkeling te kennen dan de huidige toestand. Enkel bij een ruimere ontwikkeling aansluitend bij deze op het perceel van 'Sainte Catherine', waarbij de ruimtelijke draagkracht</p>	<p>Een verdere ruimtelijke ontwikkeling van de projectzone en de deelzone potentiële uitbreiding projectzone voor ambachtelijke activiteiten, kleine ondernemingen of handelsfuncties zoals voorzien in het BPA Tempelhof (M.B. 17-11-1994) is niet meer aangewezen.</p> <p>De directe omgeving langs Tempelhof is een stedelijk woongebied zonder handelsfuncties of ambachtelijke activiteiten en kleine ondernemingen.</p> <p>De site van de voormalige drukkerij 'Sainte Catherine' is circa 7.015 m² groot en paalt aan de openbare weg Tempelhof over een lengte van 70 meter. Van deze 70 lopende meter is 46 meter ingevuld met de bestaande straatgevelbebouwing.</p> <p>Het perceel Tempelhof 39 is circa 1.660 m² groot en paalt slechts met minder dan 4 meter aan Tempelhof. Deze smalle ontsluiting is ook nog eens ingesloten door de</p>

van dit kleine perceel wordt vergroot, kan een verder reikend inbreidingsprogramma er op gerealiseerd worden.



Detail Grafisch Plan (verschaald)


De verdere ruimtelijke ontwikkeling van deze projectzone dient volgende principes na te volgen:

- het realiseren van een ruimtelijk kwalitatief stedelijk leefmilieu met een samenhangende identiteit voor de gehele projectzone en met aandacht voor de karakteristieken van de voormalige werkplaatsen en woongebouwen op de site,
- het behouden van een kwalitatief aaneengesloten straatbeeld langs Tempelhof met integratie van de voormalige directeurswoning en de kubistische dubbele poortgevel;
- het realiseren van een volwaardige openbare wegenis ter ontsluiting van het binnengebied naar Tempelhof ten noorden van de aaneengesloten straatgevel;
- het realiseren van minstens één fietsers- en voetgangersverbinding van de projectzone naar de aanpalende zone art. 5 voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen;

scheidsmuren van de aanpalende woning op Tempelhof 37 en het kubistisch bakstenen poortgebouw van de voormalige drukkerij 'Sainte Catherine'.

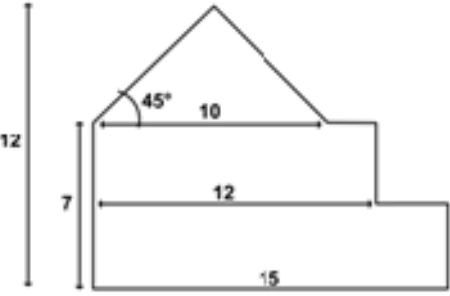
De opname van deze deelzone binnen de projectzone kan ook een ruimtelijke meerwaarde betekenen voor de her te bestemmen en te integreren bestaande bebouwing binnen de projectzone zelf. zo zou de blinde scheidsmuur van het kubistisch baksteenvolume na toevoeging van de deelzone aan de projectzone betere woonmogelijkheden kunnen krijgen inzake lichten en zichten en private buitenruimten.

	<ul style="list-style-type: none"> • het voorzien van een nieuwe openbare ontsluitingsmogelijkheid van het perceel Tempelhof 39 via het binnengebied op de site Sainte Catherine naar de te realiseren openbare wegenontsluiting op Tempelhof; • het realiseren van een voldoende ruime en zowel functionele als ruimtelijke kwalitatieve stedelijke groenzone op het binnengebied die primordiaal ten dienst staat van de woonkwaliteit van de gehele projectzone; • het realiseren van voldoende private parkeerplaatsen voor wagens en fietsen voor het programma binnen de projectzone en indien de projectzone wordt uitgebreid met de deelzone onder art. 1 voor potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine dient de bestaande hoeveelheid aan private parkeergarages binnen deze deelzone gecompenseerd worden in de nieuwe invulling van de uitgebreide projectzone Sainte Catherine. 	
3.1.2	<p><u>Ontwikkelingsperspectief</u></p> <p>Bij elke aanvraag voor de ontwikkeling van deze projectzone Sainte Catherine dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd. Deze geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	<p>De inrichtingsstudie dient voor de gehele projectzone duidelijk aan te tonen hoe de ruimtelijke visie wordt uitgewerkt naar concrete realisatie toe. Indien de realisatie gefaseerd verloopt, dient per fase een kwalitatief volwaardig geheel te worden bekomen.</p> <p>De inrichtingsstudie dient te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aanduiding van de eventuele fasering in uitvoering van de projectzone, • de aanduiding van de te behouden gebouwvolumes en van de nieuwbouwwolumes met hun respectievelijke bestemming en bouwhoogte; • de voorziene wegenis- en andere infrastructuurwerken inclusief de rooilijnen tussen openbare en private delen; • de aanduiding van de aan te planten groen-elementen en de inrichting van de stedelijke groenzone.
3.2	Bestemming	
3.2.1	<p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>Eengezinswoningen, zorgwoningen en meergezinswoningen, en dit met een minimale dichtheid van 25 won/ha en een maximale dichtheid van 35 won/ha.</p> <p>Gemeenschappelijke en/of collectieve ruimtes dienstig voor bewoners van de verschillende woongelegenheden zijn toegelaten.</p> <p>Er dient gestreefd te worden naar een goede menging van verschillende woningtypes binnen de projectzone.</p> <p>In de straatgevelbebouwing dienen overwegend grondgebonden woningtypes te worden voorzien.</p>	<p>Dit betekent dat er binnen de niet uitgebreide projectzone Sainte Catherine minstens 17 en maximaal 25 woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden.</p> <p>Indien de deelzone voor potentiële uitbreiding van de projectzone integraal onderdeel uitmaakt van een globaal project dan is dit minstens 21 en maximaal 31 woongelegenheden.</p> <p>De woonbestemming dient binnen de projectzone middels meerdere woningtypes gerealiseerd te worden zodat er geen overconcentratie van één woningtype ontstaat. Meer specifiek is deze zone ruimtelijk geschikt om er een vorm van gemeenschappelijk wonen zoals co-housing te ontwikkelen</p>
3.2.2	<p><u>Ondergeschikte bestemming</u></p> <p>kantoren en diensten, mits deze gezamenlijk niet meer dan 800 m² vloeroppervlakte in beslag nemen en maximaal 400 m² per entiteit groot zijn.</p>	


	Deze bestemming kan enkel gerealiseerd worden in bestaande gebouwen die worden hergebruikt of gerenoveerd. De nieuwbouw binnen deze projectzone dient de hoofdbestemming wonen te hebben.	Onder diensten wordt begrepen: activiteiten gericht op een dienstverlening naar de bevolking maar in deze projectzone met een lage bezoekersintensiteit. Dit betekent dat loketdiensten uitgesloten zijn net als functies zoals veilingen, groepsconsultaties,...
3.3	Inrichting en beheer	
3.3.1	<p><u>Ontsluitingsstructuur</u></p> <p><i>openbare wegeenis voor gemotoriseerd en niet-gemotoriseerd verkeer</i></p> <p>Het binnengebied van de projectzone dient ontsloten te worden via nieuw te realiseren openbare wegeenis die het indicatief op het grafisch plan aangeduide tracé dient na te volgen. Ten aanzien van deze tracé-aanduiding kan het definitieve tracé nog variëren over een afstand van maximaal 15 meter.</p> <p>Dit op het grafisch plan aangeduide tracé, bestaande uit een hoofdontsluiting en een secundaire ontsluiting, is een minimum ontsluitingsstructuur. Deze openbare infrastructuur dient gerealiseerd te worden vanaf de rooilijn van de projectzone met Tempelhof tot aan de te realiseren stedelijke groenzone en met de secundaire ontsluiting van minstens 5 meter breed verder tot aan de grens met de deelzone voor potentiële uitbreiding projectzone.</p> <p>Het binnengebied dient middels een hoofdontsluiting ontsloten te worden met een minstens 12 meter brede openbare weg tot minstens de veertigste meter van de rooilijn met Tempelhof. Deze hoofdontsluiting dient aan te takken op de openbare weg Tempelhof ten noorden van de voormalige directeurswoning.</p> <p><i>openbare fietsers- en voetgangersverbinding</i></p> <p>Het binnengebied van de projectzone dient minstens één openbare fietsers- en voetgangersverbinding te hebben naar de aanpalende zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen. De aanduiding op het grafisch plan hiertoe is indicatief qua inplanting. De concrete verbinding dient vastgelegd te worden bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag en kan zowel aansluiten op de te realiseren openbare wegeenis in het projectgebied als op de stedelijke groenzone.</p>	<p>Deze nieuw te realiseren openbare wegeenisinfrastructuur is als noodzakelijke last te beschouwen in het kader van de ontwikkeling van het binnengebied van deze projectzone.</p> <p>Binnen het definitieve tracé van de openbare wegeenis structuur in de projectzone dienen ook publieke bezoekers parkeerplaatsen voorzien te worden. Zie de bouwverordening voor het aantal te voorziene publieke parkeerplaatsen.</p> <p>(Zie hieronder een grafische weergave van de inplantingsbepalingen samen met de indicatieve tracé-aanduidingen)</p> 
3.3.2	<u>Stedelijke groenzone</u>	Deze nieuw te realiseren stedelijke groenzone is als noodzakelijke last te beschouwen in het kader van de ontwikkeling van het binnengebied van deze projectzone.

	<p>In het binnengebied dient een minstens 600 m² grote aaneengesloten <u>stedelijke groenzone</u> ingericht te worden. Deze stedelijke groenzone staat grafisch indicatief aangeduid op het bestemmingsplan maar kan nog verschoven worden binnen de projectzone.</p> <p>Alle woongelegenheden in het binnengebied in nieuwbouw volumes dienen minstens een directe visuele relatie te hebben met deze stedelijke groenzone.</p> <p>Deze stedelijke groenzone dient een volwaardige kwalitatieve zone te zijn waarbij er streekeigen hoogstambomen tot volle wasdom kunnen uitgroeien. In deze groenzone mogen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden.</p>	<p>Dit betekent dat elke woongelegheden een volwaardige zichtrelatie dient te hebben met de stedelijke groenzone middels een of meerdere ramen van leef- en/of slaapruintes of middels private buitenruimte gericht op deze groenzone.</p> <p>Dit betekent dat er de voorziene hoogstambomen binnen deze stedelijke groenzone voldoende ruimte zowel ondergronds als bovengronds moet voorzien zijn opdat deze op kwalitatieve wijze volwassen kunnen uitgroeien.</p>
3.3.3	<p><u>Private parkeerruimte en fietsstalplaatsen</u></p> <p>De eigen parkeerbehoefte bij de woonfunctie en de mogelijke ondergeschikte kantoor- en dienstenfunctie dienen voorzien worden binnen de projectzone.</p> <p>Indien de projectzone verruimd wordt met de deelzone voor potentiële uitbreiding projectzone 3 dan dient het bestaande aantal parkeerplaatsen binnen deze deelzone gecompenseerd te worden binnen de nieuwe invulling van de verruimde projectzone.</p> <p>Per woongelegheden dient er minstens 1 private autostalplaats op privaat terrein voorzien te worden en minstens 2 fietsstalplaatsen.</p> <p>Per 50m² vloeroppervlakte aan kantoor- of dienstenfunctie dient er 1 autostalplaats en 1 fietsstalplaats voorzien te worden.</p> <p>Voor de bestaande twee poorten in de te behouden gevel van het kubistisch bakstenen gebouw aan de straat Tempelhof kunnen niet overdekte private autostalplaatsen worden ingericht. Het resterende deel van de straatgevel langs Tempelhof dient gevrijwaard te blijven van private opritten voor voertuigen</p>	<p>De bestaande 22 private autobergplaatsen op het perceel Tempelhof nr. 39 dienen dus bij opname in een verruimde projectzone 3 bovenop de eigen parkeerbehoefte van de woon- en/of kantoorinvulling voorzien worden daar deze een effectieve parkeervraag helpen beantwoorden in de omgeving.</p> <p>Voor deze twee poorten aan de zuidelijke zijde van de straatgevel langs Tempelhof kunnen private opritten worden ingericht, opdat er geen publieke (langs-)parkeerplaatsen langs Tempelhof verloren zouden gaan en om een zo open mogelijke straatgevelwand (met ramen en inkomdeuren) te bekomen in de projectzone.</p>
3.3.4	<u>Inplanting</u>	
3.3.4.1	<p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn met Tempelhof</i></p> <p>De bestaande bouwlijn is richtinggevend en geldt als uiterste bouwgrens.</p> <p>Langs deze bestaande rooilijn dient een kwalitatieve open straatgevel te worden gerealiseerd.</p>	


	Enkel voor de bestaande twee poorten in de te behouden gevel van het kubistisch bakstenen gebouw kunnen niet overdekte private autostelplaatsen worden ingericht.	
3.3.4.2	<i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens met het stedelijke sportpark Tempelhof</i> De gebouwen dienen minstens 8 meter verwijderd te blijven van deze noordelijke zijperceelsgrens.	Dit is dus ten opzichte van de zonegrens tussen art. 3 en art. 5.
3.3.4.3	<i>Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen met het residentiële perceel Tempelhof 43 en achterliggende autobergingen</i> De gebouwen die onderdeel vormen van de straatgevel met Tempelhof dienen minstens 3 meter van de zijperceelsgrens met Tempelhof 43 verwijderd te blijven. Gebouwen op het binnengebied van de projectzone dienen minstens 15 meter verwijderd te blijven van de perceelsgrenzen met Tempelhof 43 en de achterliggende autobergingen. Enkel tegen bestaande scheidsmuren kan aangebouwd worden door gebouwen met een gelijkaardig volume. In de hoek van de projectzone met de achterliggende autobergingen achter de woningen Tempelhof nrs. 43-51 dient een groene zichtbuffering gerealiseerd te worden middels hoogstambomen.	Er zijn scheidsmuren van de achterliggende autobergingen bij de woningen Tempelhof nrs. 43 t.e.m. 51 aanwezig langs de zijperceelsgrens. Hiertegen kan met een gelijkvloers volume aangesloten worden i.f.v. berging van voertuigen, fietsen en/of goederen in de projectzone en zodoende kwalitatieve afwerking van deze scheidsmuren realiseren. Door het aanplanten van een paar hoogstambomen in een voldoende ruim plantvak zodat deze ook volwaardig kunnen uitgroeien, kan de bestaande visuele afscherming (d.m.v. Klein boscomplex op het sportpark Tempelhof) van het binnengebied van de projectzone met de woningen Tempelhof nrs. 43 t.e.m. 51 nog verhoogd worden.
3.3.4.4	<i>Plaatsing t.o.v. de zonegrens met art. 7 spoorwegdomein</i> Nieuwe gebouwen dienen minstens 5 meter verwijderd te blijven van deze zonegrens.	
3.3.4.5	<i>Plaatsing t.o.v. de grens met de deelzone voor potentiële uitbreiding projectzone onder art. 1</i> Indien de deelzone voor potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine onder art. 1 niet integraal deel uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van de projectzone dan kan enkel tot tegen de scheidsmuur van de garages binnen de projectzone art. 3 aangebouwd worden met gelijkvloerse bouwdelen. Nieuwbouwwolumes met een hoogte van meer dan	Dan blijven de bepalingen van art. 1 gelden voor deze deelzone.

	<p>1 bouwlaag dienen op minstens 5 meter van deze zijperceelsgrens verwijderd te blijven.</p> <p>Indien de deelzone voor potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine integraal deel uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van deze integrale projectzone dan dienen nieuwbouw volumes op minstens 12 meter verwijderd te blijven van de zonegrens met art. 1. Enige uitzonderingen hierop gelden voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • gelijkvloerse bijgebouwen in tuinzone die tot op min. 1 meter mogen worden opgericht; • invulling van de straatgevelbebouwing op de deelzone voor potentiële uitbreiding van de projectzone conform de bepalingen van 3.3.4.1 en 3.3.4.3. 	Dan gelden de bepalingen van art. 3 voor deze deelzone.
3.3.5	<p><u>Terreinbezetting</u></p> <p>Onverminderd de bepalingen inzake de toegelaten bouwdiepte en inplanting mag max. 50% van de zone bebouwd worden.</p>	
3.3.6	<p><u>Volume</u></p>	
3.3.6.1	<p><i>Maximaal toegelaten gabariet straatbebouwing langs straat Tempelhof</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 2 bouwlagen - kroonlijsthoogte maximaal 7 meter - nokhoogte maximaal 12 meter - bouwdiepte gelijkvloers maximaal 15 meter - bouwdiepte verdieping maximaal 12 meter <p>Bestaande bebouwing met meer dan 2 bouwlagen mag met behoud van die bouwhoogte worden verbouwd mits kwalitatieve integratie van de waardevolle gebouwen in deze straatbebouwing.</p> <p>Indien de bestaande bouwdiepte van bepaalde delen meer bedraagt, mag deze bouwdiepte bij verbouwing voor deze delen worden behouden.</p>	
3.3.6.2	<p><i>Maximaal toegelaten gabariet op binnengebied projectzone</i></p> <p>De bouwhoogtes van nieuwbouw volumes op het binnengebied dienen te voldoen aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • indien ingeplant ten zuiden of ten oosten van de verplicht te realiseren stedelijke groenzone mag deze max. 2 bouwlagen bedragen, met max. nokhoogte van 13 meter, te rekenen vanaf het peil gelijkvloers; • indien ingeplant ten noorden of ten westen van de verplicht te realiseren stedelijke groenzone en op minder dan 45 meter van de zonegrens met art. 7 spoorwegdomein mag deze max. 4 bouwlagen bedragen, met een maximum hoogte van 13 meter boven het pas gelijkvloers; 	

	<ul style="list-style-type: none"> indien ingeplant ten noorden of ten westen van de verplicht te realiseren stedelijke groenzone en op meer dan 45 meter van de zonegrens met art. 7 spoorwegdomein mag deze max. 3 bouwlagen bedragen, met een maximum hoogte van 10 meter boven het pas gelijkvloers. <p>De bouwdieptes van nieuwbouw volumes op het binnengebied dienen te voldoen aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> indien ingeplant ten zuiden of ten oosten van de verplicht te realiseren stedelijke groenzone bedraagt de bouwdiepte max. 15 meter voor het gelijkvloers en max. 12 meter voor de verdiepingen; indien ingeplant ten noorden of ten westen van de verplicht te realiseren stedelijke groenzone bedraagt de bouwdiepte max. 20 meter voor het gelijkvloers en max. 15 meter voor de verdiepingen. 	
3.3.7	<p><u>Vormgeving en architecturale kwaliteit</u></p> <p>Voor de gehele projectzone dient een samenhangende en kwalitatieve hedendaagse beeldkwaliteit gerealiseerd te worden waarbij de nieuwbouvvolumes passend aansluiten met de behouden gebouwdelen en de karakteristieken van de oorspronkelijke industriële architectuur en volumetrie.</p> <p>De dakvorm is vrij.</p> <p>De volumetrie van de nieuwbouw volumes dient gekenmerkt te worden door een grote mate van compactheid waarbij het aandeel geveluitbouwen beperkt dient te blijven.</p> <p>De noodzakelijke kwalitatieve private buitenruimtes bij de eventuele niet-gelijkvloerse woongelegenheden dienen overwegend inpandig in de volumes voorzien te worden. Uitspringende terrasbalkons dienen tot een minimum beperkt te blijven opdat deze de compacte volumetrie van de woongebouwen niet zouden ondermijnen.</p>	<p>Door het overwegend voorzien van de private buitenruimtes bij de niet-gelijkvloerse woongelegenheden wordt ook voorkomen dat er een te groot conflict inzake privacy beleving binnen het nieuwe leefmilieu in de projectzone zou ontstaan. Inpandige terrassen hebben ook een grotere mate van eigen privacy naar de directe omgeving toe en dit met behoud van de noodzakelijke private buitenbeleving horende bij de woonfunctie.</p>
3.3.8	<p><u>Afsluitingen</u></p> <p>In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn zijn als afsluiting enkel paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met een max. hoogte van 60 cm en/of streekeigen hagen toegelaten.</p>	
3.3.9	<p><u>Terreinaanleg</u></p> <p>De niet bebouwbare delen van het perceel mogen voor maximaal 1/3 worden verhard en moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet ingericht als een kwalitatieve overgangsruiimte tussen het openbaar domein en de gebouwen.</p> <p>In de zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moeten verhardingen aangelegd worden in waterdoorlatende materialen</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 4	 <p>Art. 4 – Zone voor gemeenschapsvoorzieningen</p>	<p>Binnen de zone art. 4 voor gemeenschapsvoorzieningen zijn ook twee deelzones aangewend in functie van verdere verfijning van de gewenste toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van specifieke onderdelen binnen deze bestemmingszone.</p> <p>Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.</p>
4.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.</p> <p>Tevens zijn alle andere voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, e.a. noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, eveneens toegelaten.</p> <p>De deelzone voor begraafplaats dient voor deze functie te worden voorbehouden.</p> <p>De deelzone voor potentiële uitbreiding van de zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen kan worden bestemd en ingericht t.b.v. uitbreiding van die zone, cf. de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 5.</p> <p>Op het perceel met de pastorie-woning (Blankenbergse Steenweg 225) kan een zelfstandige woonbestemming gerealiseerd worden.</p>	<p>Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen zijn onderwijs, religieuze instellingen en eredienstgebouwen, culturele voorzieningen, sport en spel, verzorging, speelruimte, groenvoorzieningen,...</p> <p>Projecten met publiek private samenwerking en/of een gemengd gebruik moeten hier gestimuleerd worden, b.v. Brede School.</p> <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p>
4.2	Inrichting en beheer	
4.2.1	Inplanting	
4.2.1.1	<p><i>Plaatsing t.o.v. de rooilijn</i></p> <p>De bestaande bouwlijn richtinggevend en geldt als uiterste bouwgrens.</p>	Met bestaande bouwlijn wordt de bouwlijn van de bebouwing op en in de omgeving van het perceel begrenzen.
4.2.1.2	<p><i>Plaatsing t.o.v. overige perceelsgrenzen</i></p> <p>De afstand t.o.v. de overige perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij koppeling met een gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is.</p>	

	<p>Indien bestaande bebouwing zich op minder dan 3 meter van de perceelsgrens bevindt, kan deze worden verbouwd of herbouwd met behoud van die afstand.</p> <p>Bij bebouwing op achtergelegen gronden moet de afstand tot de perceelsgrenzen minimaal de bouwhoogte bedragen.</p>	
4.2.2	<p><u>Terreinbezetting</u></p> <p>Maximum 50% van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing.</p>	
4.2.3	<p><u>Volume</u></p> <p>De bouwhoogte mag niet meer dan 3 bouwlagen omvatten, met een maximale nokhoogte van 15 meter.</p>	
4.2.4	<p><u>Vormgeving</u></p> <p>De dakvorm is vrij te bepalen.</p>	
4.2.5	<p><u>Terreinaanleg</u></p> <p>De niet bebouwbare delen van het perceel mogen voor maximaal 1/3 worden verhard en moeten als groene ruimte worden aangelegd.</p> <p>De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn moet ingericht als een kwalitatieve overgangsruijme tussen het openbaar domein en de gebouwen.</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 5	 <p>Art. 5 – Zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'recreatie'.
5.1	<p>Bestemming De zone is bestemd voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen.</p> <p>Deze voorzieningen dienen verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Deze zone dient een uitgesproken groen en open karakter te hebben om zo deel uit te maken van een landschappelijk ruimer geheel.</p> <p>Andere constructies en nevenvoorzieningen, in functie van de aanleg en het uitbaten van deze zone en die noodzakelijk zijn voor het optimaal functioneren van onderhavige zone zijn toegelaten.</p> <p>Deze zone kan uitgebreid worden met de deelzone binnen de zone 4 voor potentiële uitbreiding voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen. Deze deelzone wordt dan ingeschakeld in de verdere ontwikkeling van het stedelijke sportpark Tempelhof. Indien dit gebeurt, zijn de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 5 verder van toepassing voor deze deelzone.</p> <p>In de zone 5 is het toegelaten een regiepost voor de stedelijke groendienst op te richten.</p>	Onder dagrecreatie en jeugdvoorzieningen wordt onder meer verstaan; sportvelden met bijhorende tribune-accommodatie, sportzalen, clubhuizen met bijhorende nutsvoorzieningen zoals sanitaire lokalen en cafetaria, voorzieningen tot parkeergelegenheid, speelterreinen, speelbos, jeugdlokalen (waarbinnen kan overnacht worden door jeugdbewegingen), jeugdvoorzieningen, skatevoorzieningen,... Andere constructies en nevenvoorzieningen zoals het plaatsen van voetbaldoelen, afsluitingen, nutsgebouwen, tribunes, nodige nivelleringswerken, aanleggen van plaatselijke verhardingen, straatmeubilair, verlichtingsarmaturen, wandelpaden en alle nodige werkzaamheden inzake een goede waterhuishouding,...
5.1.1	<p><u>Waardevolle groenelementen</u> De op plan aangeduide waardevolle groenelementen moeten maximaal in stand worden gehouden. Recreatief medegebruik kan enkel worden toegelaten, indien deze geen bedreiging vormen voor de natuurwaarden.</p>	
5.1.2	<p><u>Structureerende centrale as</u> De op plan aangeduide structureerende centrale as moet voor de verbinding- en ontsluitingsfunctie worden gevrijwaard en geaccentueerd.</p>	Deze structureerende centrale as vormt de ruggengraat van het gebied, zowel functioneel als landschappelijk, nl. als toegang voor fietsers en voetgangers, komende vanaf de Blankenbergse steenweg en van de doorsteek naar de sportterreinen aan de overzijde van de spoorweg.

5.2	Inrichting en beheer	
5.2.1	<p><u>Inrichtingsstudie en mobiliteitsnota</u> Bij aanvragen voor nieuwe infrastructuur binnen deze zone dient aan het aanvraagdossier een inrichtingsstudie en een mobiliteitsnota voor de gehele zone 5 (inclusief de potentiële uitbreidingszone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen onder de zone 4) toegevoegd te worden. Dit zijn informatieve documenten voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de aanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p>Deze documenten maken deel uit van het dossier betreffende de aanvraag en worden zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> <p>Elke nieuwe aanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>De mobiliteitsnota geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen en voldoende comfortabele fietsstallingen zijn voorzien.</p>	<p>Onder nieuwe infrastructuur wordt verstaan: de aanleg van een nieuw sportveld, een nieuw gebouw, verharde en niet-verharde ruimten, beplantingen, toestellen, terreinen, parkeervoorzieningen auto / fiets,...</p> <p>De aard en de omvang van het voorgenomen project bepaalt of een inrichtingsstudie al dan niet relevant is.</p> <p>De vorm en inhoud van de mobiliteitsnota hangt af van de aard en omvang van het voorgenomen project. Onder voldoende parkeerplaatsen moet begrepen worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geen parkeerplaatsen teveel, zodat het gebruik van openbaar vervoer en fiets maximale kansen krijgt, • geen parkeerplaatsen tekort, zodat de parkeerdruk in de omgeving tot een minimum beperkt wordt.
5.2.2	<p><u>Inplanting</u> Nieuw op te richten gebouwen binnen deze zone dienen ingeplant te worden op een afstand van de grens van de bestemmingsgebieden art. 1, art. 2 en art. 4, die minimaal gelijk moet zijn aan de kroonlijsthoogte, met een minimum van 3 meter, tenzij koppeling mogelijk is.</p>	
5.2.3	<p><u>Terreinbezetting</u> Maximum 15% van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing, verhardingen niet inbegrepen.</p>	
5.2.4	<p><u>Volume</u> De bouwhoogte bij nieuwbouw dient beperkt tot 10 meter, tenzij voor tribunes en constructies i.f.v. het overdekken van speelvelden, die dienen beperkt tot max. 20 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de afstand tot de grens van de bestemmingsgebieden cf. art. 1 en 2.</p> <p>Voor technische elementen, zoals verluchtungskokers, liftschachten, schietmasten, antennes en verlichtingspylonen (voor verlichting van de sportterreinen) mag van bovenstaande voorschriften inzake hoogte worden afgeweken.</p>	

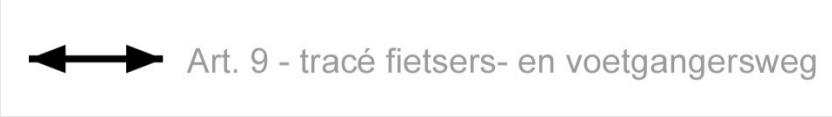
5.2.5	<u>Vormgeving</u> De dakvorm is vrij te bepalen.	
5.2.6	<u>Waardevolle groenelementen</u> De op plan aangeduide waardevolle groenelementen moeten maximaal in stand worden gehouden.	Het behoud van de waardevolle groenelementen mag evenwel het normale gebruik en onderhoud van de aanpalende sportvelden niet in het gedrang brengen.
5.2.7	<u>Structurerende centrale as</u> De op plan aangeduide structurerende centrale as moet worden ingericht en omkaderd om zijn rol als structurerend element i.f.v. ontsluiting en verbinding landschappelijk te accentueren.	Deze as is ruimtelijk gedetermineerd door de ligging tussen de gebouwen van de oude Tempelhof-hoeve (aangeduid met art. 12 waardevolle entiteit op het grafisch plan) en de bestaande spoorwegonderdoorgang zodat deze as dermate bepalend is en zo dient gehouden te worden zonder dat deze wordt onderbroken of omgelegd.
5.2.8	<u>Terreinaanleg overig deel</u> De niet-bebouwde delen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een kwalitatieve ruimtelijke inrichting te krijgen. Bij de inrichting dient te worden gestreefd naar een samenhangend geheel i.f.v. een functioneel recreatief gebruik binnen een groene entiteit, waarbij alle voorzieningen binnen de zone onderdeel uitmaken van een eenduidig geheel. De infrastructuur en de globale aanleg dienen te getuigen van kwaliteitsvolle inrichting die een meerwaarde inhoudt voor het publiek domein. Een minstens 5 meter brede groenbuffering dient ingericht te worden langs zonegrenzen met de bestemmingszone art. 2.	De groene inrichting kan onder meer onder de vorm van hoogstammig en laagstammig groen, graspartijen, heestermassieven. gerealiseerd worden. De groenvoorzieningen dienen met de functionele elementen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen en niet herleid te worden tot versnipperde restzones. De aanleg ervan dient op een harmonieuze, eenvormige en kwalitatieve manier te gebeuren.
5.2.9	<u>Parkeervoorzieningen</u> Teneinde het parkeerprobleem binnen de zone op te lossen en geen parkeeroverlast te creëren in aanpalende straten, dient binnen de zone voldoende parkeerruimte te worden voorzien, cf. de terzake geldende normen. Teneinde binnen de zone zo weinig mogelijk verkeer te hebben, dienen de parkeervoorzieningen te worden ingericht in de nabijheid van de toegangen en de interne wegenis en dient verkeer doorheen het park maximaal te worden vermeden.	Ook de parkeerinrichting dient in een groene omkadering ingekleed te worden indien deze niet mee geïntegreerd worden in de bebouwing dienstig voor sport, recreatie of jeugd.
5.2.10	<u>Verhardingen</u>	

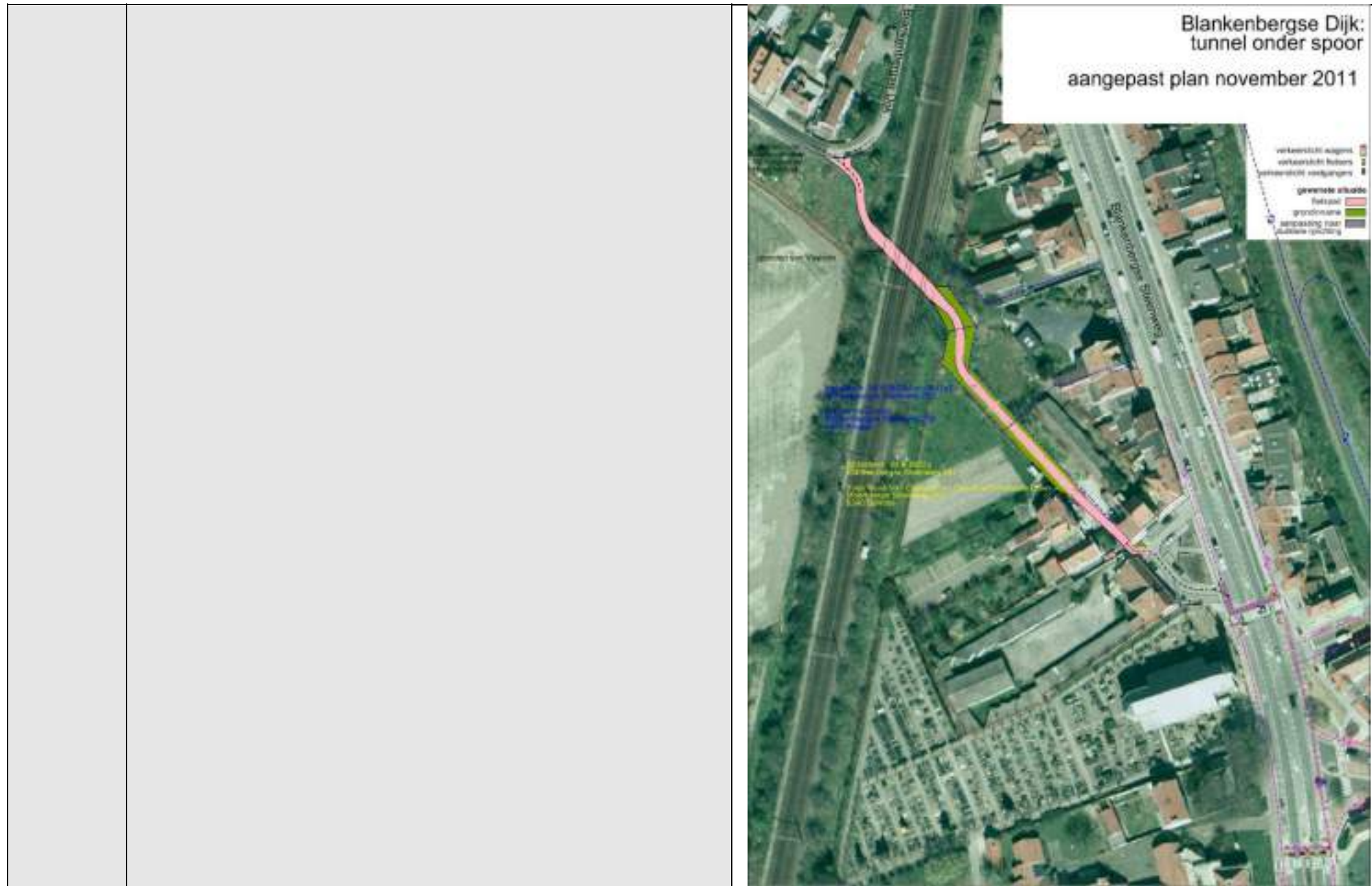
	<p>Maximum 20% van de totale oppervlakte van deze bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegang en toegankelijkheid, parkeervoorzieningen en andere terreinaanleg.</p> <p>De verhardingen ten behoeve van parkeervoorzieningen, wandel- en fietspaden dienen aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>Waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, grasdallen, klinkers, ...</p>
5.2.11	<p><u>Toegang</u></p> <p>Vanaf de Blankenbergse Steenweg mag geen toegang voor mechanisch verkeer worden voorzien.</p> <p>De toegang voor mechanisch verkeer mag enkel worden genomen vanaf Tempelhof of via de spoorwegonderdoorgang.</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 6	 <p>Art. 6 – Oude spoorwegbedding</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.
6.1	<p>Bestemming Deze zone is bestemd voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recreatieve fiets- en wandelroute, met inbegrip van daarbij horende nutsinfrastructuur toegelaten, alsook gebruik door dienstvoertuigen. - spoorinfrastructuur met bijhorende accommodatie 	Deze zone betreft spoorwegdomein, gelegen binnen het plangebied. De spoorlijn is niet meer in gebruik in deze zone. De stad heeft deze zone reeds ingericht als recreatieve en functionele wandel- en fietsroute met aandacht voor speel- en zitmogelijkheden.
6.2	<p>Inrichting en beheer Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor nutsvoorzieningen, die verband houden met de recreatieve fiets- en voetgangersroute en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen.</p> <p>De bestaande natuurwaarden van de spoorwegbermen, zowel inzake vegetatie als inzake fauna, moeten in stand worden gehouden.</p>	

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 7	 <p>Art. 7 – Spoorwegdomein</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'lijninfrastructuur'.
7.1	<p>Bestemming Deze zone is bestemd voor spoorweg met bijhorende infrastructuur. Binnen deze zone is ook de daarbij horende nutsinfrastructuur toegelaten, als ook gebruik door dienstvoertuigen.</p>	Deze zone is spoorwegdomein gelegen binnen het plangebied. Er wordt een verbreding van de spoorweg gepland die buiten het plangebied is gelegen. Tijdelijke inname van gronden naast deze zone zijn mogelijk in functie van werf- en dienstverkeer voor de uitbreidingswerken aan deze spoorlijn.
7.2	<p>Inrichting en beheer Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met de spoorweg en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen. De bestaande natuurwaarden van de spoorwegbermen, zowel inzake vegetatie als inzake fauna, moeten zo goed mogelijk in stand worden gehouden in overleg met de spoorwegbeheerder.</p>	De begroeiing van de spoorwegtalud hebben een belangrijke stadslandschappelijke betekenis qua zichtgroen.

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 8	 <p>Art. 8 – Openbare wegenis</p>	Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.
8.1	<p>Bestemming Deze zone is bestemd voor openbare weg en daarbij horende infrastructuur. Binnen deze zone is ook de daarbij horende nutsinfrastructuur toegelaten.</p>	Deze zone betreft openbare wegenis. Deze is in het RUP Tempelhof ongewijzigd ten opzichte van het BPA Tempelhof M.B. 17-11-1994.
8.2	<p>Inrichting en beheer Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein.</p> <p>De zone wordt aangelegd met respect voor het karakter van de bebouwde omgeving. Groen is een belangrijke parameter bij inrichting van het openbaar domein. Bij de inrichting van alle straten dient hier de nodige aandacht aan te worden besteed. Langs de steenwegen is de inrichting gericht op het behoud en het versterken van het laankarakter. De beplanting bestaat daarom ten minste uit opgaand groen.</p>	Bij uitvoering van werken binnen deze zone moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleiding langs de Blankenbergse Steenweg en de straat Tempelhof. Hierbij dienen de richtlijnen van de beheerder van deze hoogspanningsleidingen strikt nageleefd te worden.

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 9	 <p>Art. 9 – Tracé fietsers- en voetgangersweg</p>	Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de onderliggende zone.
9.1	<p>Bestemming Op het bestemmingsplan, is bij wijze van aanduiding, schematisch een strook aangeduid als overdruk. Op de op het plan aangeduide plaatsen dient een tracé met een minimum breedte van 4 meter te worden vrijgehouden voor voetgangers- en fietsersverbinding.</p>	Op het grafisch plan zijn twee dergelijke tracés aangeduid.
9.2	<p>Inrichting en beheer Binnen dit tracé is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen en in het bijzonder deze die verband houden met de fietsers- en voetgangersverbinding en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen. Ten aanzien van de indicatieve aanduiding op het Grafisch plan kan het definitieve tracé maximaal 2 meter variëren.</p>	<p>Een tracé voorziet de mogelijkheid om een voetgangers- en fietsersverbinding mogelijk te maken, indien dit ooit concreet wordt gepland, tussen de geplande verbinding tussen het Sint-Pieterspleintje en de Blankenbergse Dijk langs de publiek toegankelijke begraafplaats tot aan de site van het sportpark Tempelhof.</p> <p>Een ander tracé staat in voor de concreet geplande verbinding tussen de recreatieve route aan de overzijde van de spoorweg (Blankenbergse Dijk) en het Sint-Pieterspleintje.</p> <p>Bij de verdere uitwerking, inrichting en detaillering in functie van de concrete realisatie van deze fiets- en voetgangersverbinding moet een totaalinrichting voorzien worden van het traject met inbegrip van het Sint-Pieterspleintje, die het aspect van een goede verkeersveiligheid voldoende behandelt.</p> <p>(Zie hieronder het schetsvoorstel – eindvoorstel november 2011 voor de geplande fiets- en voetgangersverbinding tussen de Blankenbergse Steenweg en de Blankenbergse Dijk.)</p>



	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 10	<p> Art. 10 - gebouwen met architectuurhistorische waarde</p> <p>Art. 10 – Gebouwen met architectuurhistorische waarde</p>	<p>Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de onderliggende zone.</p>
10.1	<p>Bestemming</p> <p>Als bestemming gelden de bepalingen van het onderliggende bestemmingsgebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de inrichtingsbepalingen van dit artikel.</p>	
10.2	<p>Inrichting en beheer</p> <p>Deze gebouwen aangeduid met een ster-symbool op het grafisch plan hebben een hoge architectuurhistorische waarde.</p> <p>Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen (zowel exterieur als interieur).</p>	<p>De hoge architectuurhistorische waarde wordt bepaald door een combinatie van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erfgoedwaarde; - gaaf voorbeeld van een bepaalde architectuurstijl; - architectuurprogramma; - zeldzaamheidswaarde; - homogeniteit; - waardevol interieur; - ... <p>Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.</p>

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 11	 Art. 11 - gebouwen met stadslandschappelijke waarde Art. 11 – Gebouwen met stadslandschappelijke waarde	Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de onderliggende zone.
11.1	Bestemming Als bestemming gelden de bepalingen van het onderliggende bestemmingsgebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de inrichtingsbepalingen van dit artikel.	
11.2	Inrichting en beheer Deze gebouwen aangeduid op het grafisch plan met een vijfhoek-symbool in overdruk hebben een stadslandschappelijke waarde. Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten gebeuren met respect voor de stadslandschappelijke waarde. Nieuwbouw is enkel toegelaten als er een meerwaarde ontstaat voor de omgeving.	De stadslandschappelijke waarde wordt bepaald door volgende criteria: <ul style="list-style-type: none"> - erfgoedwaarde; - deel van een rij eenheidsbebouwing; - erg passend binnen de omgeving door traditionele opbouw, materiaalgebruik, stijl, gevelopbouw, ritmiek en schaal - homogeniteit; - onderlinge samenhang; - ... Deze worden voorgelegd en geadviseerd door de diensten van de Stad en de Vlaamse overheid die bevoegd zijn voor de zorg voor het onroerend erfgoed.

	VERORDENEND	TOELICHTEND
Artikel 12	 <p>Art. 12 – Waardevolle entiteit</p>	Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de onderliggende zone.
12.1	<p>Bestemming Als bestemming gelden de bepalingen van het onderliggende bestemmingsgebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de inrichtingsbepalingen van dit artikel.</p>	
12.2	<p>Inrichting en beheer Deze zones aangeduid op het grafisch plan met een blauwe sterren-symbool in overdruk vormen een waardevolle entiteit.</p> <p>Binnen de aangeduide zone dient de bestaande bebouwing, alsook de terreinen groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximaal behouden te blijven.</p>	



RUP Tempelhof



rooilijn



zonegrens



deelzongrens



Art. 1 - zone voor residentieel wonen



deelzone potentiële uitbreiding projectzone Sainte Catherine



Art. 2 - zone voor gemengd wonen



tuinzone



tuinzone met wisselbestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen



deelzone voor spoorweguitbreiding



Art. 3 - projectzone Sainte Catherine



interne openbare wegenis hoofdontsluiting (indicatieve aanduiding)



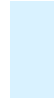
interne openbare wegenis secundaire ontsluiting (indicatieve aanduiding)



stedelijke groenzone (min. 600 m²) (indicatieve aanduiding)



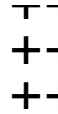
fiets- en voetgangersverbinding (indicatieve aanduiding)



Art. 4 - zone voor gemeenschapsvoorzieningen



deelzone voor potentiële uitbreiding zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen



begraafplaats



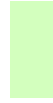
Art. 5 - zone voor dagrecreatie en jeugdvoorzieningen



waardevolle groenelementen



structureerende centrale as



Art. 6 - oude spoorwegbedding



Art. 7 - spoorwegdomein



Art. 8 - openbare wegenis



Art. 9 - tracé fietsers- en voetgangersweg



Art. 10 - gebouwen met architectuurhistorische waarde



Art. 11 - gebouwen met stadslandschappelijke waarde



Art. 12 - waardevolle entiteit

