

**RUP STADSWAND SINGEL  
TE SINT-NIKLAAS  
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

februari 2013



**interwaas**  
wasland in ontwikkeling

In zijn ontwerpversie gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van .....

De secretaris,

De voorzitter,

Marie-Louise Chalmet

Jo De Cuyper

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan in zijn ontwerpversie ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van

.....tot en met .....

De secretaris,

De burgemeester,

Marie-Louise Chalmet

Lieven Dehandschutter

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van .....

De secretaris,

De voorzitter,

Marie-Louise Chalmet

Freddy Willockx

Voor Intergemeentelijk samenwerkingsverband Land van Waas (Interwaas)

Directeur,

Sint-Niklaas, .....

Bart Casier

## COLOFON

### Project

---

RUP Stadswand Singel

### Opdrachtgever

---

Stad Sint-Niklaas

Grote Markt 1 - 9100 Sint-Niklaas

Contactpersoon

Bart Van Lokeren

### Opdrachtnemer

---

Interwaas

Contactpersonen

Bart Casier

Vera De Martelaere

Georgie Wauters

### Versie

---

01003-RUP-SV-6D

Interwaas is het samenwerkingsverband voor streekontwikkeling van de Wase steden en gemeenten Beveren, Kruibeke, Lokeren, Sint-Gillis-Waas, Sint-Niklaas, Stekene, Temse en Waasmunster.

---

Intergemeentelijk Samenwerkingsverband van het Land van Waas • Lamstraat 113 • 9100 Sint-Niklaas  
Tel. + 32 (0)3/780 52 00 • Fax. + 32 (0)3/780 52 09 • info@interwaas.be • www.interwaas.be  
BE 0206.460.639 • rekeningnummer 091-0007009-54 • IBAN BE42 09100070 0954 • BIC GKCCBEBB

# Inhoudsopgave

<b>1. ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>5</b>
1.1 WIJZE VAN METEN.....	5
1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN.....	5
1.3 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN.....	8
<b>2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
<b>ART.1: GEBIED VOOR STEDELIJK WONEN</b>	<b>10</b>
1.1 BESTEMMING	10
1.2 INRICHTING EN BEHEER	11
1.3 (OVERDRUK) PROJECTZONE VOOR POORTGEBOUW	13
1.4 (OVERDRUK) PROJECTZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN	16
1.5 (OVERDRUK) BEELDBEPALEND GEBOUWENENSEMBLE	18
1.6 (OVERDRUK) BOUWVRIJE ZONE	19
1.7 (OVERDRUK) INDICATIEVE VENTWEG	20
1.8 (OVERDRUK) INDICATIEVE TIJDELIJKE ONTSLUITING	21
1.9 (OVERDRUK) INDICATIEF TRACÉ VOOR TRAAK VERKEER	21
<b>ART.2: GEBIED VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ACTIVITEITEN</b>	<b>22</b>
2.1 BESTEMMING	22
2.2 INRICHTING EN BEHEER	23
2.3 (OVERDRUK) ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN	28
2.4 (OVERDRUK) BOUWVRIJE ZONE	28
2.5 (OVERDRUK) PROJECTZONE	30
2.6 (OVERDRUK) INDICATIEVE VENTWEG	31
2.7 (OVERDRUK) INDICATIEVE TIJDELIJKE ONTSLUITING	32
2.8 (OVERDRUK) INDICATIEVE ONTSLUITING	33
2.9 (OVERDRUK) BEELDBEPALEND GEBOUWENENSEMBLE	34
<b>3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN.....</b>	<b>35</b>
<b>4. BIJLAGE.....</b>	<b>36</b>

# 1. ALGEMENE BEPALINGEN

## 1.1 WIJZE VAN METEN

**BOUWDIEPTE:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de voorbouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw, tenzij anders vermeld in de stedenbouwkundige voorschriften. De afstand wordt loodrecht op de voorbouwlijn gemeten.

**BOUWHOOGTE:** de hoogte wordt gemeten aan de buitenzijde van de gevelvlakken loodrecht van op het maaiveldniveau tot aan het hoogste punt van de kroonlijst.

## 1.2 GEHANTEERDE BEGRIPPEN

**AANEENGESLOTEN BEBOUWINGSWIJZE:** bebouwingwijze waarbij meer dan twee gebouwen op eenzelfde bouwlijn worden gegroepeerd tot gebouwenblokken, die aan de uiteinden voorzien zijn van een vrijstaande zijgevel en van elkaar gescheiden zijn door bouwvrije zijtuinstroken.

**BESTEMMING:** de bestemming duidt de functie aan die door het grafisch plan juridisch wordt vastgelegd.

**BOUWLAAG:** doorlopend geheel van een gebouw of constructie dat zich op éénzelfde niveau bevindt met een minimale vrije hoogte van 2 m.

**BOUWVRIJE ZONE/STROOK:** zone waarbinnen, behoudens bijzondere bepalingen, geen constructies mogen worden opgetrokken.

**GEBOUW/CONSTRUCTIE:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een 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.

**GEBOUWENPROFIEL OF –GABARIET:** contour van een gebouw in de langsdoorsnede van een perceel.

**GEKOPPELDE BEBOUWINGSWIJZE:** bebouwingwijze waarbij twee gebouwen worden geplaatst op een gemeenschappelijke zijgrens van twee percelen, en op eenzelfde bouwlijn.

**GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN:** alle plaatsen gebruikt voor representatie, als kantoor of als werkplaats door overheidsadministraties en openbare nutsbedrijven, alsook alle private en openbare instellingen met een dienstverlenend karakter van educatieve, medische, religieuze, socio-culturele en recreatieve aard aan de gemeenschap.

**GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL:** een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte.

**KOPGEBOUW:** gebouw aan een der uiteinden van een gebouwenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt.

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

**KROONLIJSTHOOGTE:** de hoogte van een bouwwerk, die moet worden gemeten van op het maaiveldniveau ter hoogte van de inkomdorpel tot de bovenkant van de deksteen in geval het bouwwerk een plat dak heeft of tot de bovenkant van de kroonlijst in geval het bouwwerk een hellend of gebogen dak heeft.

**MEERGEZINSWONING:** gebouw waarin 2 of meer woningen zijn gelegen.

**NOKHOOGTE:** hoogte van een bouwwerk met een hellend of gebogen dak die moet worden gemeten van op het maaiveldniveau ter hoogte van de inkomdorpel tot de bovenkant van de nok van het hellend of gebogen dak.

**PARKEERPLAATS:** een ruimte waar één autovoertuig kan worden geparkeerd, meer bepaald een staanplaats in open lucht speciaal daartoe aangelegd en uitgerust.

**PERCEELSGRENS:** kadastrale grens die de afbakening van het perceel aangeeft.

**POORTGEBOUW:** dit is een beleidsmatig begrip, duidende op het stimuleren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de hand van gebouwen met een beeldbepalend karakter, die door hun sterke identiteit en kwalitatieve uitstraling fungeren als ruimtelijke bakens in hun omgeving.

**ROOILIJN:** de huidige of toekomstige scheidingslijn tussen de openbare weg en de aanpalende eigendommen.

**TERREINOPPERVLAKTE:** deze wordt gemeten tussen de grenzen die het terrein afbakenen (al dan niet een perceelsgrens).

**UITBOUW:** uitspringend aanbouwsel zonder bovenverdieping.

**VEGETATIEDAKEN/GROENDAKEN:** dit zijn daken die ontworpen en gebouwd zijn om er een natuurlijke begroeiing op aan te brengen en deze te onderhouden met het oog op een zekere buffering van het regenwater.

**VERHARDINGEN:** alle bodembedekkingsmaterialen en behandelingswijzen die het grondoppervlak hard en minder waterdoorlatend maken, zoals bv. betonvloeren, asfalt, klinkers, grasdallen, tegels, dolomiet, enz.

**VLOEROPPERVLAKTE:** is de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw.

**VOORGEVELBOUWLIJN:** grens tussen bouwvrije voortuinstrook en bouwstrook; bij percelen zonder bouwvrije voortuinstrook valt ze samen met de rooilijn.

**VRIJSTAANDE BEBOUWING:** bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.

**WACHTGEVEL:** blinde zijgevel van een gebouw op of tegen een zijdelingse perceelsgrens.

WATERDOORLATENDE VERHARDING: alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn waterdoorlatende klinkers of betonstraatstenen, dolomietverharding, steenslagverharding, grastegels,...

ZORGWONEN: een vorm van wonen waarbij voldaan is aan alle hiernavolgende voorwaarden (zoals overgenomen uit art. 4.2.4. VCRO):

- in een bestaande woning wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd
- de ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid
- de ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid gedeelte ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning
- de creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
  - hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen
  - hetzij ten hoogste twee hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven
- de eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de ondergeschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

### **1.3 ALGEMENE BEPALINGEN MET BETREKKING TOT HET BEBOUWDE GEGEVEN**

#### MATERIALEN EN TECHNISCHE INSTALLATIES

Er wordt steeds geopteerd voor ecologische en duurzame materialen en installaties.

#### BESTAANDE VERGUNDE GEBOUWEN, CONSTRUCTIES EN VERHARDINGEN

Bestaande vergunde gebouwen, constructies en verhardingen kunnen afwijken van de voorschriften en zoneringen in het RUP wat betreft bestemming, afmetingen, hoogtes, materialen,... Er worden geen nieuwe stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor die delen die strijdig zijn met de voorschriften en de zoneringen in het RUP, voor die delen worden enkel instandhoudingswerken die betrekking hebben op de stabiliteit toegestaan.



## 2. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE



### ART.1: GEBIED VOOR STEDELIJK WONEN

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009): 1° wonen.

#### 1.1 BESTEMMING

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder wonen wordt overwegend eengezinswoningen en zorgwonen verstaan, aangevuld met meergezinswoningen op weloverwogen plaatsen.

Met uitzondering van reeds bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen nieuwe meergezinswoningen slechts worden opgericht:

- waar een overdruk projectzone voor poortgebouw geldt
- waar een overdruk projectzone voor meergezinswoningen geldt.

Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan:

- buurtondersteunende handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen
- tuinhuizen, garages en carports en overige tuinuitrusting
- (semi-) openbare buitenruimte bij meergezinswoningen.

De som van de oppervlakte aan buurtondersteunende handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen bedraagt:

- maximum 1/3 van de totale vloeroppervlakte van het hoofdgebouw met een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>, met uitzondering van grotere bestaande vergunde oppervlaktes aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen
- maximum het volledige gelijkvloers waar de overdruk projectzone voor poortgebouw geldt.

Verwante activiteiten zoals buurtondersteunende handel, dienstverlening en zelfstandige beroepen dienen verenigbaar te zijn met de onmiddellijke omgeving. Voor deze verwante activiteiten moeten in het bijzonder de mogelijke mobiliteitseffecten worden onderzocht en gemilderd. De verwante activiteiten mogen niet belastend zijn voor woon- en leefmilieu, mogen geen afbreuk doen aan de draagkracht van de omgeving en aan de hoofdbestemming.

Dit gebied voor stedelijk wonen is gelegen langs Oude Molenstraat en Breedstraat, alsook aan beide zijden van Raapstraat. Rijwoningen (met achtergelegen tuinen) zijn beeldbepalend in deze woonstraten. Ter vrijwaring van deze woontypologie en omwille van mobiliteitseffecten wordt de oprichting van meergezinswoningen beperkt.

De overdruk projectzone voor poortgebouw geldt aan beide zijden van Raapstraat en op de kop van de Singel met Vijfstraten, beide belangrijke multifunctionele invalswegen voor Sint-Niklaas.

Waar Oude Molenstraat kruist met Van Havermaetstraat laat de bestaande grotere oppervlakte aan openbare ruimte aan straatzijde toe dat meergezinswoningen worden opgericht.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

### 1.2 INRICHTING EN BEHEER

#### 1.2.1. Bebouwingswijze

De wijze van bebouwing is aaneengesloten of gekoppeld.

#### 1.2.2. Plaatsing van de gebouwen

Bij afbraak gevolgd door nieuwbouw moet de plaatsing van de nieuwe constructies voldoen aan de volgende bepalingen:

- de zijgevel wordt op de zijdelingse perceelsgrens opgericht indien zich op het aanpalend perceel een wachtgevel op de betreffende perceelsgrens bevindt
- de zijgevel wordt op minimum 3m van de zijdelingse perceelsgrens opgericht wanneer op het aanpalende perceel zich een zijtuinstrook met een kopgebouw of vrijstaand gebouw bevindt
- de voorgevelbouwlijn bevindt zich verplicht op de desbetreffende rooilijn van Oude Molenstraat of de desbetreffende rooilijn van Breedstraat
- indien de achterste perceelsgrens in het gebied voor stedelijk wonen aansluit op de zonegrens met het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten (art. 2), moet de achtergevelbouwlijn van het hoofdgebouw een minimum afstand van 10m ten opzichte van de achterste perceelsgrens behouden.

#### 1.2.3. Afmetingen van de gebouwen

Binnen het gebied voor stedelijk wonen zonder overdruk poortgebouw moet het hoofdgebouw worden gebouwd volgens gebouwenprofiel A of B.

Gebouwenprofiel A:

- maximale bouwhoogte van 9m kroonlijsthoogte voor 3 bouwlagen met plat dak
- maximale bouwdiepte van 15m.

Gebouwenprofiel B:

- 2 bouwlagen met extra verdieping onder hellend dak met een verplichte kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 11m
- maximale bouwdiepte op het gelijkvloers van 15m
- maximale bouwdiepte vanaf de tweede bouwlaag van 11m.

Binnen het gebied voor stedelijk wonen zijn er verschillende wachtgevels die door nieuwbouwprojecten of herbouw in het gebied voor stedelijk wonen of aanpalende gebied voor gemengde stedelijke activiteiten (art. 2) moeten worden weggewerkt.

Voor gebouwenprofiel A en B wordt verwezen naar de bijlage op p. 36.

## VERORDENEND GEDEELTE

De maximaal toegelaten bouwdiepte van het hoofdgebouw op het gelijkvloers is slechts mogelijk, mits een minimum afstand van 10m ten opzichte van de achterste perceelsgrens die aansluit op de zonegrens met het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten (art. 2) wordt behouden.

### 1.2.4. Voorkomen van gebouwen

De dakvorm bestaat uit: platte daken of zadeldaken met een dakhelling van minimum 35°.

Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing moet steeds een verplichte harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met aanpalende vergunde of vergund geachte gebouwen, zowel binnen het gebied voor stedelijk wonen als het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten (zie art. 2), worden verwezenlijkt. Een uitzondering op deze verplichte harmonische overgang wordt gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven gebouwenprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysieke toestand verkeert en er dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

Geveluitsprongen (bijvoorbeeld voor terras, erker, luifel) zijn toegelaten tot maximum 1m uit het achtergevelvlak voor zover ze architecturaal verantwoord zijn. Geveluitsprongen uit het voor- of zijgevelvlak zijn niet toegelaten.

In het gebied voor stedelijke wonen is, met uitzondering van de overdruk projectzone voor poortgebouw en met uitzondering van de overdruk projectzone voor meergezinswoningen, de aanleg van een (half-)ondergrondse garage verboden.

De materialen worden vrij gekozen en zijn bouwfysisch verantwoord, duurzaam en in harmonie met de bestaande en nieuw op te richten bebouwing en niet storend in de omgeving.

Wachtgevels mogen niet worden afgewerkt met bitumenasfalt of foliebekleding.

Dakvlakvensters, zonneboilers, en/of zonnepanelen geïntegreerd in of op het dakvlak van het gebouw zijn toegelaten. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar zijn niet toegelaten.

### 1.2.5. Afwijkingen

Binnen deze zone is het mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en bijhorende constructies in stand te houden en binnen het bestaande vergunde volume te verbouwen.

### 1.2.6. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Het niet-bebouwde deel binnen het gebied voor stedelijk wonen moet worden aangelegd als groenzone of tuin. De verhardingsoppervlakte wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke in functie van de aanleg van private toegangen, opritten, parkeerplaatsen,

## TOELICHTEND GEDEELTE

Het gebied voor stedelijk wonen werd op het grafisch plan grotendeels met een minimale breedte van 25m ingetekend, zodat een bouwdiepte voor de gebouwen van 15m met een 10m diepe tuinzone kan worden gerealiseerd. In uitzondering hierop zijn er enkele percelen langs Oude Molenstraat met een perceelsdiepte die minder dan 25m bedraagt. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen op deze ondiepe percelen kunnen in afwijking op bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften in stand worden gehouden en binnen het bestaande vergunde volume worden verbouwd (zie 1.2.5.).

Harmonie slaat in de eerste plaats op de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling.

De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken uitvoerig beschrijven en motiveren. Alle gevels moeten worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die:

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg als dakbedekking fungeren.

## VERORDENEND GEDEELTE

tuinpaden, terrassen, e.d. en wordt uitgevoerd in kleinschalige waterdoorlatende verhardingsmaterialen.

In de tuinen zijn bijgebouwen toegelaten met een totale oppervlakte van maximum 40m<sup>2</sup>. De hoogte van de bijgebouwen bedraagt maximum 3,8m. De dakvorm is verplicht plat dak. De inplanting moet afzonderlijk van het hoofdgebouw staan en gekoppeld op de zijdelingse en/of achterste perceelsgrens of aangebouwd aan het hoofdgebouw over een diepte van maximum 3m.

### 1.2.7. Afsluitingen

Afsluitingen die niet gelegen zijn langsheen de Singel zijn toegelaten met een maximum hoogte van 2m. Betonplaten, met uitzondering van sierbetonplaten met houtstructuur, zijn verboden.

Afsluitingen langsheen de Singel moeten voldoen aan de volgende voorwaarden.

- Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75m, waarop al dan niet een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25m niet overschrijden. Boven 1,50m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.
- Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte worden teruggebracht.
- Hekwerk mag bij het openen niet over het wegdomein draaien.
- Afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 m hoogte.



## 1.3 (OVERDRUK) PROJECTZONE VOOR POORTGEBOUW

### 1.3.1. Plaatsing van de gebouwen

Bij afbraak gevolgd door nieuwbouw moet de plaatsing van de nieuwe constructies voldoen aan de volgende bepalingen:

- waar de projectzone voor poortgebouw grenst aan de Singel moet de voorgevelbouwlijn verplicht worden opgericht op een achteruitbouwstrook van 8m ten opzichte van de rooilijn van de Singel
- waar de projectzone voor poortgebouw grenst aan Raapstraat, moet de voorgevelbouwlijn verplicht worden opgericht op de rooilijn van Raapstraat.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Onder bijgebouwen wordt verstaan:

- (auto)bergplaatsen
- carports
- tuinhuizen
- veranda's
- serres.

Een maximale hoogte voor de bijgebouwen van 3,8m is ingegeven vanuit duurzaamheidseisen om voldoende dakisolatie en de aanleg van een eventueel groendak mogelijk te maken.

De overdruk poortgebouw geldt aan beide zijden van Raapstraat en op de kop van de Singel met Vijfstraten, beide belangrijke multifunctionele invalswegen voor Sint-Niklaas.

## VERORDENEND GEDEELTE

### 1.3.2. Afmetingen van de gebouwen

De projectzones voor poortgebouw worden als hoogteaccent uitgevoerd met 4 bouwlagen.

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 13m. De nokhoogte bedraagt maximaal 16m.

De maximale bezettingscoëfficiënt bedraagt 75% voor de volledige projectzone.

De zijgevel wordt verplicht op de zijdelingse perceelsgrens opgericht indien zich op het aanpalend perceel een wachtgevel op de betreffende perceelsgrens bevindt.

De aansluiting bij een bestaand aanpalend gebouw moet verplicht harmonisch gebeuren met een eventuele gabarietsovergang naar de hoger of lager te realiseren bouwhoogte.

### 1.3.3. Voorkomen van de gebouwen

Poortgebouwen moeten qua verschijningsvorm bestaan uit alzijdige representatieve hoogwaardige hedendaagse architectuur. Gevelvlakken die grenzen aan de Singel, Raapstraat, Oude Molenstraat of Breedstraat moeten worden uitgewerkt als voorgevelvlakken.

De aanleg van een (half-)ondergrondse parkeergarage is toegelaten. De toegang tot een (half-)ondergrondse parkeergarage moet worden aangelegd onder een maximale helling van 4% indien deze toegang is gelegen in de achteruitbouwstrook van 8m ten opzichte van de rooilijn van de Singel.

Platte daken worden verplicht als groendak, daktuin of dakterras afgewerkt, tenzij zij worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen of -boilers.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen een projectzone voor poortgebouw moet een motiveringsnota worden gevoegd met betrekking tot de architecturale uitstraling en het materiaalgebruik van het desbetreffende project.

### 1.3.4. Ontsluiting

De projectzone voor poortgebouw wordt voor het gemotoriseerd bestemmingsverkeer niet rechtstreeks ontsloten op de Singel, maar via Vijfstraten, Oude Molenstraat, Raapstraat, of Breedstraat.

De toegangen zijn minimum 4m breed.

Bij het realiseren van een doorgang moet er een hoogte van minimum 4,5m zijn en een breedte van minimum 6m.

## TOELICHTEND GEDEELTE

De bezettingscoëfficiënt is de verhouding van de bebouwbare oppervlakte ten opzichte van de terreinoppervlakte binnen de desbetreffende projectzone voor poortgebouw binnen dit RUP, uitgedrukt in %; de eventuele bijgebouwen en verhardingen worden niet meegeteld bij de berekening van de bezettingscoëfficiënt.

Vanwege de zichtlocatie langs zowel de Singel als de belangrijke multifunctionele invalswegen Raapstraat en Vijfstraten wordt belang gehecht aan de verschijningsvorm van de poortgebouwen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het architectonisch ontwerp worden beoordeeld aan de hand van volgende kwaliteitsprincipes:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie (verschijningsvorm)
- relatie tussen bouwwerk en omgeving (kwaliteit geven aan openbare ruimte)
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit (ritmiek en symmetrie)
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context (tijdsgebondenheid)
- schaal en maatverhoudingen (samenhang volumes en vlakken)
- materiaal, textuur, kleur en licht (ter ondersteuning van architectonische vormgeving).

## VERORDENEND GEDEELTE

De aanleg van de toegangen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

### 1.3.5. Parkeerplaatsen

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de minimale en maximale vereiste stallingscapaciteit voor auto's en fietsen is voldaan.

Op het grondplan dat bij de aanvraag is gevoegd moet de aanvrager de parkeervakken en hun afmetingen optekenen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.

Fietsenstalplaatsen worden in gebouwen voorzien. Indien dit niet mogelijk is, moeten fietsenstalplaatsen in open lucht, overdekt en beveiligd, zo dicht mogelijk bij de gebouwen worden ingeplant.

### 1.3.6. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Het niet-bebouwde deel van de projectzone voor poortgebouw moet worden aangelegd als buitenruimte met groenzone of tuin en kan worden verhard voor de aanleg van wegen, pleinen, fiets- en voetwegen, private toegangen, opritten, parkeerplaatsen, fietsenstaanplaatsen of terrassen.

Binnen de niet-bebouwde delen zijn constructies toegelaten zoals gemeenschappelijke bergplaatsen, trappenhuizen als toegang tot ondergrondse constructies en appartementen. Zijn eveneens toegelaten: bovengrondse parkeerplaatsen, (overdekte) fietsenstallingen, waterpartijen, pleinen, reliëfwijzigingen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen een projectzone voor poortgebouw moet een totaal inrichtingsplan van de aan te leggen buitenruimte met groenzone of tuin worden opgemaakt en gevoegd.

### 1.3.7. Verhardingen

Alleen het niet-bebouwde deel van de projectzone voor poortgebouw ingericht als toegangen, parkeerplaatsen, opritten, fietsenstalplaatsen, pleinen of terrassen mag worden verhard. Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingsmaterialen.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving en moet kaderen in het globale stedelijke ruimtelijke en duurzame mobiliteitsbeleid. Volgende richtnormen kunnen worden gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen:

- 1 per woongelegenheden
- minimaal 1 plaats per 3 werkende personen en maximaal 2 plaatsen per 3 werkende personen
- 2 per 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kantoren of diensten.

Volgende minimale normen voor fietsenstalplaatsen kunnen worden gehanteerd:

- woonfunctie: minimum 2 fietsen per eerste slaapkamer en extra fiets per bijkomende slaapkamer
- minimum 1 fietsenstalplaats per 3 werknemers.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE



### 1.4 (OVERDRUK) PROJECTZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

#### 1.4.1. Plaatsing van de gebouwen

Bij afbraak gevolgd door nieuwbouw moet de plaatsing van de nieuwe constructies voldoen aan de volgende bepalingen:

- voor percelen die grenzen aan de Singel moet de voorgevelbouwlijn verplicht worden opgericht op de grens met de overdruk bouwvrije zone
- voor percelen die uitsluitend grenzen aan Oude Molenstraat moet de voorgevelbouwlijn verplicht worden opgericht op de rooilijn van Oude Molenstraat.

#### 1.4.2. Afmetingen van de gebouwen

Binnen de projectzone voor meergezinswoningen moet het hoofdgebouw worden gebouwd volgens gebouwenprofiel A of B.

#### 1.4.3. Voorkomen van de gebouwen

Gebouwen binnen de projectzone voor meergezinswoningen moeten qua verschijningsvorm bestaan uit alzijdige representatieve hoogwaardige hedendaagse architectuur. Gevelvlakken die grenzen aan de Singel of Oude Molenstraat moeten worden uitgewerkt als voorgevelvlakken.

De aanleg van een (half-)ondergrondse parkeergarage is toegelaten.

Platte daken worden verplicht als groendak, daktuin of dakterras afgewerkt, tenzij zij worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen of -boilers.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de projectzone voor meergezinswoningen moet een motiveringsnota worden gevoegd met betrekking tot de architecturale uitstraling en het materiaalgebruik van het desbetreffende project.

#### 1.4.4. Ontsluiting

De projectzone voor meergezinswoningen wordt voor het gemotoriseerd bestemmingsverkeer via een ventweg ontsloten op de Singel. Ontsluiting langs Oude Molenstraat is mogelijk, voor zover deze van onderliggend belang is. De verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Singel enerzijds en Oude Molenstraat anderzijds is niet toegelaten.

De toegangen tot de ventweg langs de Singel wordt verder behandeld onder de overdruk 'bouwvrije zone'.

Waar Oude Molenstraat kruist met Van Havermaetstraat laat de bestaande grotere oppervlakte aan openbare ruimte aan straatzijde toe dat meergezinswoningen worden opgericht.

Voor gebouwenprofiel A en B wordt verwezen naar de bijlage op p. 36.



## VERORDENEND GEDEELTE

De toegangen tot Oude Molenstraat zijn minimum 4m breed.

Bij het realiseren van een doorgang vanaf Oude Molenstraat moet er een hoogte van minimum 4,5m zijn en een breedte van minimum 6m.

De aanleg van de toegangen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

### 1.4.5. Parkeerplaatsen

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de minimale en maximale vereiste stallingcapaciteit voor auto's en fietsen is voldaan.

Op het grondplan dat bij de aanvraag is gevoegd moet de aanvrager de parkeervakken en hun afmetingen optekenen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.

Fietsenstalplaatsen worden in gebouwen voorzien. Indien dit niet mogelijk is, moeten fietsenstalplaatsen in open lucht, overdekt en beveiligd, zo dicht mogelijk bij de gebouwen worden ingeplant.

### 1.4.6. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Het niet-bebouwde deel van de projectzone voor meergezinswoningen moet worden aangelegd als buitenruimte met groenzone of tuin en kan worden verhard voor de aanleg van wegen, pleinen, fiets- en voetwegen, private toegangen, opritten, parkeerplaatsen, fietsenstaanplaatsen of terrassen.

Binnen de niet-bebouwde delen zijn constructies toegelaten zoals gemeenschappelijke bergplaatsen, trappenhuizen als toegang tot ondergrondse constructies en appartementen. Zijn eveneens toegelaten: bovengrondse parkeerplaatsen, (overdekte) fietsenstallingen, waterpartijen, pleinen, reliëfwijzigingen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen een projectzone voor meergezinswoningen moet een totaal inrichtingsplan van de aan te leggen buitenruimte met groenzone of tuin worden opgemaakt en gevoegd.

### 1.4.7. Verhardingen

Alleen het niet-bebouwde deel van de projectzone voor meergezinswoningen ingericht als toegangen, parkeerplaatsen, opritten, fietsenstalplaatsen, pleinen of terrassen mag worden verhard. Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingmaterialen.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving en moet kaderen in het globale stedelijke ruimtelijke en duurzame mobiliteitsbeleid. Volgende richtnormen kunnen worden gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen:

- 1 per wooneenheid
- minimaal 1 plaats per 3 werkende personen en maximaal 2 plaatsen per 3 werkende personen
- 2 per 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kantoren of diensten.

Volgende minimale normen voor fietsenstalplaatsen kunnen worden gehanteerd:

- woonfunctie: minimum 2 fietsen per eerste slaapkamer en extra fiets per bijkomende slaapkamer
- minimum 1 fietsenstalplaats per 3 werknemers.

## VERORDENEND GEDEELTE

### 1.5 (OVERDRUK) BEELDBEPALEND GEBOUWENSEMBLE

Voor de overdruk van beeldbepalend gebouwenensemble staat het behoud van de bestaande harmonische samenhang en architecturale beeldwaarde van de hoofdgebouwen voorop.

Het herbouwen van het hoofdgebouw op dezelfde plaats is enkel mogelijk in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar.

Bij het herbouwen van het hoofdgebouw in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar geldt het voor de vernieling of beschadiging vergunde of vergund geachte volume als te herbouwen volume.

Bij het verbouwen en herbouwen van het hoofdgebouw dienen in elk geval volgende vormelijke elementen van de voorgevel te worden behouden:

- de dakvorm en kroonlijstafwerking
- de gevelgeleding en het gevelmateriaal in de desbetreffende kleuren.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het beeldbepalend gebouwenensemble moet een motiveeringsnota worden gevoegd met betrekking tot het behoud van de bestaande harmonische samenhang en de architecturale beeldwaarde.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Deze beeldbepalende gebouwenensembles zijn niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar vertonen niettemin een harmonische samenhang in hun architecturale beeldwaarde. Het betreft 2 gebouwenensembles, met name de woningen Oude Molenstraat 144 tot en met 174 en de woningen Oude Molenstraat 62 tot en met 72 (in samenhang met huisnummer 60, echter gelegen in art. 2 gebied voor gemengde stedelijke activiteiten).

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het architectonisch ontwerp worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling
- het materiaalgebruik met de desbetreffende kleuren
- de gevelgeleding
- de ritmiek en symmetrie van de gevelopbouw.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

### 1.6 (OVERDRUK) BOUWVRIJE ZONE

Toegelaten hoofdfuncties:

- voortuinstrook
- weginfrastructuur voor een ventweg
- verharde toegangen vanaf de ventweg tot de projectzone voor meergezinswoningen.

Toegelaten nevenfuncties:

- maximum één tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één tijdelijke oprit vanaf de ventweg naar de Singel binnen de projectzone voor meergezinswoningen
- maximum één definitieve oprit vanaf de ventweg naar de Singel binnen de projectzone voor meergezinswoningen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel is de aanleg van een ventweg met één tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één definitieve oprit vanaf de ventweg naar de Singel over minimum de volledige betreffende projectzone voor meergezinswoningen verplicht.

De toegangen tot de ventweg zijn minimum 4m en maximum 4,5m breed voor meergezinswoningen.

Bij het realiseren van een doorgang vanaf de ventweg moet er een hoogte van minimum 4,5m zijn en een breedte van minimum 6m.

De aanleg van de toegangen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

In de bouwvrije zone moet de toegang tot een (half-)ondergrondse parkeergarage binnen de projectzone voor meergezinswoningen worden aangelegd onder een maximale helling van 4%.

De bouwvrije zone moet verder als groene ruimte worden aangelegd en gehandhaafd.

In de bouwvrije zone zijn alle overige constructies verboden.

## VERORDENEND GEDEELTE

De opslag van goederen in open lucht in de bouwvrije zone is expliciet verboden.

Instandhoudings- en onderhoudswerken die geen invloed hebben op de stabiliteit van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies binnen de bouwvrije zone zijn toegelaten. Verbouwing, uitbreiding of herbouw van deze gebouwen of constructies binnen deze zone is verboden.

Alleen het deel van de bouwvrije zone ingericht als toegangen tot de projectzone voor meergezinswoningen en als ventweg met één tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één definitieve oprit vanaf de ventweg naar de Singel mag worden verhard.

### 1.7 (OVERDRUK) INDICATIEVE VENTWEG

Per projectzone moet waar indicatief in overdruk weergegeven op het grafisch plan een ventweg met één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel over de volledige lengte van de projectzone worden voorzien bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel.

Van zodra twee of meerdere aansluitende projectzones een ventweg moeten voorzien wordt nog slechts één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel over de volledige lengte van de betreffende projectzones toegelaten. De definitieve ontsluiting van de ventweg moet op lange termijn bestaan uit maximum één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied.

De afstand tussen een afrit vanaf de Singel naar de ventweg en een oprit vanaf de ventweg naar de Singel bedraagt minimum 50m.

De aanleg van de ventweg met een afrit vanaf de Singel naar de ventweg en een oprit vanaf de ventweg naar de Singel moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

## TOELICHTEND GEDEELTE

## VERORDENEND GEDEELTE

### 1.8 (OVERDRUK) INDICATIEVE TIJDELIJKE ONTSLUITING

Per projectzone kan waar indicatief in overdruk weergegeven op het grafisch plan een tijdelijke ontsluiting worden voorzien bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel.

Een tijdelijke ontsluiting betreft een tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg of een tijdelijke oprit vanaf de ventweg naar de Singel en is bijgevolg uitsluitend bestemd voor enkelrichtingsverkeer.

Van zodra twee of meerdere aansluitende projectzones een ventweg voorzien, moeten tijdelijke ontsluitingen, die slechts een gedeelte van de ventweg kunnen ontsluiten, worden gesupprimeerd ten voordele van één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel die de volledige lengte van de ventweg kan bedienen.

De afstand tussen tijdelijke ontsluitingen bedraagt minimum 50m.

De aanleg van tijdelijke ontsluitingen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

### 1.9 (OVERDRUK) INDICATIEF TRACÉ VOOR TRAG VERKEER

Doorheen het gebied voor stedelijk wonen is waar indicatief in overdruk aangegeven op het grafisch plan binnen het openbaar domein een verbinding voor langzaam verkeer voorzien, uitsluitend bestemd voor voetgangers en fietsers en eventueel prioritaire voertuigen en brandweer.

Alle constructies zijn verboden, behalve verlichtingsapparatuur, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair en installaties behorend bij de onder- en bovengrondse nutsleidingen.

Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingsmaterialen.

Het niet-verharde gedeelte van het openbaar domein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.

## TOELICHTEND GEDEELTE

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE



### ART.2: GEBIED VOOR GEMENGDE STEDELIJKE ACTIVITEITEN

Categorie van gebiedsaanduiding volgens art. 2.2.3. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (1 september 2009): 1° wonen.

#### 2.1 BESTEMMING

Het gebied is bestemd voor gemengde stedelijke activiteiten. Onder de gemengde stedelijke activiteiten wordt verstaan: wonen, groothandel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen, met een verplichte menging van deze functies.

Deze functies zijn allen toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van mobiliteitshinder, water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, reukhinder en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de voorschriften die door de overheid desbetreffend nu en in de toekomst worden opgelegd.

Het behoud en de uitbreiding van de huidige bestaande bedrijfsactiviteiten is in het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten toegelaten. Uitbreidingen van de huidige bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten voor zover de huidige vergunde milieunormen niet worden verhoogd.

De volgende functies worden expliciet verboden:

- in- en outdoor karting en motorcross
- discotheken
- grootschalige detailhandel
- opslag van schroot
- storten en/of verwerking van afval
- verwerking en bewerking van mest of slib
- transportbedrijven of logistieke bedrijven, waarvan het transport moet worden beschouwd als een hoofdactiviteit die niet ten dienste staat van een andere vorm van bedrijvigheid op dezelfde bedrijfsvestiging
- inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1ste lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale

In dit gebied voor gemengde stedelijke activiteiten kan een mix van stedelijke activiteiten worden ondergebracht zoals appartementsgebouwen, gemixt met kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, lokale bedrijven en openbare ruimten.

## VERORDENEND GEDEELTE

Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken”.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning wordt ten minste aandacht besteed aan:

- de relatie met de in de overige aanwezige functies binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten en het aanpalende gebied
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid
- de invloed op de verkeersveiligheid langsheen de Singel.

De ontsluiting van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten gebeurt hoofdzakelijk langs de Singel. Ontsluiting langs Oude Molenstraat of Breedstraat is mogelijk, voor zover deze van onderliggend belang is. De verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Singel enerzijds en Oude Molenstraat/Breedstraat anderzijds is niet toegelaten.

De ontsluiting wordt verder behandeld onder de overdruk “indicatieve ventweg”, “indicatieve tijdelijke ontsluiting” en “indicatieve ontsluiting”.

## 2.2 INRICHTING EN BEHEER

### 2.2.1. Bebouwingswijze

De wijze van bebouwing, constructie of inrichting langs de Singel is aaneengesloten of gekoppeld.

### 2.2.2. Plaatsing van de constructies

Bij (afbraak gevolgd door) nieuwbouw moet de plaatsing van de nieuwe gebouwen of constructies voldoen aan de volgende bepalingen:

- de voorgevelbouwlijn wordt verplicht op de grens met de overdruk van bouwrijpe zone opgericht

## TOELICHTEND GEDEELTE

Met voorliggend RUP willen we van de noordoostelijke stadswand langsheen de Singel, heden ingericht als achterkanten van bestaande gebouwen, een voorkant creëren. Alle gebouwen moeten bijgevolg geënt zijn op de Singel. Bijgevolg moet ook de ontsluiting van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten hoofdzakelijk langs de Singel gebeuren om het achterliggende gebied voor stedelijk wonen niet noodzakelijk meer te belasten. Toegangen langs Oude Molenstraat en Breedstraat worden niet onmogelijk gemaakt, maar zullen wel van onderliggend belang moeten zijn (bv. dienstingang, toegang tot personeelsparking).

Een aaneengesloten of gekoppelde wijze van bebouwing, constructie of inrichting is noodzakelijk voor het creëren van een stadswand. De onderstaande voorbeelden tonen aan dat dit ruim kan worden opgevat:

- een doorlopende gelijkvloerse bouwlaag als sokkel
- een doorlopende constructie langs Singel waarachter verschillende vrijstaande bouwvolumes worden geplugd (voorbeeld V parku te Praag)
- een groenberm langs de Singel waarop verschillende bouwvolumes worden ingeplant.

## VERORDENEND GEDEELTE

- de achtergevelbouwlijn wordt verplicht volgens de 45°-regel ten opzichte van de zonegrens met het gebied voor stedelijk wonen (art. 1) opgericht. Voor het gedeelte van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten dat rechtstreeks grenst aan Oude Molenstraat en Breedstraat kan een uitzondering worden gemaakt op de 45°-regel voor het realiseren van projecten die qua functie en voorkomen aansluiten bij de huidige bebouwing. Belangrijk hierbij is dat de privacy van omwonenden gegarandeerd blijft en de visuele hinder wordt geminimaliseerd.
- bestaande wachtgevels binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten of op de grens met het gebied voor stedelijk wonen (art. 1) moeten verplicht worden afgewerkt.

### 2.2.3. Afmetingen van de constructies

De bouwhoogte voor de gebouwen of constructies binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten ten noorden van Raapstraat bedraagt:

- minimum 9m
- maximum 12m
- ten opzichte van de zonegrens met het gebied voor stedelijk wonen (art.1) geldt de 45°-regel.

De bouwhoogte voor de gebouwen of constructies binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten ten zuiden van Raapstraat bedraagt:

- minimum 6m
- maximum 12m
- ten opzichte van de zonegrens met het gebied voor stedelijk wonen (art.1) geldt de 45°-regel.

### 2.2.4. Voorkomen van de gebouwen

De dakvorm bestaat uit verplicht platte daken.

Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing moet steeds een verplichte harmonische overgang en samenhang van bouwvolumes met aanpalende vergunde of vergund geachte gebouwen, zowel binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten als het gebied voor stedelijk wonen (zie art. 1), worden verwezenlijkt. Een uitzondering op deze verplichte harmonische overgang wordt gemaakt indien het profiel van het aanpalende pand lager is dan het aangegeven gebouwenprofiel of indien het naastliggende pand in een zeer slechte fysische toestand verkeert en er dringende en ingrijpende bouwwerken noodzakelijk zijn.

## TOELICHTEND GEDEELTE

45°-regel:

De bouwhoogte van gebouwen gelegen binnen de zone voor gemengde stedelijke activiteiten mag niet meer bedragen dan de kortste afstand tot de zonegrens met het gebied voor stedelijk wonen (art. 1).

Een uitzondering op deze 45°-regel moet worden toegelaten in de stukken gebied voor gemengde stedelijke activiteiten die zich tussen het woonweefsel bevinden. Deze zijn momenteel in gebruik door bedrijven gelegen langs de Singel. Het mag echter niet onmogelijk worden gemaakt om projecten bv. appartementsgebouwen, nieuwbouwwoningen, kantoren, enz. te realiseren indien deze ruimtelijk aansluiten met het woonweefsel.

Harmonie slaat daarbij in de eerste plaats op de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling.

Tussen Vijfstraten en N70 verloopt de Singel parallel met de spoorweg Sint-Niklaas-Mechelen. Aan de zijde van de stad zijn het de achterkanten van de bebouwing die zich naar de ring richten. Voor dit deel wordt gestreefd naar een betere beeldvorming en afwerking van de bebouwing naar de ring toe door het creëren van een stadswand. Op die manier ontstaat er langs de Singel een aaneenschakeling van gebouwen die gericht zijn op de Singel en wordt niet meer op de achterkanten van gebouwen gekeken. Vanwege de zichtlocatie langs de Singel wordt aldus belang gehecht aan de verschijningsvorm van de gebouwen.



## VERORDENEND GEDEELTE

De voorgevels van de gebouwen binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten bevinden zich aan de zijde van de Singel en dienen dus als voorgevel te worden ontworpen en gerealiseerd. Alle gevels en constructies die zijn gericht naar de Singel moeten qua verschijningsvorm bestaan uit representatieve hoogwaardige hedendaagse architectuur (in volumes, materialen, gevelcompositie en -detaillering of in een combinatie van deze vormelijke elementen) en qua kleur in harmonie met deze van de aanpalenden uitgevoerd.

Binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten geldt:

- een maximale bezettingscoëfficiënt van 50% voor ieder project met meergezinswoningen op maaiveldniveau
- een maximale bezettingscoëfficiënt van 50% ten opzichte van het dakoppervlak van een andere stedelijke activiteit voor ieder project met meergezinswoningen op verdieping.

De aanleg van een (half-)ondergrondse parkeergarage is toegelaten.

De materialen worden vrij gekozen en zijn bouwfysisch verantwoord, duurzaam en in harmonie met de bestaande en nieuw op te richten bebouwing en niet storend in de omgeving.

Wachtgevels mogen niet worden afgewerkt met bitumenasfalt of foliebekleding. Wachtgevels moeten worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

Dakvlakvensters, zonneboilers, en/of zonnepanelen geïntegreerd in of op het dakvlak van het gebouw zijn toegelaten. Zonnepanelen op een constructie boven elkaar zijn niet toegelaten.

Platte daken worden verplicht als groendak, daktuin of dakterras afgewerkt, tenzij zij worden benut voor de plaatsing van zonnepanelen of -boilers.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten moet een motiveringsnota worden gevoegd met betrekking tot de architecturale uitstraling en het materiaalgebruik van het desbetreffende project.

### 2.2.5. Reclame

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten ten noorden van Raapstraat leent zich op de gelijkvloerse bouwlaag voor grote ruimtevragers zoals de huidige lokale bedrijven of groothandelszaken. Om de stadswand voldoende hoogte te verlenen moeten op deze grootschaligere functies eveneens complementaire stedelijke functies tot de mogelijkheden behoren zoals appartementen, kantoren, dienstverlenende en gemeenschapsvoorzieningen. Indien er appartementen op verdieping worden voorzien, moet er voldoende buitenruimte voor een daktuin of terras mogelijk zijn, waardoor er een maximale bezettingscoëfficiënt van 50% werd opgelegd.

De aanvrager zal de materiaalkeuze voor gevels en daken uitvoerig beschrijven en motiveren. Alle gevels moeten worden beschouwd en afgewerkt als voorgevels.

Onder zonnepanelen of zonneboilers geïntegreerd in het dakvlak worden verstaan die vlakvormige voorzieningen die:

- ofwel bovenop de feitelijke dakbedekking en dus in dezelfde helling maar ertegen of enkele centimeters erboven worden gemonteerd
- ofwel tussenin of ter vervanging ervan zijn geplaatst en bijgevolg als dakbedekking fungeren.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het architectonisch ontwerp worden beoordeeld aan de hand van volgende kwaliteitsprincipes:

- relatie tussen vorm, gebruik en constructie (verschijningsvorm)
- relatie tussen bouwwerk en omgeving (kwaliteit geven aan openbare ruimte)
- evenwicht tussen helderheid en complexiteit (ritmiek en symmetrie)
- betekenissen van vormen in sociaal-culturele context (tijdsgebondenheid)
- schaal en maatverhoudingen (samenhang volumes en vlakken)
- materiaal, textuur, kleur en licht (ter ondersteuning van architectonische vormgeving).

## VERORDENEND GEDEELTE

Op de gevels van de gebouwen of op constructies kunnen reclames met een maximum-oppervlakte van 10 % van deze van de gevel worden aangebracht.

### 2.2.6. Afwijkingen

Binnen deze zone is het mogelijk om (in afwijking op bovenvermelde bepalingen met betrekking tot de plaatsing, afmetingen en voorkomen van de gebouwen) bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en bijhorende constructies in stand te houden en binnen het bestaande vergunde volume te verbouwen.

### 2.2.7. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Het niet-bebouwde deel van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten moet worden aangelegd als buitenruimte met groenzone of tuin en kan worden verhard voor de aanleg van wegen, pleinen, fiets- en voetwegen, private toegangen, opritten, parkeerplaatsen, fietsenstaanplaatsen of terrassen.

In het niet-bebouwde deel van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten waar er geen overdruk bouwvrije zone geldt, is de aanleg van waterbufferbekkens toegelaten.

Er moet een minimale groenbuffer worden voorzien voor bedrijvigheid binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten zodat de leefbaarheid van het aanpalende gebied voor stedelijk wonen wordt gegarandeerd.

Binnen de niet-bebouwde delen zijn constructies toegelaten zoals gemeenschappelijke bergplaatsen, trappenhuizen als toegang tot ondergrondse constructies en appartementen. Zijn eveneens toegelaten: bovengrondse parkeerplaatsen, (overdekte) fietsenstallingen, waterpartijen, pleinen, reliëfwijzigingen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten moet een totaal inrichtingsplan van de aan te leggen buitenruimte met groenzone of tuin worden opgemaakt en gevoegd.

### 2.2.8. Afsluitingen

Afsluitingen die niet gelegen zijn langs de Singel zijn toegelaten met een maximum hoogte van 2m. Betonplaten, met uitzondering van sierbetonplaten met houtstructuur, zijn verboden.

Afsluitingen langs de Singel moeten voldoen aan de volgende voorwaarden.

- Indien de afsluiting uit een lage muur bestaat, heeft deze muur een maximum hoogte van 0,75m, waarop al dan niet

## TOELICHTEND GEDEELTE

## VERORDENEND GEDEELTE

een hekwerk komt; de totale hoogte mag 2,25m niet overschrijden. Boven 1,50m moet de afsluiting meer open dan gesloten delen vertonen.

- Indien de afsluiting uit een groene haag bestaat, wordt deze geplant op 0,50m achter de grens van het openbaar domein. De haag mag niet meer dan 1,50m stamhoogte hebben en moet jaarlijks vóór 15 april gesnoeid en tot deze hoogte worden teruggebracht.
- Hekwerk mag bij het openen niet over het wegdomein draaien.
- Afsluitingen aan de wegkruisingen en wegaansluitingen mogen het uitzicht niet benemen boven 0,75 m hoogte.

### 2.2.9. Verhardingen

Alleen het niet-bebouwde deel van het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten ingericht als toegangen, parkeerplaatsen, opritten, fietsenstalplaatsen, pleinen of terrassen mag worden verhard. Tenzij dit vanuit milieuhygiënisch of bouwtechnisch standpunt niet verantwoord is, worden nieuwe verhardingen aangelegd of bestaande verhardingen bij heraanleg vervangen door waterdoorlatende of halfwaterdoorlatende bestratingmaterialen.

### 2.2.10. Parkeerplaatsen

Elke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet worden aangevuld met een berekeningsnota waaruit blijkt dat aan de minimale en maximale vereiste stallingscapaciteit voor auto's en fietsen is voldaan.

Op het grondplan dat bij de aanvraag is gevoegd moet de aanvrager de parkeervakken en hun afmetingen optekenen. Op dat grondplan moeten ook de toegangen met hun afmetingen duidelijk worden opgetekend.

Fietsenstalplaatsen worden in gebouwen voorzien. Indien dit niet mogelijk is, moeten fietsenstalplaatsen in open lucht, overdekt en beveiligd, zo dicht mogelijk bij de gebouwen worden ingeplant.

### 2.2.11. Niet-bebouwde delen bij meergezinswoningen

De groenzone, inclusief toegankelijke daktuinen, dient minimum 20% van de niet-bebouwde zone te bedragen.

### 2.2.12. Waterhuishouding

Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem. Onverminderd vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen maximaal waterdoorlatend zijn.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Het aantal parkeerplaatsen wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving en moet kaderen in het globale stedelijke ruimtelijke en duurzame mobiliteitsbeleid. Volgende richtnormen kunnen worden gehanteerd voor het aantal parkeerplaatsen:

- 1 per wooneenheid
- minimaal 1 plaats per 3 werkende personen en maximaal 2 plaatsen per 3 werkende personen
- 2 per 100m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kantoren of diensten.

Volgende minimale normen voor fietsenstalplaatsen kunnen worden gehanteerd:

- woonfunctie: minimum 2 fietsen per eerste slaapkamer en extra fiets per bijkomende slaapkamer
- minimum 1 fietsenstalplaats per 3 werknemers.

Langetermijnplanning Groenvoorziening hanteert voor Sint-Niklaas, dat tot grootstedelijk gebied behoort, een globale streefnorm van 30m<sup>2</sup> groen per inwoner. In het GRS wordt de behoefte aan groenvoorzieningen in Sint-Niklaas geraamd op 26,1m<sup>2</sup> per inwoner. Het plangebied ligt gedeeltelijk buiten de maximumafstand tot woon- en buurtgroen. Het voorzien van voldoende groen bij nieuwe woonontwikkelingen is noodzakelijk.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

### 2.3 (OVERDRUK) ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de schoolfunctie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de schoolfunctie zijn toegelaten.

Uitbreidingen van bestaande gebouwen of constructies moeten voldoen aan de 45°-regel ten opzichte van de zonegrens met het gebied voor stedelijk wonen (art. 1).

Bij (afbraak gevolgd door) nieuwbouw moet de plaatsing en de afmetingen van de nieuwe gebouwen of constructies voldoen aan de bepalingen van 2.2.2. en 2.2.3.

Als de schoolfunctie wordt stopgezet, geldt de nabestemming gebied voor gemengde stedelijke activiteiten.

### 2.4 (OVERDRUK) BOUWRIJE ZONE

Toegelaten hoofdfuncties:

- voortuinstrook
- weginfrastructuur voor een ventweg
- verharde toegangen tot de individuele projecten binnen de gemengde stedelijke activiteiten.

Toegelaten nevenfuncties:

- maximum één tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één tijdelijke oprit vanaf de ventweg naar de Singel per projectzone

Binnen deze zone bevindt zich op heden de basisschool Sint-Camillus die langs Oude Molenstraat wordt ontsloten.

## VERORDENEND GEDEELTE

- maximum één definitieve ontsluiting vanaf de Singel voor de twee verst van elkaar gelegen projectzones in het noordelijk deel van het plangebied (maximum één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel ten noorden van Raapstraat) en maximum één definitieve ontsluiting per projectzone in het zuidelijk deel van het plangebied (maximum één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel ten zuiden van Raapstraat).

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel is de aanleg van een ventweg met één tijdelijke of definitieve afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één tijdelijke of definitieve oprit vanaf de ventweg naar de Singel over minimum de volledige betreffende projectzone verplicht.

De toegangen tot de ventweg zijn minimum 4m en maximum 4,5m breed voor (meergezins)woningen en gebouwen met beperkte economische activiteiten en maximum 7m breed voor toegangen tot bedrijven en (gemengde) stedelijke activiteiten met een omvangrijker mobiliteitsprofiel.

Bij het realiseren van een doorgang vanaf de ventweg moet er een hoogte van minimum 4,5m zijn en een breedte van minimum 6m.

De aanleg van de toegangen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

De toegang tot een (half-)ondergrondse parkeergarage binnen de zone voor gemengde stedelijke activiteiten moet worden aangelegd onder een maximale helling van 4% indien deze toegang is gelegen in de bouwvrije zone.

De bouwvrije zone moet verder als groene ruimte worden aangelegd en gehandhaafd.

In de bouwvrije zone zijn alle overige constructies verboden.

De opslag van goederen in open lucht in de bouwvrije zone is expliciet verboden.

Instandhoudings- en onderhoudswerken die geen invloed hebben op de stabiliteit van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of constructies binnen de bouwvrije zone zijn toegelaten. Verbouwing, uitbreiding of herbouw van deze gebouwen of constructies binnen deze zone is verboden.

Alleen het deel van de bouwvrije zone ingericht als toegangen tot de zone voor gemengde stedelijke activiteiten en als vent-

## TOELICHTEND GEDEELTE

## VERORDENEND GEDEELTE

weg met één tijdelijke of definitieve afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één tijdelijke of definitieve oprit vanaf de ventweg naar de Singel mag worden verhard.

### 2.5 (OVERDRUK) PROJECTZONE

De gebouwen worden per projectzone volgens één gezamenlijk bouwproject opgetrokken. De gevelopbouw en het voorkomen van de verschillende gebouwen in een projectzone getuigen van harmonie en samenhang binnen de projectzone en haar omgeving. Dit houdt in dat zij voor het merendeel van de elementen die het voorkomen van een gebouw bepalen (inplanting, kroonlijsthoogte, voorgevelbreedte, dakvorm en -hoogte, in- en uitsprongen, gevelgeleding, detaillering, materialen en kleuren) afgestemd zijn op elkaar en/of aansluiten bij kenmerkende en beeldbepalende elementen in de bebouwde omgeving.

Fasering in de uitvoering is mogelijk voor zover de verschillende fasen afgewerkte en op zichzelf staande gehelen omvatten.

Bij vergunningsaanvragen of aanvraag voor een attest voor een project dat door zijn schaal en ruimtelijke impact bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, wordt door de aanvrager een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie dekt minstens de projectzone waarop de aanvraag betrekking heeft, maar kan eveneens ruimer genomen worden (meerdere aaneensluitende projectzones).

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten.

In deze inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- ruimtelijke inpassing in de omgeving
- relatie met de Singel
- architecturale kwaliteit van de gebouwen

## TOELICHTEND GEDEELTE

Deze overdruk wordt gerealiseerd:

- om ervoor te zorgen dat het plangebied, dat veel potenties heeft, op een ruimtelijk kwalitatieve manier wordt ingericht
- om een gemeenschappelijke ventweg langs de Singel aan te leggen en zo de verkeersveiligheid te bevorderen. Dit kunnen we door te stellen dat verschillende activiteiten (bedrijven, kantoren, wonen, voorzieningen,...) gebruik maken van deze gemeenschappelijke ventweg.

## VERORDENEND GEDEELTE

- aanleg van een ventweg
- aandacht voor de wijze van toegangen en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimte.

De inrichtingsstudie bestaat minimaal uit een toelichtingsnota, een grondplan minimum op schaal 1/500 en een dwarsdoorsnede op schaal 1/100. Het plan geeft een ontwerp van inrichting van de volledige projectzone weer met aanduiding van:

- een ventweg
- toegangen, interne circulatie en verblijfsruimten
- situering en types van groene massa's en ruimten zoals bomengroepen en -rijen, hagen, heestergroepen, vaste plantengroepen, gazon,...
- aard van de beplanting op het grondplan en in een plantlijst
- situering en types van stenige massa's en ruimten zoals bebouwing, pleinen, paden, parkeerplaatsen,...
- inplanting van straat- en parkmeubilair.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundig attest en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie.

### 2.6 (OVERDRUK) INDICATIEVE VENTWEG

Per projectzone moet waar indicatief in overdruk weergegeven op het grafisch plan een ventweg met één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel over de volledige lengte van de projectzone worden voorzien bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel.

Van zodra twee of meerdere aansluitende projectzones een ventweg moeten voorzien wordt nog slechts één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel over de volledige lengte van de betreffende project-

## TOELICHTEND GEDEELTE

Indien verschillende actoren aanwezig zijn binnen 1 projectzone, zijn deze actoren, door het opleggen van een gezamenlijke ventweg, genoodzaakt samen te werken aan de inrichtingsstudie.

## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

zones toegelaten. De definitieve ontsluiting van de ventweg moet op lange termijn bestaan uit maximum één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het plangebied.

De afstand tussen een afrit vanaf de Singel naar de ventweg en een oprit vanaf de ventweg naar de Singel bedraagt minimum 100m.

De aanleg van de ventweg met een afrit vanaf de Singel naar de ventweg en een oprit vanaf de ventweg naar de Singel moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

### 2.7 (OVERDRUK) INDICATIEVE TIJDELIJKE ONTSLUITING

Per projectzone kan waar indicatief in overdruk weergegeven op het grafisch plan een tijdelijke ontsluiting worden voorzien bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw langs de Singel.

Een tijdelijke ontsluiting betreft een tijdelijke afrit vanaf de Singel naar de ventweg of een tijdelijke oprit vanaf de ventweg naar de Singel en is bijgevolg uitsluitend bestemd voor enkelrichtingsverkeer.

Van zodra twee of meerdere aansluitende projectzones een ventweg voorzien, moeten tijdelijke ontsluitingen, die slechts een gedeelte van de ventweg kunnen ontsluiten, worden gesupprimeerd ten voordele van één afrit vanaf de Singel naar de ventweg en één oprit vanaf de ventweg naar de Singel die de volledige lengte van de ventweg kan bedienen.

De afstand tussen tijdelijke ontsluitingen bedraagt minimum 100m.

De aanleg van tijdelijke ontsluitingen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.



## VERORDENEND GEDEELTE

## TOELICHTEND GEDEELTE

### 2.8 (OVERDRUK) INDICATIEVE ONTSLUITING

Per projectzone kan waar indicatief in overdruk weergegeven op het grafisch plan de ontsluiting van de betreffende projectzone op het bestaand wegennet worden gerealiseerd.

Per projectzone wordt voorzien in 1 gemeenschappelijke toegang of meerdere individuele toegangen tot Oude Molenstraat of Breedstraat.

De afstand tussen de toegangen bedraagt minimum 100m.

De aanleg van de toegangen moet qua profiel en materialen in overleg gebeuren met de stedelijke diensten mobiliteit en brandweer.

De toegang is minimum 4m breed.

Bij het realiseren van een doorgang moet er een hoogte van minimum 4,5m zijn en een breedte van minimum 6m.

## VERORDENEND GEDEELTE

### 2.9 (OVERDRUK) BEELDBEPALEND GEBOUWENSEMBLE

Voor de overdruk van beeldbepalend gebouwenensemble staat het behoud van de bestaande harmonische samenhang en architecturale beeldwaarde van de hoofdgebouwen voorop.

Het herbouwen van het hoofdgebouw op dezelfde plaats is enkel mogelijk in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar.

Bij het herbouwen van het hoofdgebouw in geval van gehele of gedeeltelijke vernieling of beschadiging door plotse ramp buiten de wil van de eigenaar geldt het voor de vernieling of beschadiging vergunde of vergund geachte volume als te herbouwen volume en moet het bestaande aantal bouwlagen behouden blijven.

Bij het verbouwen en herbouwen van het hoofdgebouw dienen in elk geval volgende vormelijke elementen van de voorgevel te worden behouden:

- de dakvorm en kroonlijstafwerking
- de gevelgeleding en het gevelmateriaal in de desbetreffende kleuren.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen het beeldbepalend gebouwenensemble moet een motiveringsnota worden gevoegd met betrekking tot het behoud van de bestaande harmonische samenhang en de architecturale beeldwaarde.

## TOELICHTEND GEDEELTE

Deze beeldbepalende gebouwenensembles zijn niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar vertonen niettemin een harmonische samenhang in hun architecturale beeldwaarde. Binnen het gebied voor gemengde stedelijke activiteiten betreft het enkel het schoolgebouw langs Oude Molenstraat 60 (in samenhang met het gebouwenensemble Oude Molenstraat 62 tot en met 72 in art. 1 gebied voor stedelijk wonen).

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal het architectonisch ontwerp worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling
- het materiaalgebruik met de desbetreffende kleuren
- de gevelgeleding
- de ritmiek en symmetrie van de gevelopbouw.

### 3. OVERZICHT VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN

Volgende voorschriften uit het bijzonder plan van aanleg Spoor en station II (KB 15/10/1971, laatste wijziging op 02/07/1993) worden opgeheven:

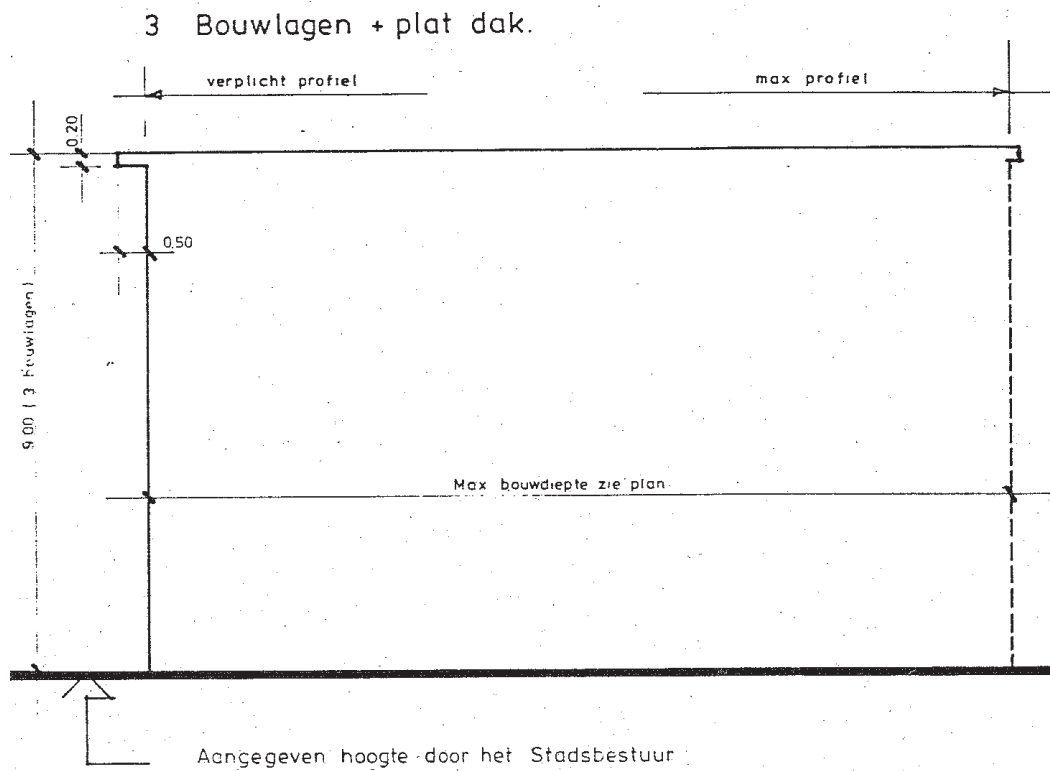
- strook voor wegen
- voetwegen of paden voor toevallig verkeer
- strook voor gesloten bebouwing
- strook voor open en half-open bebouwing
- strook voor bijgebouwen
- strook voor berg- en werkplaatsen
- strook voor nijverheidsinrichtingen
- strook voor openbaar nut
- voortuinstrook
- strook voor koeren en tuinen
- strook voor openbaar groen
- bufferzone.

Volgend voorschrift van het gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren (KB 07/04/1977, gedeeltelijk gewijzigd op 09/12/1997) wordt opgeheven:

- woongebied.

## 4. BIJLAGE

Gebouwenprofiel A:



Gebouwenprofiel B:

