

STAD DIKSMUIDE - GRUP STATIONSBUURT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



BVBA Studiebureau
Lobelle

Gistelsteenweg 112 Telefoon 050/30.00.30
8490 JABBEKE (Varsenare) Telefax 050/38.96.91

Opgemaakt te 8490 – JABBEKE (Varsenare),
20.04.2010

Versie 15 maart 2021

ir. Philippe LOBELLE, Zaakvoerder

DEEL 7. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

Het RUP is gelaagd opgebouwd. Artikel 0 “ Algemene bepalingen” is voor alle zones van toepassing, daarnaast kunnen er **drie lagen** van toepassing zijn op een bepaald gebied:

Ieder gebied behoort tot een bepaalde **basiszone**. Alle gebieden die tot eenzelfde deelruimte behoren of eenzelfde typologie hebben, worden in dezelfde kleur ingekleurd en onder één basiszone gebracht. Deze **bestemmingszone** wordt met een bepaalde **kleur en nummer** weergegeven. Voor alle gebieden binnen deze zone geldt dezelfde bestemming en zijn de inrichtingsvoorschriften voor een groot deel dezelfde. Het gaat om de volgende zones:

Art 1 Stedelijke woonzone

Art 2 Woonzone De Mandel

Art 3 Woonzone Grauwe Broedersstraat

Art 4 Woonzone overgang wonen-park

Art 5 Zone voor spoorweginfrastructuur

Art 6 Wegenisinfrastructuur

Art 7 Zone voor overstap

Art 8 Agrarisch gebied

Art 9 Stedelijke Parkzone

Art 11 Stedelijke woonzone - busstelplaats

Binnen elke basiszone zijn nog verschillen aanwezig. Binnen een basiszone worden daarom **subzones** opgemaakt, waar er nuances gelegd worden naar de inrichting. Deze worden met een **subnummer** weergegeven. Het gaat om de volgende subzones:

Art 5.1 spoorwegen en aanhorigheden

Art 5.2 station

Art 7.1 zone voor overstap noord

Art 7.2 zone voor overstap zuid

Art 9.1 stedelijke parkzone: stadspark

Art 9.2 stedelijke parkzone: lineair park langs Bortierlaan

Bovenop de zones en subzones kunnen er ook **overdrukken** worden gelegd, die een **specifieke inrichting** voorop stellen. Het gaat om de volgende overdrukken:

Art10.1 Projectzone Stationsstraat 9

Art10.2 Projectzone Patersvat

Art10.3 Projectzone busstelplaats

Art. 10.4 Projectzone zwembad

ART 0 ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1 Begrenzing van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

§ 2 Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP. Al de stedenbouwkundige voorschriften van deze bundel hebben voorrang op de beknopte voorschriften aangeduid op plan als grafische voorstelling van de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: werkt de essentiële opties uit tot stedenbouwkundige voorschriften. Deze tekst is verordenend en juridisch afdwingbaar.

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften: geeft samenvattend weer welke inhoudelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van deze zone of bijkomende aanduiding. Deze kolom bevat verwijzingen naar de visie, de krachtlijnen én aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen die relevant zijn voor de vertaling op het terrein. Concreet kunnen er kwalitatieve principes voor de bestemming en de ruimtelijke inrichting van het terrein naar voren worden geschoven. Deze tekst is niet verordenend.

De ruimtelijke opties en de verordenende voorschriften worden verder ondersteund door andere inhoudelijke, procedurele en wetgevende mechanismen zoals de stedenbouwkundige voorschriften geregeld in de stedenbouwkundige verordening(en), het burgerlijk wetboek (lichten, zichten,...), het privaats- en publiekrechtelijk bouwrecht, het milieurecht,...

§ 3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

§ 4 Goede Ruimtelijke ordening

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:

- de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes
- de architecturale kwaliteit en esthetiek
- de hinderaspecten, privacy en comforteisen

§ 5 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing

Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen instandhouding- en onderhoudswerken gebeuren. Het uitbreiden of verbouwen van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is echter niet toegelaten. Bij uitbreiding, verbouwing of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 6 Kleinschalige nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen en ingrepen in functie van de realisatie en de inplanting van de voorzieningen zijn mogelijk in elke zone, voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone.

§ 7 Openbaar domein

Openbaar domein kan in elke bestemmingszone worden ingericht, ook buiten de zone voor openbaar domein, voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de normale algemene functies van de betrokken zone en voorzover ze het architectonische karakter van het betrokken gebied niet verstoren.

§ 8 Parkeren

In alle zones is het toegelaten om ondergrondse parkeervoorzieningen te voorzien.

§ 9 Werken en constructies in functie van waterbeheersing Alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing, hetzij behoud van watersystemen of het voorkomen van wateroverlast, kunnen in alle zones worden toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt en de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabariet en materiaalgebruik) ervan geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en voor zover ze in overeenstemming zijn met de watertoets.

§ 10 Gehanteerde begrippen

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bebouwingscoëfficiënt: een in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat mag bebouwd worden.

Erfaanleg: een gelijkgrondse aanleg van een straat of plein waarbij de verblijfsfuncties primeren. Verkeer (mechanisch) wordt toegelaten en is onderworpen aan eigen regels inzake de relatie tussen de weggebruikers, de snelheid en het parkeren. De inrichting gebeurt zo dat voetgangers en bestuurders, bewoners en bezoekers in harmonie de ruimte kunnen gebruiken waarbij de veiligheid voor iedereen wordt gegarandeerd.

Bouwlaag:

Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens de bouwcode.

Nulpas: de nulpas is het afgewerkte vloerplan van het gelijkvloers. Dit nulpas is 30cm hoger dan het gemeten pas in het midden van het rijvak van de straat voor het perceel, langs de hoogste kant van die straat gemeten. De nulpas is het basisniveau ten opzichte waarvan alle hoogtes van een gebouw worden uitgezet. Een positief getal betekent 'hoger' dan de nulpas, een negatief getal betekent 'onder' de nulpas.

Kroonlijst: Bovenkant van de gootafwerking bij hellende daken of de bovenkant van de afwerking van platte daken of van een verticale wand

Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf de nulpas tot de bovenkant van de kroonlijst. Een "**achteruitgeschoven bouwlaag**" wijkt aan de rooilijnzijde minstens 3m terug van het gabariet van de onderliggende bouwlagen. Aan de tuinzijde wordt deze achteruitgeschoven bouwlaag ook visueel onderscheiden van de basisbouwlagen.

Technisch verdiep : Een technisch verdiep wordt beperkt tot 30% van de oppervlakte van het gebouw en is niet hoger dan 1 bouwlaag. Het technisch verdiep telt niet mee als bouw- of woonlaag en kan ook niet als dusdanig ingericht worden.

Bijgebouw : Een bijgebouw is een klein bouwwerk dat behoort tot de normale tuinuitrusting. Het is een afzonderlijk gebouw, los van het hoofdgebouw. Een bijgebouw telt nooit meer dan één bouwlaag. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m boven de nulpas. De maximale nokhoogte is 4,5m boven de nulpas. Ook een overdekking/afdak worden als bijgebouw beschouwd

§ 11 Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

Het gewestplan wordt opgeheven voor alle zones.

Het BPA "Oostvesten" wordt opgeheven voor de overlappende delen.

De bestaande verkaveling DI07/2 binnen de RUP-perimeter wordt door het RUP opgeheven. De verkavelingsvoorschriften vervallen en worden overgenomen door de voorschriften bij het RUP.

§ 13 Fietsstallingen / Fiets- en wandelverbindingen

In alle zones binnen het GRUP zijn zowel fietsstallingen als fiets- en wandelverbindingen mogelijk.

§ 15 Lineaire Parkstructuur

Om een lineaire parkstructuur en een aantrekkelijke/veilige overgang voor traag verkeer te kunnen bekomen tussen de Bortierlaan en de Lange Veldstraat is het wenselijk om verschillende zones in elkaar te laten overvloeien. De in overdruk aangebrachte aanduiding van de lineaire parkstructuur op het grafische bestemmingsplan geeft aan dat de hele omgeving rond het station en het beschermd monument (inclusief de Bortierlaan en de Lange Veldstraat) als één groen pleingeheel zal worden opgevat en vorm gegeven.

ART 1: STEDELIJKE WOONZONE

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
Bestemming De zone is bestemd voor het oprichten van verschillende functies verweven binnen het bouwblok. De volgende functies zijn toegelaten: • Wonen, één- en meergezinswoningen • Detailhandel met een brutovloeroppervlakte van maximaal 400m² per handelszaak • Horeca • Kantoren en diensten • Gemeenschapsvoorzieningen • Culturele, recreatieve, groene en sportieve voorzieningen	Onder gemeenschapsvoorzieningen wordt ook de infrastructuur van De Lijn begrepen.
Inrichting Onverminderd de bepalingen van artikel 4.2.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is en latere wijzigingen, mag niemand zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning: • gebouwen, constructies of kleine elementen geheel of gedeeltelijk slopen, inclusief het verwijderen of verminken van bouwdelen • gevels ontleisteren of het schilderwerk verwijderen • gevels pleisteren of schilderen • gevelsteen aanbrengen • kleine elementen aanbrengen	Voor veranderingen aan de gevel moet een stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd. Onder kleine elementen worden o.a. verstaan: erkers, balkons, bordessen, goten, kroonlijsten, schoorstenen, dakkapellen, balklagen, kapconstructies, balustrades, luiken, ...

• dakuitbouwen aanbrengen • zonnepanelen of zonnecollectoren plaatsen • schotelantennes plaatsen • raam- en deuropeningen aanbrengen, wijzigen of dichtmaken • buiten rolluiken en zonneschermen plaatsen of vernieuwen	
Behoudens bestaande toestand, moeten alle uitbreidingen, verbouwingen en nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoen:	De aanwezigheid van niet beschermd erfgoed dat is opgenomen in de erfgoedinventaris is in overdruk op het plan weergegeven (witte driehoek).

§ 1 <u>Aard van de bebouwing:</u> Gesloten bebouwing. Openingen in de straatwand zijn toegestaan: - als zij het gesloten karakter van de bouwblok respecteren - voor publieke gebouwen Interne ontwikkelingen binnen het bouwblok zijn toegelaten.	De inrichtingsvoorschriften zijn gericht op het realiseren van een gesloten bouwblok. Openingen in de straatwand mogen niet van die aard zijn dat het gesloten karakter van het bouwblok verdwijnt. Voor publieke gebouwen kan een uitzondering gemaakt worden op het gesloten bouwblok. Door de straatwand te openen kan het publiek gebouw meer 'in het oog springen' en zijn statuut bevestigen. Voor zover de goede ruimtelijke ordening dit toelaat, zijn interne ontwikkelingen binnen het bouwblok toegelaten.
§ 2 <u>Wenselijkheid van behoud:</u> In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Er wordt uitgegaan van dit principe voor de straatgevel(s), de bedaking en de andere constructieve elementen van het gebouw.	Door de grote aanwezigheid van bouwkundig erfgoed en de eenheid in typologie en materialisatie van deze bebouwing, wordt voor deze zone het principe van wenselijkheid van behoud gehanteerd. Dit wil zeggen dat er in eerste instantie wordt van uitgegaan dat het behoud van de bestaande toestand wenselijker is dan een verandering. Belangrijk hierbij is het behoud van de bestaande straatwanden (voorgevel en dak) en de architecturale kwaliteiten van het gebouw. Het interieur kan sterk worden verbouwd, volumes kunnen worden uitgebreid maar de structuur en de architecturale kwaliteiten van het gebouw moeten bewaard blijven. De uitzondering voor de fabrieksloodsen is er om redenen van verkeersveiligheid en de noodzaak van afbraak van de loods bij de herinrichting van de stelplaats om ruimte vrij te maken voor de realisatie van het kopgebouw.
§ 3 <u>Motivatienota:</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op één of meerdere van de volgende aspecten: - Een pand opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed; - een verandering aan de straatgevel(s) en/of de bedaking; - stabiliteitswerken die impact hebben op het uitzicht van het gebouw aan de straatzijde wordt aan de aanvraag een motivatienota toegevoegd. De motivatienota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede	Het uitgangspunt voor deze zone is dat het kwalitatieve straatbeeld in deze zone moeten worden bewaard. Voor alle panden die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dus een zekere kwaliteit bezitten en voor alle werken die een impact kunnen hebben op het straatbeeld, wordt daarom aan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een motivatienota toegevoegd. Deze motivatienota moet de vergunning-verlenende overheid in staat stellen om de impact van de voorgestelde werken op het algemeen straatbeeld in te schatten. In de motivatienota bij de bouwaanvraag wordt enerzijds de waarde van de bestaande toestand aangegeven. Dit moet de vergunning-verlenende overheid toelaten om de waarde van het pand en de betekenis voor zijn omgeving in te schatten. Daarnaast wordt ook aangegeven wat de waarde van de in de bouwaanvraag voorgestelde ingreep zal zijn. Dit moet de vergunningverlenende overheid toelaten om de meerwaarde voor het straatbeeld van de veranderingen in te schatten.

ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De motivatienota maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. De motivatienota geeft inzicht in: • de gebruikswaarde • de culturele waarde • de locuswaarde van zowel de bestaande toestand, als van de in de bouwaanvraag voorgestelde realisatie.	Om de waarde van de bestaande toestand en van de in de bouwaanvraag voorgestelde ingreep, te kunnen aantonen worden de volgende drie waardebegrippen gehanteerd: - de gebruikswaarde: deze heeft betrekking op de mate waarin het gebouw aan actuele gebruiksvragen kan beantwoorden. De gebruikswaarde houdt rekening met de functionele draagkracht van het gebouw, maar ook met zijn bouwfysische toestand en expressievermogen; - de culturele waarde: deze ligt in het vermogen van een gebouw om te getuigen van zijn actuele of historische eigentijdsheid. Dit kan een strikte monumentenwaarde, een (kunst)historische waarde of een actuele kunstwaarde zijn. - de locuswaarde: deze moet geëvalueerd worden met betrekking tot de omgeving. De locuswaarde van een gebouw geeft de mate aan waarin een gebouw de stadsstructuur ondersteunt of een bepalend deel vormt van een groter kwalitatief geheel.
---	---

§ 4 <u>Volwaardige gevels:</u> Alle straatgevels, dit zijn gevels die grenzen aan het openbaar domein, zijn volwaardige gevels. Deze gevels beschikken minimaal over één opening die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt.	Hoekpanden en percelen die van straat tot straat lopen, beschikken dus over twee volwaardige gevels. Onder een verblijfsruimte wordt een ruimte verstaan waarin mensen 'verblijven'. Hieronder vallen, zonder limitatief te zijn: salons, keukens, slaapkamers, kamers, kantoor/bureelruimtes, onderwijslokalen, restaurants. Enkele voorbeelden van ruimtes die hier niet onder vallen: toiletten, bergplaatsen, garages.
§ 5 <u>Kavelbreedte:</u> Het is toegestaan kavels samen te voegen. Dit kan ofwel met behoud van de oorspronkelijke constructieve elementen en gevels. Ofwel, bij eventuele sloop van de gevels, mits de nieuwe gevel een pandsgewijze opbouw krijgt.	De bestaande percelering zorgt voor een bepaalde ritmiek in de straatwand. Deze ritmiek mag niet doorbroken worden door een té brede gevel. Daarom wordt een pandsgewijze opbouw voorgeschreven die de bestaande perceelsstructuur leesbaar houdt. Bij nieuwe gevels dienen de oorspronkelijke percelen niet behouden te blijven. Van belang is dat de verticaliteit van panden in de nieuwbouw terug te vinden is. Zo kunnen vb. 3 smalle gevels vervangen worden door 2 nieuwe gevels, maar niet door één gevel.
§ 6 <u>Verplichte bouwlijn:</u> Voor alle bebouwing in eerste linie is de rooilijn de verplichte voorgevelbouwlijn. De verplichte bouwlijn moet altijd duidelijk herkenbaar blijven in het volume. Binnenin het bouwblok kunnen ook volumes opgetrokken worden. Bebouwing in tweede linie is toegelaten, mits de goede ruimtelijke ordening wordt gerespecteerd.	

§ 7 Luifels en reclame:

Luifels zijn niet toegestaan.

Het aanbrengen van reclame aan de gevel is enkel toegelaten voor handels- en horecazaken, diensten en openbare gebouwen. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw.

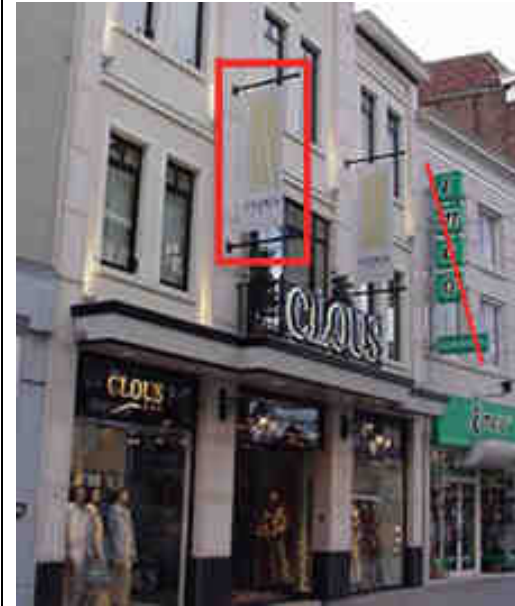
Alle reclame wordt enkel op de voorgevel op een minimale afstand van 0,50m van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht.

Reclame op de gevelvlakken: Enkel reclame onder de vorm van losse letters die onrechtstreeks worden verlicht, is toegelaten. De reclame heeft een maximale uitbouw ten opzicht van de rooilijn van 0.30m en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,80m van het maaiveld.

Reclame haaks op de gevelvlakken :is enkel toegestaan onder de vorm van banieren met een puntbevestiging. De reclame heeft een maximale uitbouw ten opzichte van de rooilijn van 0.60m, is maximaal 2m hoog en bevindt zich op een minimale hoogte van 2,80m van het maaiveld.

Alle reclame wordt zo vormgegeven en aangebracht dat ze maximaal rekening houdt met de bestaande opbouw en ritmiek van de gevel.

Reclame haaks op de gevel:



§ 8 Bouwdiepte:

Op de gelijkvloerse verdieping mag de volledige diepte van het perceel worden bebouwd, mits er bij een woning vanuit de verblijfsruimtes een directe toegang blijft tot een buitenruimte en er voor alle verblijfsruimtes voldoende daglicht is.

Op de verdiepingen bedraagt de maximale bouwdiepte, voor woningen in eerste linie 12m.

De bouwdiepte voor woningen in tweede linie wordt bepaald door de goede ruimtelijke ordening: lichten, zichten, privacy...

§ 9 Bouwhoogte:

De kroonlijst- en nokhoogte worden bepaald door de waardevolle elementen in de omgeving

De kroonlijst- en nokhoogte moet worden afgestemd op deze van de waardevolle elementen in de omgeving die het talrijkste zijn en dus kenmerkend kunnen worden genoemd voor de omgeving. Soms is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied

	te plaatsen waar een harmonie duidelijk merkbaar is. Soms is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld, meestal echter zijn dit de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw van de bouwaanvraag.
--	--

§ 10 <u>Dakvorm:</u> Vrij. De nok mag loodrecht op de bouwlijn (diephuis) of parallel met de bouwlijn (breedhuis) worden uitgewerkt. De dakverdieping mag van een lijstgevel of trapgevel worden voorzien.	De dakvorm van de bestaande waardevolle bebouwing in deze zone varieert sterk. Daarom wordt de dakvorm vrij gelaten. Het vrij laten van de dakvorm wil niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met de bestaande toestand en het algemeen straatbeeld.
§ 11 <u>Materiaal:</u> Er worden geen beperkingen naar gevelmateriaal opgelegd. Het gebruik van dakgoten in pvc is niet toegestaan	De materialisatie van de gevel wordt niet aan voorschriften onderworpen om vooruitstrevende architectuur en materiaalgebruik niet tegen te gaan. Het vrij laten van de materialisatie van de gevel wil niet zeggen dat er geen rekening moet worden gehouden met de bestaandetoestand en het algemeen straatbeeld.
§ 12 <u>Gevelopbouw:</u> De voorgevel wordt opgebouwd uit verticale traveeën.	De verticaliteit van de gevel dient benadrukt te worden. Brede ramen kunnen gerealiseerd worden mits ze opgedeeld worden zodat de verticaliteit van het gebouw benadrukt wordt.
§ 13 <u>Toegang:</u> Bij gevels met een breedte groter dan 5m, waarvan het gelijkvloers en de verdieping(en) als aparte entiteiten functioneren, moet op het gelijkvloers een afzonderlijke toegang worden voorzien tot de verdieping(en). Deze toegang mag voorzien worden via het eigen pand, hetzij via een aanpalend pand.	Indien de bovenverdiepingen als afzonderlijke entiteiten functioneren (vb. verhuurd als woning) dan dient deze voorzien te worden van een eigen toegang. Soms zijn percelen van 5,00 breed hiervoor nog te smal en verliest men hierdoor ruimte van de gelijkvloerse handelszaak. Om hier voldoende flexibiliteit in te bouwen wordt ook toegelaten dat deze toegang op andere plaatsen dan de voorgevel of het eigen pand mag gerealiseerd worden.
§ 14 <u>Tuinen en terrassen:</u> Tuinafscheidingen op de perceelsgrenzen worden voorzien in volle muren of in levende hagen.	
§ 15 <u>Autostandplaatsen:</u> Voor het minimum aantal te voorziene autostandplaatsen wordt verwezen naar de in de gemeente van toepassing zijnde reglementering. De te voorziene parkeerplaatsen kunnen niet worden afgewenteld op het openbaar domein.	Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijk reglement van de Stad Diksmuide. Dit is van toepassing binnen de RUP-perimeter.

In gevels van minder dan 7 m breed, grenzend aan het openbaar domein zijn geen garages of toegangen tot collectieve parkeervoorzieningen toegestaan. Voor grote projecten met een collectieve parking, kan hierop een uitzondering worden gemaakt. Gevels met een garage of een toegang tot een collectieve parking, blijven volwaardige gevels. Alle toegangen bevinden zich inpandig. Uitpandige hellingen zijn niet toegestaan. Bij grote bouwprojecten is het realiseren van parkeervoorzieningen in de binnenruimte van het bouwblok toegestaan. Deze parkeergarages voorzien minimaal in de eigen behoefte. Een buurtparking, waarbij parkeerplaatsen te huur of te koop worden aangeboden voor buurtbewoners of gebruikers mag worden toegevoegd met een maximum van 50 parkeerplaatsen. Collectieve parkeervoorzieningen kunnen zowel ondergronds als bovengronds worden voorzien, maar zijn steeds inpandig. Het niet-bebouwde dak van de collectieve parkeergarage wordt als groendak, terras, groene tuin of openbaar domein ingericht.	Met een volwaardige gevel wordt bedoeld: een gevel die op elke verdieping over minimaal één opening beschikt, die aansluit op een verblijfsruimte en die visueel contact tussen de verblijfsruimte en het openbaar domein mogelijk maakt. Een volwaardige gevel heeft dus op het gelijkvloers, naast de toegang tot de parkeergarage, ook nog minimaal één opening die contact tussen het openbaar domein en de achterliggende verblijfsruimte mogelijk maakt.
§ 16 <u>Fietsstelplaatsen:</u> Meergezinswoningen, vanaf 4 wooneenheden, voorzien per wooneenheid 1 fietsstelplaats per slaapkamer en 1 extra plaats. Een fietsstelplaats mag collectief gerealiseerd worden.	

ART 2: WOONZONE “DE MANDEL”

Categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
§ 1 <u>Bestemming</u> Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen. Enkel buurtondersteunende functies zijn als nevenbestemming toegelaten voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden en mits gecombineerd met een wooneenheid. Meergezinswoningen alsook ééngezinswoningen zijn toegelaten.	
§ 2 <u>Aard van de bebouwing</u> De bebouwing wordt gegroepeerd rond een erfaanleg. Het erf wordt als openbaar domein overgedragen aan de Stad. De gegroepeerde bebouwing wordt als één architecturaal geheel geconcentreerd.	De bouwaanvraag is een groepsaanvraag voor het geheel, inclusief de erfaanleg.
§ 3 <u>Verplichte bouwlijn</u> Binnen de aanvraag wordt een nieuwe rooilijn vastgelegd. De rooilijn is de verplichte bouwlijn.	
§ 4 <u>Kavel- en bouwbreedte</u> De minimale kavel- en bouwbreedte is 6,5m	
§ 5 <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte wordt niet vastgelegd maar de tuindiepte tussen de achtergevel en de kavelgrens dient minimaal 8m te zijn.	
§ 6 <u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij.	
§ 7 <u>Openbaar domein</u> Het openbaar domein wordt geconcentreerd als erf.	

§ 8 Bouwhoogte

De bouwhoogte is beperkt tot twee bouwlagen en een dak.

De nokhoogte bedraagt maximum 10m, te meten vanaf de nulpas.

ART 3: WOONZONE “GRAUWE BROEDERSSTRAAT”

Categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’

Verordenend voorschrift	Beeoordelingsvoorschrift
§ 1 <u>Bestemming</u> Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen. Enkel buurtondersteunende functies zijn als nevenfunctie toegelaten voor zover ze de draagkracht van de buurt niet overschrijden en mits gecombineerd met een wooneenheid.	
§ 2 <u>Aard van de bebouwing</u> De bestaande bebouwing mag gerenoveerd worden of vervangen worden door een nieuwbouw. Het maximaal volume van de nieuwbouw bedraagt 1000m³, incl. de eventuele bijgebouwen. De nieuwbouw dient voor minstens 75% te overlappen met de huidige bebouwing.	

ART 4: WOONZONE OVERGANG WONEN-PARK

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
§ 1 <u>"Bestemming:</u> Binnen deze zone is de hoofdbestemming wonen. Zowel één- als meergezinswoningen zijn toegelaten. De volgende nevenbestemmingen zijn toegestaan voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woon-omgeving, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en altijd worden vergezeld van een woonentiteit: - Kantoren en diensten - Gemeenschapsvoorzieningen	Draagkracht van de omgeving: De kleinhandel-, kantoor- en/of dienstenfunctie dient een lokaal karakter te hebben en de dynamiek, verkeersdruk, visuele aspect,mogen het woonkarakter van de directe woon-omgeving niet overheersen.
§ 2 <u>Aard van de bebouwing</u> De bestaande vrijstaande ééngezinwoningen binnen de zone kunnen behouden, vervangen, uitgebreid en/of gerenoveerd worden.	
§ 3 <u>Bouwlijn</u> De bouwlijn wordt vastgelegd op 5m achter de rooilijn. Insprongen tot 7.5m worden toegestaan	De vastgelegde bouwlijnen zijn de minimale afstanden die gerespecteerd dienen te worden ten opzichte van de rooilijn. Variatie in gevellijnen is toegestaan en wordt aangemoedigd, zolang de minimale afstanden gerespecteerd worden.
§ 4 <u>Verhardingen en bijgebouwen</u> De maximumoppervlakte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt hoogstens 1/3 van de oppervlakte van het volledige bouwperceel. Bijgebouwen zijn niet toegelaten. Daarnaast kunnen de volgende verhardingen voorzien worden: - Paden, palend aan de bebouwing met een maximum breedte van 1,5 meter - Een toegangspad met een maximum breedte van 1,5 meter - Terrassen - Oprit naar een vergunde garage, carport en toerit naar een parking, met een maximum breedte van 3,5 meter.	Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt bepaald door het gemeentelijk reglement van de Stad Diksmuide. Dit is van toepassing binnen de RUP-perimeter.

- Parkeerplaatsen die minimaal vereist zijn ingevolge de toepassing van een reglement inzake de vereiste parkeerplaatsen De overige delen van het perceel worden met levend groen ingevuld.	
§ 5 <u>Bouwdiepte</u> De bouwdiepte zowel in de Parklaan als in de L. Fredericqlaan wordt beperkt tot maximaal 26 meter achter de rooilijn. De achterkavelgrens mag niet hard gedefinieerd zijn: Er moet een open zichtrelatie zijn tussen het park en de tuinen. De tuinen moeten visueel deel uitmaken van het park. De gevel aan de parkzijde mag niet als achtergevel beschouwd worden, maar moet genuanceerd zijn en worden afgebouwd Een monotone rechte gevel is niet toegelaten. .	Dit voorschrift heeft tot doel een open zichtrelatie te creëren tussen park en tuin. De tuin moet visueel deel uitmaken van het park. Het is gewenst dat de achtergevel niet als monotone rechte gevel wordt opgetrokken, maar een variërende afbouw kent, richting park.
§ 6 <u>Bouwhoogte:</u> Er zijn maximal 4 bouwlagen toegestaan. De nokhoogte bedraagt max. 13,5 m te meten vanaf de nulpas.	
§ 7 <u>Dakvorm</u> De dakvorm is vrij.	
§ 8 <u>Kelderverdieping</u> Als er geopteerd wordt voor een ondergrondse verdieping mag deze een bovengrondse invulling met levend groen niet bezwaren. Boven de dakplaat van de ondergrondse verdieping dient een laag van minstens 60 cm doorwortelbaar substraat aangebracht te worden over de niet te bebouwen delen, welke toelaat dat er aanplantingen met voldoende toekomstwaarde kunnen aangebracht worden. Het realiseren van de groenaanleg is voorwaarde voor het bouwen van de ondergrondse verdieping.	

ART 5: SPOORWEGINFRASTRUCTUUR

Categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> Dit gebied is bestemd voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor spoorweginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. De zonegrens ten aanzien van de zone voor overstap zuid is flexibel op te vatten. Ingeval zich de noodzaak voordoet tot de aanleg van bijkomende sporen kunnen deze ten dele in de zone voor overstap zuid aangelegd worden. Het hanteren van een flexibele grens geldt enkel voor de aanleg van doorgaande sporen op de lijn Gent – Adinkerke. Het aanleggen van rangeersporen en andere spoorweginfrastructuur kan geen verschuiving van de zonegrens verantwoorden.	Onder aanhorigheden van spoorwegen wordt onder andere verstaan: Spooruitrustingen zoals sporen, bovenleidingen, seininrichting, kabelwerken, alle grond- en kunstwerken voor de realisatie van de dragende structuur, alle gebouwen en andere constructies, met noodzakelijke toegangswegen, die verband houden met het onderhoud en de exploitatie van de spoorlijn zoals tractie-onderstations, sectioneerposten, seinposten, onderhoudsplatformen, dienstlokale, communicatie, alle toegangs- en langswegen ten behoeve van onderhouds- en veiligheidsdoeleinden, alle voorzieningen op het gebied van veiligheid en eventuele ventilatie zoals evacuatieschachten, afsluitingen, ventilatie-uitrustingen, de infrastructuur voor de afwatering van de spoorbedding zoals grachten, duikers, pompstations. Eventuele stopplaatsen/treinstations, voor zover die in de aangeduide strook te lokaliseren zijn en voor zover hiertoe beslist wordt.
<u>§2 Inrichting – algemene bepalingen</u> Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de verkeers- en vervoersinfrastructuur gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving. Het is niet toegelaten om zonder meer goederen of materieel te stapelen langs de verkeers- of vervoersinfrastructuur, gezien de specifieke ligging op de rand van het kernstedelijk gebied. Indien een stapelplaats effectief noodzakelijk is voor het optimaal functioneren van	In de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor een project dat een deel van het gebied beslaat, moet aangegeven worden wat met het overige gedeelte gebeurt. De vergunningverlenende overheid moet aan de hand van de aanvraag kunnen oordelen of het nog niet benutte deel lange tijd onbenut zal blijven voor vervoers- of verkeersinfrastructuur en wat er tussentijds mee zal gebeuren.

het geheel, dient de infrastructuurbeheerder aan te geven op welke manier de stapelplaatsen geïntegreerd worden in de omgeving en welke niet-weerhouden alternatieven er overwogen werden ter herlokalisatie van de stapelplaats.	
ART 5.1 SUBZONE SPOORWEGEN EN AANHORIGHEDEN De algemene bepalingen zijn van toepassing.	
ART 5.2 SUBZONE STATION De zone omvat het station en het centrale gedeelte van de perrons. In deze zone is het toegelaten om de onthaalinfrastructuur voor reizigers te optimaliseren. Alle hiertoe noodzakelijke bouwwerken , zowel boven- als ondergronds, zijn toegelaten.	Deze subzone heeft tot doel om de barrièrevorming veroorzaakt door de spoorweg op die plaats weg te werken. In het teken van de uitwerking van het station als multimodaal knooppunt is het van belang dat de zuidelijk geplande pendelparking duidelijk, comfortabel en veilig gelinkt wordt aan het noordelijk gelegen station.

ART 6: WEGENINFRASTRUCTUUR

Categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> Dit gebied is bestemd voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voor wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen, jaagpaden, recreatienetwerk en waterwegennetwerk en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten De grenzen van de weg kunnen flexibel worden opgevat. Zij kunnen binnen een zone van 10m aan beide zijden van de weg worden verschoven.	Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies, de parkeerplaatsen, de openbare pleinen. De mogelijkheid tot het verschuiven van de grenzen van de weg laat toe de weg t.b.v. de zone zwembad/kopgebouw voor een stuk op te schuiven.

ART 7: GEBIED VOOR OVERSTAP

Categorie van gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor een overstapplaats, met name een gebied voor uitwisseling tussen individueel en openbaar/collectief vervoer/verschillende soorten openbaar vervoer. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de overstapplaats en bijbehorende technische voorzieningen evenals voor ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen en telecommunicatie-infrastructuur. Complementaire voorzieningen ter ondersteuning van het functioneren van de overstapplaats zijn toegelaten. <u>§2 Inrichting - algemeen</u> Gronden die niet voor de inrichting of het functioneren van de overstapplaats gebruikt worden, worden op een kwaliteitsvolle manier geïntegreerd in de omgeving.	Naast bovenvermelde aanhorigheden bij lijninfrastructuur worden de volgende basisvoorzieningen beschouwd als werken, handelingen en wijzigingen voor het functioneren van de overstapplaats: parking, fietsenstallingen en beperkte fietsherstelplaats, sanitair, schuilvoorzieningen, halte-accommodatie voor collectief en/of openbaar vervoer ... Er kunnen ondersteunende voorzieningen worden toegelaten: café en/of snackbar, beperkte winkerverkoop van dagelijkse producten, beperkte openbare dienstverlening (bankagentschap, postkantoor ...), voor zover deze functies ingepast worden in paviljoenen die zich perfect integreren in het architecturaal en ruimtelijk totaalconcept
ART 7.1 SUBZONE ZONE VOOR OVERSTAP NOORD	
<u>§1 Bestemming</u> Het gebied ten noorden van de sporen is bestemd voor alle nodige infrastructuur voor: • overstap voor openbaar vervoer op het gelijkvloers niveau • ondergrondse parkeervoorzieningen (facultatief) <u>§2 Inrichtingsaspecten</u> Het busstation functioneert als volwaardig busstation en richt zich dan ook op alle facetten eigen aan dergelijk plein. De verblijfsfunctie wordt in de verf gezet. De openbare wegenis	Het busstation wordt een kwalitatief hoogstaande aantrekkingspool in het kernstedelijk weefsel. De nieuwe aanleg zal resoluut komaf maken met de verwaarloosde indruk die de omgeving op vandaag nalaat. Een kwaliteitsvolle en duurzame aanleg in een inspirerende architectuur is dé voorwaarde tot slagen van het strategisch project "stationsomgeving"

wordt in het totaalconcept verweven zodat geen harde barrières ontstaan ten gevolge van de aanleg. <u>§3 Relatie met projectzone “busstelplaats”</u> De zone voor overstap noord kan niet los gezien worden van de genoemde projectzone, welke als baken op het busstation aanwezig dient te zijn. Van de projectzone wordt een toonaangevende architectuur verwacht. De architectuur kan binnen het RUP een zekere overlapping vertonen met de zone voor overstap noord als dit leidt tot een sterk verweven concept. In die zin is de zonegrens flexibel op te vatten.	
ART 7.2 SUBZONE ZONE VOOR OVERSTAP ZUID	
<u>§1 Bestemming</u> Het gebied ten zuiden van de sporen is bestemd voor alle nodige infrastructuur voor: • overstap van individueel naar collectief vervoer : pendelparking De zonegrens ten aanzien van de zone voor spoorweginfrastructuur is flexibel op te vatten. Indien zich de noodzaak voordoet tot de aanleg van bijkomende sporen kunnen deze ten dele in de zone voor overstap zuid aangelegd worden. Het hanteren van een flexibele grens geldt enkel voor de aanleg van doorgaande sporen op de lijn Gent – Adinkerke. Het aanleggen van rangeersporen en andere spoorweginfrastructuur kan geen verschuiving van de zonegrens verantwoorden.	De integratie van de oude stadswallen als structurerend groen in deze zone is in overdruk aangeduid (groene arcering).

ART 8: AGRARISCH GEBIED

Categorie van gebiedsaanduiding 'landbouw'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor bouwvrij agrarisch gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare functies. Gezien onder meer de ligging binnen vogelrichtlijngebied is naast de agrarische functie ook de natuurontwikkelingsfunctie toegelaten.	

ART 9: STEDELIJKE PARKZONE

Categorie van gebiedsaanduiding 'overig groen'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of parken. Dit gebied heeft ook een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengechikte functies. Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven. .
ART 9.1 SUBZONE STADSPARK §1 Het stadspark omvat belangrijke restanten van de vroegere oostvesten. De aanwezige kwaliteiten van het park, zijnde de terreinconfiguratie van de oude stadswallen, de oude parkstructuren en de oorspronkelijke wegenis zijn de dragers van het stadspark en dienen bewaard te blijven. &2 Het stadspark dient publiek toegankelijk te blijven als structurerende open ruimte binnen het stedelijk weefsel van Diksmuide. §3 Het optrekken van gebouwen voor functies eigen aan het park is toegelaten voor zover deze een publiekgericht karakter hebben en een functionele meerwaarde betekenen voor de sociale functie van het park. Het inplanten van bouwwerken gebeurt met uiterste zorg	Toegelaten zijn onder meer onthaalinfrastructuur, een toegankelijke orangerie, een beperkte horeca-uitbating, een expositiepaviljoen, dierenverblijven, kiosken,... Er worden geen stricte beperkingen opgelegd inzake materialengebruik,... om de architecturale creativiteit te stimuleren. De vergunningverlener beoordeelt de inpasbaarheid van de bouwplannen in het parkgeheel. De beoordeling gebeurt in functie van de draagkracht van het park. De aanwezigheid van niet beschermd erfgoed dat is opgenomen in de erfgoedinventaris is

voor de aanwezige kwaliteiten van het park zoals de terreinconfiguratie van de oude stadswallen, de oude parkstructuren en de oorspronkelijke wegenis Niet toegelaten zijn niet-toegankelijke dienstgebouwen vanaf een oppervlakte van 30m². Deze horen thuis bij de infrastructuur van de stedelijke diensten.	in overdruk op het plan weergegeven (witte driehoek).
ART 9.2 SUBZONE LINEAIR PARK LANGS DE BORTIERLAAN <u>§1 Bestemming</u> Het lineair park is een publiek toegankelijke open ruimte in relatie met de openbare wegenis in de Bortierlaan. Het lineair park maakt deel uit van de ruimere structuur Vestingpark – Bortierlaan – Busstation – stadspark en dient deze link ook functioneel als zachte as op te nemen. De zachte as wordt uitgewerkt als verbinding voor langzaam verkeer. <u>§2 inrichting</u> De parkzone buffert de spoorweg van de Bortierlaan en de aanpalende bebouwing. Kleine open bouwsels zoals fietsenbergingen, luifels en pergola's zijn toegestaan mits ze onlosmakelijk deel uitmaken van de parkstructuur	
<u>§3 parkeren</u> Het inplanten van bovengrondse parkeerplaatsen is toegelaten	

ART 10: PROJECTZONES – OVERDRUK

Categorie van gebiedsaanduiding ‘wonen’

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> De gebieden aangeduid met deze overdruk spelen een voortrekkersrol in de stadsvernieuwing. Ze hebben een voorbeeldfunctie en bezitten een grote architecturale kwaliteit. De overdrukzone bakent de minimale grens van de strategische projecten af en legt een aantal voorschriften op die de ruimtelijke kwaliteit van het project moeten waarborgen. Voor ieder strategisch project gelden de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone, voor zover ze niet in strijd zijn met de overdruk.	Totaalconcepten worden op maat van de omgeving ingepast als kwalitatief geheel. Een diversiteit aan functies is aan te bevelen waarbij de woonfunctie inherent is aan het geheel. De strategische projectzones zijn vastgelegd met hun minimale grens. Aanpalende percelen kunnen ten allen tijde mee opgenomen worden in het strategisch project.
<u>§2 Inrichting</u> Alle ontwikkelingen binnen één van de gebieden aangeduid met deze overdruk moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op (een deel van) één van de gebieden aangeduid met deze overdruk wordt een inrichtingsstudie voor het volledige gebied gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke vergunningsaanvraag kan een bestaande, een aangepast of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten. De inrichtingsstudie omvat een integraal concept m.b.t. de inrichting van het gebied, zowel voor het wonen, de wegenis als de groenaanleg. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al is gerealiseerd in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Op basis van de totaalvisie kan een project gefaseerd worden uitgevoerd.	

ART 10.1 PROJECTZONE “STATIONSSTRAAT 9”	
§1 De projectzone “Stationsstraat nr. 9” omvat een classicistische woning, opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed, met waardevolle stadstuin , bijgebouwen en parkeerkoeren. §2 Het wooncomplex voldoet aan de opgelegde bepalingen voor de stedelijke woonzone. Bovendien wordt er een interessante vraag- en antwoordarchitectuur nagestreefd tussen de classicistische woning en de nieuwbouwwolumes. Bijzondere aandacht dient te gaan naar de instandhouding van het bomenbestand – oa rode beuk – dat zeer kwetsbaar is bij bouwwerkzaamheden (bemaling!). Maar ook de tuinaanleg (aanleg paden en gazons) kan het bomenbestand ernstig beschadigen. Het duurzaam behoud van de belangrijkste kenmerken van de stadstuin en in het bijzonder van het bomenbestand staat boven alle andere facetten in de conceptvorming van het complex. Het gabariet van het wooncomplex schikt zich naar de aanwezige boomkruinen en niet andersom.	De locatie van de waardevolle stadstuin is in overdruk op het plan weergegeven (donkere arcering).
ART 10.2 PROJECTZONE “PATERSVAT”	
§1 De projectzone “Patersvat” dient zich in hoofdzaak te richten op het busstation , zodat er een functionele en fysisch duidelijk waarneembare ‘pleinwand’ ontstaat. Anderzijds dient ook de afwerking aan de zijde van het stadspark met zorg uitgevoerd te worden en is een blinde gevel niet wenselijk. Idem voor de gevel in de Stationsstraat. Een project met een zuivere architectuur en goede verhoudingen, zowel projectspecifiek als ingepast in de omgeving, is na te streven. §2 Bouwhoogte, : - Er zijn maximaal vier bouwlagen en één onderdakse of achteruitgeschoven bouwlaag toegelaten - De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 12 meter boven de nulpas. - De nokhoogte (in geval van hellend dak), hetzij de dakrandhoogte (in geval van plat dak) bedraagt maximaal 16 meter boven de nulpas. - De bouwlagen boven de kroonlijst worden teruggetrokken met een helling van 45° - Platte daken dienen binnen het gabarit van het hellend dak van de aanpalende	Het groene aspect kan onder de vorm van een groene ruimte die wordt “uitgespaard” in de bebouwde delen. Maar er zijn ook andere mogelijkheden met veel potentieel naar groen toe: groene gevels, groene daken,... Er dient over gewaakt dat de geboden groenoplossing duurzaam is in al zijn aspecten, zodat het planmatig verwerkt groen ook op termijn een vaste waarde is en blijft in de beeldkwaliteit van de omgeving. De gelijkgrondse verdieping van de projectzone kan volledig bebouwd worden om de mogelijkheid te geven er een voldoende ruime handelszaak (bvb winkel) te vestigen.

woning in de stationsstraat te blijven. - De bouwdiepte van de verdiepingen bedraagt 15m achter de gevellijn. Op de gelijkgrondse verdieping mag de projectzone volledig bebouwd worden. - Eventuele terrassen aan de binnenkant van het bouwblok zijn inpandig	
ART 10.3 PROJECTZONE “BUSSTELPLAATS”	
§1 De projectzone “Busstelplaats”omvat een kopgebouw op het busstation. Dit kopgebouw functioneert als gevelwand van het busstation en als baken op het plein. Er dient een dialoog te zijn tussen gebouw en plein, dit zowel functioneel als architecturaal. §2 Een functiemenging is wenselijk, waarbij het gebouw publieksgericht mag zijn. Een interessante achitectuur dient meerwaarde te geven aan het stationsplein. De zone voor overstap noord kan niet los gezien worden van deze projectzone, welke als baken op het busstation aanwezig dient te zijn. In de projectzone wordt een toonaangevende architectuur verwacht. De architectuur kan binnen het RUP een zekere overlapping vertonen met de zone voor overstap noord als dit leidt tot een sterk verweven concept. In die zin is de zonegrens flexibel op te vatten. De functies zijn van die aard dat het STOP-principe (stappen – trappen – openbaar vervoer – personenwagen) duidelijk verankerd is in het mobiliteitsprofiel. <u>§3 bouwhoogte</u> Aan de zijde van het Burggraaf Frederik plein zijn maximum 6 bouwlagen toegelaten. Er wordt aan de zijde van de Lange Veldstraat afgebouwd naar 4 bouwlagen. <u>§4 Isolatie</u> Het gebouw dient in alle aspecten bijzonder goed geïsoleerd te zijn ten aanzien van de spoorweg en van de achterliggende busstelplaats: akoestisch, <u>§5 Onderdoorgang</u>	Het flexibel opvatten van de zonegrens kan bv. door het laten overkragen van de architectuur over het plein.

Het maken van een onderdoorgang voor lijnbussen tussen het busstation en de achterliggende busstelplaats is toegestaan. Deze dient te worden afgestemd op de inrichting van het busstation.	
--	--

ART 10.4 PROJECTZONE “ZWEMBAD” - OVERDRUK	
§0 Bestemming Aanvullend aan de bepalingen van art. 4 zijn de volgende nevenbestemmingen toegestaan voor zover deze geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woon-omgeving, de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en altijd worden vergezeld van een woonentiteit: - Detailhandel met een brutovloeroppervlakte van maximaal 200 m² per handelszaak - Horeca - Kantoren en diensten - Gemeenschapsvoorzieningen - Culturele, recreatieve, groene en sportieve voorzieningen <u>§1 Inrichting</u> Binnen de projectzone wordt een diversiteit aan functies aangemoedigd die zich richten op schaal van de stad. Het groene aspect dient één van de pijlers van het project te zijn, als extentie van het stadspark. Niet alleen visueel, maar ook naar beleavingswaarde toe. De functies zijn van die aard dat het STOP-principe (stappen – trappen – openbaar vervoer – personenwagen) duidelijk verankerd is in het mobiliteitsprofiel. Het concept voor de invulling van de projectzone zal zich zowel naar het park als naar de openbare wegenis (lange Veldstraat, Laure Fredericqklaan) richten en een maximale relatie tussen beide publieke ruimtes bewerkstelligen. De nieuwbouwvolumes zijn toegankelijk vanaf de Laure Fredericqklaan en/of vanaf de Lange Veldstraat. Het is niet toegelaten om een ingrijpende ontsluitende infrastructuur aan de parkzijde te voorzien.	De keuze om hetzij het bestaande zwembad te renoveren, hetzij te vervangen door een nieuw zwembadcomplex hetzij een ander invulling te geven aan de projectzone heeft geen invloed op de omvang van de te beschouwen projectzone. Ook een renovatie van bestaande gebouwen dient te kaderen in een coherente visie over het geheel. In geval van het inbrengen van nieuwe functies kan gedacht worden aan een architectuur opgebouwd uit diverse volumes, waartussen uitlopers van het park zich als groene vingers uitstrekken tot aan de Lange Veldstraat. Een getrapt silhouet richting park en richting Laura Frederickklaan kan veelbetekenend zijn. Er wordt aangemoedigd om met zwevende volumes of met verzonken volumes te werken zodat het park sterk in relatie gebracht wordt met de Lange Veldstraat en met het Busstation.

§2 Bouwlijn

Er worden geen specifieke bouwlijnen vastgelegd voor de ontwikkeling van de het strategisch project. De ontwikkeling gebeurt dermate dat de huidige waarden van het stadspark nog beter tot uiting komen in het geheel en dat een totale verwevenheid van park en omgeving bewerkstelligd wordt.

§4 Parkeren

Als er geopteerd wordt voor een ondergrondse parking mag de ondergrondse garage een bovengrondse parkaanleg niet bezwaren. Boven de dakplaat van de parkeergarage dient een laag van minstens 60 cm doorwortelbaar substraat aangebracht te worden over de niet te bebouwen delen, welke toelaat dat er beplanting met voldoende toekomstwaarde te voorzien. De parkeercapaciteit kan een privaat of een publiek gebruik kennen, of een combinatie van beiden.

Bovengronds parkeren is beperkt toegelaten voor zover dit de ruimtelijke kwaliteit van de open ruimte niet aantast.

§5 Open ruimte

De open ruimte binnen het strategisch project is semi-publiek en publiek toegankelijk. Een privatisering van de open ruimte is niet wenselijk teneinde de relatie met het stadspark te optimaliseren. De aanleg dient te kaderen binnen het geheel van het park en de overgangszone.

§6 garageweg

Autobergplaatsen van percelen langs de Stationsstraat die uitgang hebben aan de zone 10.4, beschikken en kunnen in de toekomst blijvend beschikken over een garageweg. De specifieke locatie en inrichting van deze garageweg is variabel.

De locatie waar een bovengrondse parkeerinrichting mogelijk is, is in overdruk op het plan weergegeven (donkere arcering).

Eventuele trappenhuizen, verluchtungskokers en inrit/uitrithellingen worden oordeelkundig ingeplant, niet alleen voor het functioneren van de parkeergarage maar ook in het licht van de bovengrondse parkaanleg.

ART 11: STEDELIJKE WOONZONE BUSSTELPLAATS

Categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§ 1 Bestemming:</u> Deze zone is bestemd als busstelplaats. Binnen de geldende wetgeving is het toegestaan om de busstelplaats uit te rusten met een tankstation voor bussen, een wasstraat, busparkeerplaatsen, parkeerplaatsen voor personeel en alle aanhorigheden die eigen zijn aan het functioneren van de busstelplaats. <u>§ 2 Nabestemming</u> Na de definitieve stopzetting van de busstelplaats zal de zone nabestemming 'stedelijke woonzone' hebben, zoals bepaald onder art.1. <u>§3 Aard van de bebouwing</u> De specifieke voorschriften voor de projectzone "busstelplaats" zijn onder art. 10.3 weergegeven. Nieuwe bouwconstructies ten behoeve van de busstelplaats kunnen voorkomen als luifels en overkappingen met open of gesloten wanden.. Inzake materialen- en kleurgebruik is er een architecturale eenheid tussen de verschillende componenten op het terrein. <u>§4 Visuele buffer</u> De stelplaats wordt visueel gebufferd ten aanzien van de Lange Veldstraat en ten aanzien van de woonzone "De Mandel".	Op korte tot middellange termijn is een reorganisatie van de stelplaats voorzien, evenals de ontwikkeling van het strategisch project (projectzone "busstelplaats"), zoals in overdruk aangegeven op het grafisch bestemmingsplan. De termijn waarop de nastemming in werking treedt voor het gedeelte van de busstelplaats wordt niet vastgelegd. De specifieke voorschriften voor de projectzone "busstelplaats" zijn onder art. 10.3 weergegeven Het Grup voorziet een uitvoering van het samenwerkingsakkoord tussen De Lijn en de Stad waarbij een gedeelte van de zone op korte termijn vrijgegeven wordt voor de ontwikkeling van stedelijke functies terwijl de rest van de zone ingericht wordt als busstelplaats. De nabestemming "stedelijk woongebied" voor de volledige zone wordt op korte termijn niet haalbaar geacht maar maakt deel uit van de wensstructuur voor de stationsbuurt op langere termijn. De visuele buffer tussen de stelplaats en de aanpalende functies houdt niet in dat de stelplaats volledig aan het zicht onttrokken wordt, maar dat een verzorgde en krachtige groenstructuur de overgang visueel verzacht. Deze buffer zal door de verkoop van de gronden voor stedelijke functies slechts beperkt zijn in breedte, daar ook de functionaliteit op de restgronden niet in het gedrang mag gebracht worden. Referentiebeeld van een sterke groenstructuur op een beperkte oppervlakte:

Opgemaakt door de B.V.B.A.
Studiebureau ir. CH. LOBELLE.
8490 - JABBEKE (Varsenare)
op 4 april 2011
versie 15 maart 2021

ir. PH. LOBELLE, Zaakvoerder

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van 8600 – Diksmuide in zitting van:

De Stadssecretaris

De voorzitter

Marie Herman

Johan Allyns

Het College van Burgemeester en Schepenen van 8600 – Diksmuide bevestigt dat onderhavig document ter inzage van het publiek op het stadhuis van 8600 - Diksmuide werd neergelegd van tot

De Stadssecretaris

De Burgemeester

Marie Herman

Lies Laridon

Gezien en definitief aanvaard door de gemeenteraad van 8600 – Diksmuide in zitting van:

De Stadssecretaris

De voorzitter

Marie Herman

Johan Allyns