

13. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN: BESTEMMINGEN

13.1 ART.1 ZONE VOOR WONINGBOUW

CAT. 1 Wonen

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming	Het woonuitbreidingsgebied wordt voor een deel omgezet naar zone voor woningbouw ter afwerking van de rand van het woongebied. zoals horeca, handel, kleinschalige ambachten, enz.	<u>Hoofdbestemming (min. 70%):</u> - Open, halfopen en gesloten woningbouw in combinatie met diensten. - Garages, tuinen met inbegrip van tuinconstructies, koeren en hovingen. - Bestaande gemengde functies als hoofdbestemming kunnen binnen de bestaande gebouwen gehandhaafd blijven. <u>Nevenbestemming (max. 30%):</u> Gemengde functies zijn mogelijk voorzover zij ondergeschikt (max. 30% van de vloeropp.) zijn aan de woonfunctie. Meergezinswoningen worden niet toegelaten.

Inrichting	De woontypologie wordt aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften geformuleerd, zodanig dat deze in overeenstemming is met de omliggende bestaande woningen en het centrum van Wervik.	<u>Inplanting van de hoofdgebouwen:</u> - Voorste bouwlijn: De voorste bouwlijn valt samen met de rooilijn of ligt op min. 5m, max. 8m achter de rooilijn. - Zijdelingse bouwlijnen: De zijdelingse bouwlijnen worden op 0 of op min. 3 m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. - Achterste bouwlijn: Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op: Max.: 20 m t.o.v. de voorste bouwlijn. Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op: Max.: 12 m t.o.v. de voorste bouwlijn. <u>Afstand tot de achterste perceelsgrenzen:</u> - Tenzij min. 1 m t.o.v. zij- en/of achterkavelgrens. - Tenzij 0 m met wederzijds akkoord.
--------------------------	---	---

	<u>Volumes van de hoofdgebouwen:</u> - Bouwlagen: Maximaal 2 bouwlagen. In het dak is max. 1 nuttige bouwlaag toegelaten. Het dak kan maximaal uitgebouwd worden over een breedte van 50% van de totale breedte, en met een maximale hoogte van 1,80 m. - Dakvorm: Vrij Het dak kent een maximale hellingsgraad van 45° De dakvorm dient langs de voorzijde (voorbouwlijn, kroonlijst, dakhelling voorzijde) aan te sluiten indien aangebouwd wordt aan een wachtgevel. Het bestaande aanpalende gabariet is bepalend. - Max. nokhoogte is 13 m <u>Volumes van de bijgebouwen:</u> - De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m. - De max. nokhoogte bedraagt 5 m. - De som van de oppervlaktes van alle tuinhuisjes op éénzelfde perceel mag max. 50 m² bedragen. <u>Randvoorwaarden bij nevenbestemmingen:</u> - Zullen bij de aanvraag getoetst worden ten opzichte van de mobiliteit - Zullen bij de aanvraag getoetst worden ten opzichte van de draagkracht naar de omgeving toe
--	---

13.2 ART.2 ZONE VOOR INBREIDINGSGEBIED

CAT. 1 Wonen

Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming	Het woonuitbreidingsgebied wordt voor een deel omgezet naar zone voor inbreidingsgebied ter afwerking van de rand van het woongebied en het binnengebied.	Zone bestemd voor wonen en diensten in combinatie met wonen, garage, tuinen met inbegrip van tuinconstructies, koeren en hovingen. Er zijn geen meergezinswoningen toegelaten.
Inrichting	De woondichtheid en de woontypologie wordt aan de hand van de stedenbouwkundige voorschriften geformuleerd, zodanig dat deze in overeenstemming zijn met de omliggende bestaande woningen en het centrum van Wervik.	Gesloten ,halfopen en open bebouwing met een koppeling van max. 3 woonegelegenheden. Max. 25% van de woningen zijn open bebouwing. Woondichtheid: min. 13 won./ha, max. 15 won./ha Bovenstaande normen worden per (deel)project gehanteerd. <u>Inplanting van de hoofdgebouwen:</u> - Voorste bouwlijn: De voorste bouwlijn wordt vastgelegd op min. 5 m, max. 8 m achter de rooilijn. Gekoppelde woningen dienen dezelfde voorbouwlijn te hanteren.

		- Zijdelingse bouwlijnen: <i>Bij open bebouwing:</i> De zijdelingse bouwlijnen worden op min. 3 m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. <i>Bij gekoppelde bebouwing:</i> De zijdelingse bouwlijnen worden op 0 of min. 3 m van de zijdelingse kavelgrens vastgelegd. Aan de andere zijde 0 m (koppelbouw). - Achterste bouwlijn: Op het gelijkvloers wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op: Max.: 20 m t.o.v. de voorste bouwlijn. Op de verdiepingen wordt de achterste bouwlijn vastgelegd op: Max.: 12 m t.o.v. de voorste bouwlijn, excl. max. 2m buitenterrassen (geen muren en overdekte constructies toegelaten). - Tuinzone: Min 8m t.o.v. de achterkavelgrens bij kavels met een diepte >25m Min 6m t.o.v. de achterkavelgrens bij kavels met een diepte =<25m <u>Inplanting van de bijgebouwen:</u> - Voorste bouwlijn: Garages of carports worden ingeplant op 2 m achter de voorgevel van de woning. - Achterste bouwlijn: Garages of carports komen niet verder dan de achtergevellijn van de woning.
--	--	--

		<u>Afstand tot de achterste perceelsgrenzen:</u> - Tenzij min. 1 m t.o.v. zij- en/of achterkavelgrens. - Tenzij 0 m met wederzijds akkoord. <u>Carports</u> Carports zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden: - Oppervlakte maximaal 21 m² - Drie zijden open, - Volledig in houten constructie opgetrokken - Voorbouwlijn vanaf de tweede helft van de bouwdiepte van het gelijkvloerse hoofdgebouw <u>Volumes van de hoofdgebouwen:</u> - Bouwlagen: Maximaal 2 bouwlagen. In het dak is max. 1 nuttige bouwlaag toegelaten. Het dak kan maximaal uitgebouwd worden over een breedte van 50% van de totale breedte, en met een maximale hoogte van 1,80 m. - Dakvorm: Vrij Het dak kent een maximale hellingsgraad van 45° - Max. nokhoogte is 15 m
--	--	--

	De wegenis met variabel karakter wordt vastgelegd ter ontsluiting van de te ontwikkelen gebieden. Er wordt zowel wegenis met variabel karakter voor gemotoriseerd verkeer aangeduid als wegenis enkel ten behoeve van zwakke weggebruikers. De inbreidingsgebieden kennen soms een diepte van 30 meter. Afhankelijk van de grootte van de toekomstige percelen kan het aldus noodzakelijk zijn extra wegenis aan te leggen. Dit kan voor zover deze wegenis wordt ingericht als een woonerf. Er wordt voldoende parkeervoorziening vastgelegd ten behoeve van de parkeerlast, die de inbreiding met zich meebrengt.	<u>Volumes van de bijgebouwen:</u> - De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m. - De max. nokhoogte bedraagt 5 m. - De som van de oppervlaktes van alle tuinhuisjes op éénzelfde perceel mag max. 50 m² bedragen. <u>Wegenis met variabel tracé</u> Binnen deze zone wordt een wegenis ten behoeve van zwakke weggebruikers en diensten met variabel karakter (max. 10 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool (rood – roste streeplijn):  <u>Wegenis met variabel tracé</u> Binnen deze zone wordt een wegenis met variabel karakter (max. 5 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool (grijs – groene streeplijn):  → De wegenis heeft een rooilijnbreedte van minstens 6 m <u>Wegenis met woonerfkarakter</u> Binnen deze zone kunnen nog extra wegenissen met een woonerfkarakter aangelegd worden ter ontsluiting van de percelen.
--	--	--

	Er wordt een groenzone vastgelegd om de realisatie van een kwalitatieve groene openbare ruimte binnen het inbreidingsgebied te verzekeren.	<u>Materialen van de aan te leggen wegenis</u> de materialen van de wegenis dienen te voldoen aan de wettelijke vereisten voor openbare wegenis. De eerst vergunde weg is bepalend voor de materialen en aanleg van de volgende aanvragen. Er dient een voorafgaand akkoord te zijn van het stadsbestuur. <u>Parkeren</u> Elke woning dient voorzien te worden van minimum 1 parkeervoorziening op eigen terrein. <u>Groenzone met variabel karakter</u> Binnen deze zone wordt een Groenzone met variabel karakter (max. 10 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool:  De zone wordt als volgt opgevat: - Buurtgroen met inheemse beplanting en / of bezaaiing - Min oppervlakte 3000 m² - Tuin- en parkconstructies zoals muurtjes, pergola's, speeltoestellen, enz. - Natuurtechnische inrichtingen/infiltratiebekken teneinde het hemelwater van de inbreiding te bufferen - Parkeren niet toegelaten - De groenzone mag voor max. 10% verhard worden, ten behoeve van wandelpaden, speelterreinen, enz.
--	---	--

	Het maximum te bufferen volume van 340m³ en een kleine reserve wordt aan de hand van een verplicht te ontwikkelen infiltratiebekken/wadi van min. 400m³ gehaald.	- Alle verhardingen bestaan uit waterdoorlatende materialen. Er dient een infiltratiebekken/wadi te worden voorzien van min. 400m³
--	---	--

13.3 ART.3 ZONE VOOR TUINBOUW MET NABESTEMMING INBREIDINGSGEBIED		
CAT. 1 Wonen		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		Bestaand tuinbouwbedrijf Vanaf de eerste vergunningsaanvraag voor een woonfunctie zal de nabestemming van kracht zijn. De voorschriften van Art. 2 'Zone voor inbreidingsgebied' zijn dan van toepassing
Inrichting		Toegelaten aan de bestaande vergunde gebouwen: - Onderhouds- en instandhoudingswerken - Verbouwingswerken die binnen in het bestaande bouwvolume plaatsvinden, voorzover dat niet gepaard gaat met vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen. - Verbouwingswerken zijn enkel toegelaten indien ze het architecturale uitzicht behouden of verbeteren. - Bij herbouw: - Inplanting binnen de bestaande contrijen van het gebouw - De max. toegestane nokhoogte is deze van de bestaande gebouwen - Het max. toegestane bouwvolume bedraagt het volume van de bestaande gebouwen. - De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m.

	De wegenis met variabel karakter wordt vastgelegd ter ontsluiting van de te ontwikkelen gebieden.	<u>Wegenis met variabel tracé</u> Binnen deze zone wordt een wegenis ten behoeve van zwakke weggebruikers en diensten met variabel karakter (max. 5 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool (grijs – groene streeplijn): → De wegenis heeft een rooilijnbreedte van minstens 8 m
--	--	---

13.4 ART.4 ZONE VOOR HANDEL MET NABESTEMMING WOONGEBIED		
CAT. 1 Wonen		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		Bestaande handelszaak Vanaf de eerste vergunningsaanvraag voor een woonfunctie zal de nabestemming van kracht zijn. De voorschriften van Art. 1 ' Zone voor woongebied' zijn dan van toepassing
Inrichting		Toegelaten aan de bestaande vergunde gebouwen: - Onderhouds- en instandhoudingswerken - Verbouwingswerken die binnen in het bestaande bouwvolume plaatsvinden, voorzover dat niet gepaard gaat met vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen. - Verbouwingswerken die de morfologie, de constructie,... wijzigingen zijn enkel toegelaten indien ze het architecturale uitzicht behouden of verbeteren.

	De wegenis met variabel karakter wordt vastgelegd ter ontsluiting van de te ontwikkelen gebieden.	<u>Wegenis met variabel tracé</u> Binnen deze zone wordt een wegenis met variabel karakter (max. 5 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool (grijs – groene streeplijn):  → De wegenis heeft een rooilijnbreedte van minstens 6 m
--	--	--

13.5 ART.5 ZONE VOOR TUINEN MET NABESTEMMING INBREIDINGSGEBIED		
CAT. 1 Wonen		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming	Deze zone wordt ingenomen door bestaande tuinen, die diep insnijden in het binnengebied. Via dit RUP wordt het mogelijk om deze zone om te zetten naar een zone voor inbreidingsgebied met de mogelijkheid om een garageweg aan te leggen. Het gaat echter om een nabestemming waardoor deze omzetting geen dwingend karakter heeft.	Bestaande tuinen Indien er een globale visie wordt opgemaakt en een gezamenlijk plan wordt opgemaakt, zullen de voorschriften van Art. 2 'Zone voor Inbreidingsgebied' van toepassing zijn.
Inrichting		Toegelaten aan de bestaande vergunde gebouwen: - Onderhouds- en instandhoudingswerken - Verbouwingswerken die binnen in het bestaande bouwvolume plaatsvinden, voorzover dat niet gepaard gaat met vergunningsplichtige bestemmingswijzigingen. - Verbouwingswerken die de morfologie, de constructie,... wijzigingen zijn enkel toegelaten indien ze het architecturale uitzicht behouden of verbeteren.

	De wegenis met variabel karakter wordt vastgelegd ter ontsluiting van de te ontwikkelen gebieden.	Er kunnen gebouwen op deze percelen worden gebouwd, indien ze voldoen aan de volgende voorwaarden: - De max. kroonlijsthoogte bedraagt 3 m. - De max. nokhoogte bedraagt 5 m. - De som van de oppervlaktes van alle tuingebouwen op éénzelfde perceel mag max. 50 m² bedragen. - 1m van de perceelsgrens of op de perceelsgrens mits schriftelijk akkoord van de buur. <u>Wegenis met variabel tracé</u> Binnen deze zone wordt een wegenis ten behoeve van zwakke weggebruikers en diensten met variabel karakter (max. 5 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool (grijs – groene streeplijn): → De wegenis heeft een rooilijnbreedte van minstens 6 m
--	--	---

13.6 ART.6 ZONE VOOR WEGENIS		
CAT. 8 Wegen		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming	De ontsluiting van het binnengebied voor gemotoriseerd verkeer wordt vastgelegd. De Verkeerstechnische oplossing moet ervoor zorgen dat de Hovenierstraat niet rechtstreeks uitkomt op de Geluwesesteenweg, maar dat deze haaks aansluit op de nieuw aan te leggen wegenis, om via deze weg in verbinding te staan met de Geluwesesteenweg. De verkeerstechnische oplossing kent eveneens een groen karakter.	Wegenis met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur. Deze wordt ingericht als wegenis met een ontwerpsnelheid van 30km/u dubbele rijrichting of 50km/u enkele rijrichting + fietser. Het wegbreedteprofiel zal min. 4, max. 6m zijn. Min. 10% van de oppervlakte wordt ingevuld met openbaar groen, dit dient duidelijk te blijken uit de bouwaanvraag. Er is een zone voorzien voor een verkeerstechnische oplossing met een groen karakter, weergegeven met volgend symbool: 

	Er wordt voldoende parkeervoorziening vastgelegd ten behoeve van de parkeerlast, die de inbreiding met zich meebrengt.	<u>Parkeerzone met variabel karakter</u> Binnen deze zone wordt een parkeerzone met variabel karakter (max. 5 m variatie toegestaan) indicatief aangeduid met volgend symbool: 
--	--	--

13.7 ART.7 ZONE VOOR WANDEL- FIETS EN DIENSTWEGEN		
CAT. 8 Wegen		
	Niet verordenend - Toelichting	Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming	Bijkomende ontsluitingen van het binnengebied voor zwakke weggebruikers worden vastgelegd.	Wegenis met inbegrip van alle noodzakelijke infrastructuur, dienstig ten behoeve van zwakke weggebruikers en diensten.
Inrichting		Min. 50% waterdoorlatende verharding

13.8 ART.8 ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT		
CAT. 6 Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen		
Niet verordenend - Toelichting		Verordenend
		Stedenbouwkundige Voorschriften
Bestemming		Zone voor bestaand elektriciteitshokje.