

Deel 2 | Stedenbouwkundige voorschriften

Leeswijzer voor tabel:

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1 weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

Algemene bepalingen

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden. Bij goedkeuring van onderhavig RUP worden de bepalingen van het gewestplan voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP opgeheven.	0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden. Volgende bestemmingen volgens het gewestplan Diksmuide - Torhout (K.B. van 05/02/1979) komen te vervallen: agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en woongebied.
0.2. Voorrang bij strijdigheid Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen.	0.2. Voorrang bij strijdigheid
0.3. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen. Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.	0.3. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

0.4. Ontsluiting

Er mag maximum één ontsluitingspunt voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden op de Esenweg ter ontsluiting van het gebied.

Er mogen meerdere ontsluitingen voor voetgangers en fietsers aantakken op de Esenweg.

0.5. Voorkomen

Alle materialen en kleuren die worden gebruikt binnen dit plangebied moeten afgestemd worden op de aard, het karakter en de uitstraling van de site en de directe omgeving. Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen en constructies, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.

Aansluiting met aanpalende gebouwen: aansluitingen met aanpalende gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren.

0.6. Hoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 40 centimeter hoger dan het peil van het openbaar domein, gemeten op de rooilijn.

0.7. Landschappelijke inpassing

Alle ingrepen, constructies en gebouwen dienen landschappelijk ingepast te worden. Een maximale harmonie met de omgeving moet nagestreefd worden en de eigenheid van de directe omgeving dient te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

0.4. Ontsluiting

Het recht van doorgang voor de landbouwer(s) van de achterliggende landbouwgronden en voor het woonperceel gelegen ten oosten van de voormalige bedrijfssite Vandezande dienen te worden gerespecteerd.

0.5. Voorkomen

0.6. Hoogtebepalingen

0.7. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpasbaarheid kan bevorderd worden door een gerichte groenaanleg en verantwoord materiaalgebruik.

0.8. Water

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van nieuwe wegenis en/of constructies niet verminderd worden.

0.9. Inrichtingsstudie

Alle ontwikkelingen binnen de contour van onderhavig RUP moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op (een deel) van de gebieden aangeduid met artikel 1 of artikel 2, wordt een inrichtingsstudie voor het volledige gebied gevoegd (artikel 1 + artikel 2). 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 wat betreft het wonen, de wegenis, de inrichting en ligging van een gemeenschappelijk groenplein, de groenaanleg als voor de inrichting van de bouwvrije zone. De inrichtingsstudie geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al is gerealiseerd in

Ook de onderlinge samenhang van de verschillende componenten binnen de site kan de landschappelijke inpasbaarheid bevorderen.

0.8. Water

Het voorzien van waterberging - op eigen terrein/gemeenschappelijk voor meerdere terreinen - onder de vorm van infiltratie door middel van retentiezone, open grachten, ondergrondse infiltratiebekkens, opvang van regenwater voor hergebruik etc. behoren tot de mogelijkheden.

Bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning dient extra aandacht besteed te worden aan een correcte aansluiting van het huishoudelijk afvalwater op de riolering, aangezien de monding van de Handzamevaart gelegen is in vogelrichtlijngebied.

0.9. Inrichtingsstudie

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.

0.10. Definities

Bouwlaag

Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De gelijkvloerse verdieping is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd.

Een bouwlaag heeft een hoogte van max. 4,00 meter hoog voor de gelijkvloerse bouwlaag en 3,00 meter voor de bouwlagen boven het gelijkvloers.

De eerste bouwlaag (gelijkvloers) is die bouwlaag die het horizontaal vlak, 1m boven het straatniveau/maaiveld snijdt.

De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 2,00 meter, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.

Nokhoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de nok. De nok is het hoogste punt van een gebouw. (met uitzondering van afzuig-installaties, antennes, schoorstenen e.d.).

Kroonlijst

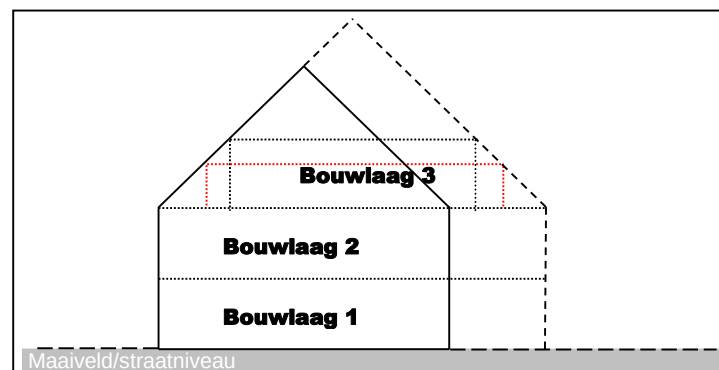
= waar het verticaal vlak van de gevel, op de voorbouwlijn van dit gebouw, overgaat in het hellend vlak van het dak.

Kroonlijsthoogte

0.10. Definities

Bouwlaag

Het peil van het maaiveld wordt gemeten ter hoogte van de respectievelijke gevel.



= de afstand, verticaal gemeten tussen het aanzetpeil van de inkomdorpel en de kroonlijst.

Bijgebouwen

= 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. Een overdekking/afdak wordt als bijgebouw beschouwd.

Artikel 1: projectzone

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
1.1. Bestemming	1.1. Bestemming
<u>Hoofdbestemming:</u> wonen. Voor de projectzone worden uitsluitend eengezinswoningen toegelaten, met uitzondering van de overdrukzone waarbinnen meergezinswoning(en) toegelaten wordt. <u>Nevenbestemming:</u> Naast de woonbestemming (zoals hierboven bedoeld) worden ook kleinhandel, kantoren en diensten toegestaan, voor zover deze: - geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving; - de draagkracht van de omgeving niet overschrijden; - altijd worden vergezeld van een woonentiteit; - weinig parkeergelegenheid vraagt. Bij eengezinswoningen beslaat de nevenfunctie maximaal een vloeroppervlakte van 50m². Bij meergezinswoningen worden de nevenbestemmingen beperkt tot de gelijkvloerse verdieping.	<u>Overdrukzone:</u> mogelijkheid tot meergezinswoning(en).

1.2. Inrichting	1.2. Inrichting
1.2.1. Algemeen Alle ontwikkelingen binnen dit gebied moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen. 1.2.2. Bebouwingstypologie Gesloten, halfopen en open bebouwing is toegelaten met een dichtheid van meer dan 15 woningen per hectare; 1.2.3. Inplanting hoofdgebouw <u>Eengezinswoningen</u> Indien de projectzone volledig ingevuld wordt met eengezinswoningen, dienen de woningen gericht te zijn naar de kern van het project en niet naar de Esenweg. Afstand tot de rooilijn Esenweg: minimum 8,00 meter. Afstand tot de rooilijn interne wegenis: 6,00 meter. Afstand tot de achterkavelgrens: minimum 8,00 meter. Afstand tot de zijkavelgrens: minimum 2,00 meter tot de niet-bebouwde zijkavelgrens of 0,00 meter tot de gemeenschappelijke zijkavelgrens bij koppelbouw.	1.2.1. Algemeen Zie algemene bepalingen: 0.9. inrichtingsstudie. 1.2.2. Bebouwingstypologie 1.2.3. Inplanting hoofdgebouw <u>Eengezinswoningen</u> Het richten van de woningen naar de kern van het project en niet naar de Esenweg dient ervoor te zorgen dat er geen bijkomende individuele ontsluitingen ontstaan op de Esenweg.

Meergezinswoning(en)

Indien geopteerd wordt om een (of meerdere) meergezinswoning(en) in te planten in de overdrukzone, dienen deze gericht te zijn naar de Esenweg.

Afstand tot de rooilijn Esenweg: minimum 8,00 meter.

Afstand tot de rooilijn interne wegenis: 8,00 meter.

Afstand tot de achterkavelgrens: minimum 8,00 meter.

Afstand tot de zijkavelgrens: minimum 8,00 meter.

1.2.4. Gabariet hoofdgebouw

Eengezinswoningen

Maximaal 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak.

Maximale kroonlijsthoogte = 7,00 meter.

Maximale nokhoogte = 13,00 meter.

Maximale bouwdiepte gelijkvloers = 14 meter.

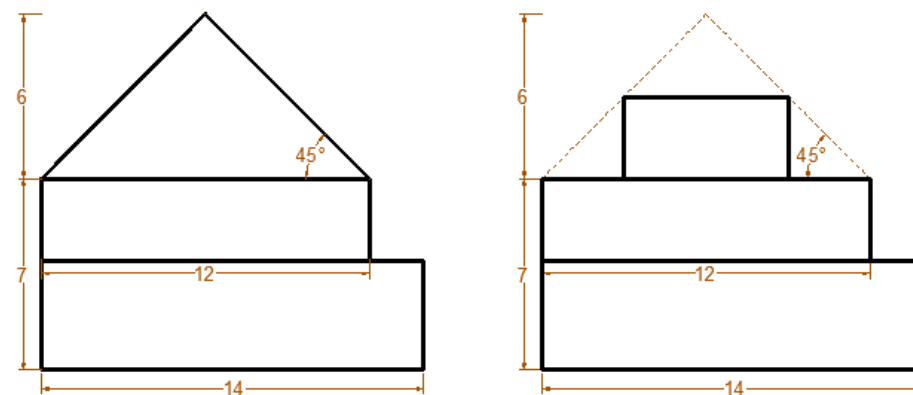
Maximale bouwdiepte 1^{ste} verdieping = max. 12 meter.

Meergezinswoning(en)

Een meergezinswoning heeft één gezamenlijke ontsluiting en parkeerruimte.

1.2.4. Gabariet hoofdgebouw

Eengezinswoningen



Figuur: maximaal bouwprofiel met hellende dakvorm (links) en met plat dak (rechts).

Meergezinswoning(en)

Maximaal 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak.

Maximale kroonlijsthoogte = 10,00 meter.

Maximale nokhoogte = 17,00 meter.

Maximale bouwdiepte = 20 meter.

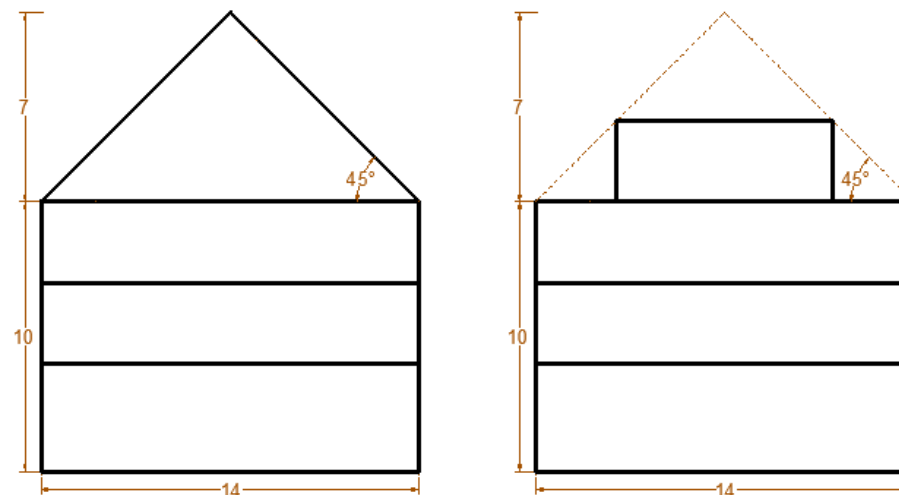
1.2.5. Dak hoofdgebouw

De dakvorm is vrij.

- Indien een hellend dak wordt gerealiseerd, bedraagt de maximale hellingsgraad 45°.
- Indien een plat dak wordt gerealiseerd:
 - o moet de eventuele derde bouwlaag binnen een theoretisch dakvolume van maximaal 45° worden ingepast bij ééngezinswoningen
 - o moet de eventuele vierde bouwlaag binnen een theoretisch dakvolume van maximaal 45° worden ingepast bij meergezinswoningen.

Één of meerdere dakvlakvensters en/of dakkapellen zijn toegestaan en bevinden zich op minstens 0,60 meter van de zijgevel. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt een derde van de gevelbreedte. De bovenkant van de dakkapel(len) mag niet hoger

Meergezinswoning(en)



Figuur: maximaal bouwprofiel met hellende dakvorm (links) en met plat dak (rechts).

1.2.5. Dak hoofdgebouw

dan 3,00 meter boven het peil van de kroonlijst worden voorzien. Voor technische installaties kan hiervan worden afgeweken.

1.2.6. Bijgebouwen

Maximum één losstaand bijgebouw per ééngezinswoning.

Bij meergezinswoningen mogen geen losstaande bijgebouwen opgetrokken worden.

Inplanting

Afstand tot de achterkavelgrens: minimum 1,00 meter.

Afstand tot de zijkavelgrens: minimum 1,00 meter of 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is.

Gabariet:

Dakvorm: verplicht plat dak.

Maximale hoogte: 3,00 meter.

1.2.7. Materiaalgebruik

Voor alle buitengevels en dakvlakken wordt gebruik gemaakt van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

1.2.8. Niet-bebouwde ruimte

Eengezinswoningen

Binnen de niet-bebouwde ruimte kunnen verhardingen en constructies worden opgetrokken die behoren tot de normale tuinuitrusting met een maximum van 80m².

Terrassen mogen uit praktische overwegingen verhard worden in niet-waterdoorlatende materialen, dit met een maximum van 30 m².

1.2.6. Bijgebouwen

Wanneer de achterkavelgrens gelegen is langsheen de Esenweg dient een afstand van 8,00 meter ten opzichte van de rooilijn Esenweg gerespecteerd te worden.

1.2.7. Materiaalgebruik

1.2.8. Niet-bebouwde ruimte

De oppervlakte aan verhardingen en constructies mogen samen niet meer dan 80m² beslaan.

De overige delen van het perceel worden met levend groen ingevuld.

Meergezinswoning(en)

Op het gelijkvloers kunnen terrassen ingericht worden met een maximum van 30m² per gelijkvloerse woonegelegenheid.

1.2.9. Afsluitingen

Afsluitingen langs de Esenweg dienen verplicht te bestaan uit een uniforme aanplant van streekeigen hagen. Eventuele draadafsluitingen moeten op minstens 0,50 meter van de perceelsgrens geplaatst worden. De hagen moeten op deze vrije strook worden aangebracht en moeten minstens de hoogte van de afsluiting bereiken.

Indien geopteerd wordt om langs de Esenweg eengezinswoningen te voorzien, dient de uniforme haagaanplanting samen te gebeuren met de aanleg van het gemeenschappelijk groenplein en de bouwvrije zone (artikel 2).

1.2.10. Verhardingen

Verhardingen moeten maximaal uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen.

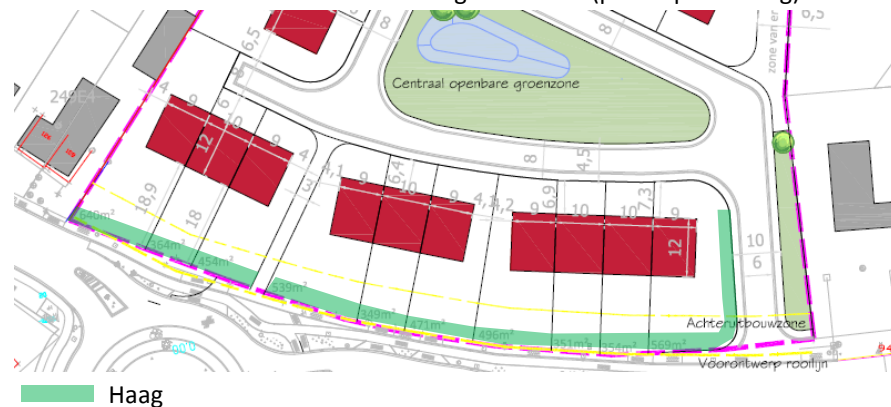
Maatregelen die genomen worden om overtollige regenwater te bufferen en/of vertraagd af te voeren, dienen binnen de grenzen van het plangebied voorzien te worden. In geen geval kan het omliggend agrarisch gebied hiermee belast worden.

De oppervlakte aan terrassen, aangelegd in niet-waterdoorlatende materialen, maakt deel uit van de maximale oppervlakte aan verhardingen en constructies.

1.2.9. Afsluitingen

Het betreft een zichtlocatie. Afsluitingen langs de Esenweg worden aanzien als beeldbepalend element.

Voorbeeld aan de hand van een inrichtingsvoorstel 3 (principestekening):



1.2.10. Verhardingen

Waterdoorlatende materialen: bvb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels, waterdoorlatende betonklinkers...

1.2.11. Openbaar domein

De inrichting en het beheer van het openbaar domein dient gericht te zijn op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor gemotoriseerd verkeer. Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten.

Gemeenschappelijk groenplein

Er dient een gemeenschappelijk groenplein aangelegd te worden dat van nut is voor de volledige projectzone. Dit dient hoofdzakelijk als groenzone aangelegd te worden.

De sociale en maatschappelijke functie van het gemeenschappelijk groenplein dient te worden geaccentueerd.

Het gemeenschappelijk groenplein mag geen parkeerfunctie hebben.

Het gemeenschappelijk groenplein dient samen met de bouwvrije zone (artikel 2) te worden aangelegd.

Indien geopteerd wordt om langsheen de Esenweg eengezinswoningen te voorzien, dient dit ook samen met de uniforme haagaanplanting te gebeuren (zie artikel 1).

1.2.12. Parkeervoorzieningen

Er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien binnen de projectzone.

1.2.11. Openbaar domein

Sociale en maatschappelijke functie → de zone moet kunnen aangewend worden als ontmoetingsplaats, speelterrein, rustplek... Accentueren van de sociale en maatschappelijke functie kan bij voorbeeld m.b.v. parkmeubilair, graspleintje...

1.2.12. Parkeervoorzieningen

Er mogen geen parkeervoorzieningen afgewenteld worden op de Esenweg.

Overig groen (VCRO, art. 2.2.3. §2)

Art. 2

Artikel 2: bouwvrije zone

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
2.1. Bestemming	2.1. Bestemming
De bouwvrije zone dient maximaal groen ingekleed te worden. Deze zone dient ervoor te zorgen dat de bebouwing visueel geïntegreerd wordt naar het open landschap van de Handzamevallei toe. De aanplantingen in deze zone vormen een overgang naar het landschap.	
2.2. Inrichting	2.2. Inrichting
De inrichting van de bouwvrije zone dient deel uit te maken van de inrichtingsstudie zoals vermeld in de algemene bepalingen: 0.9. inrichtingsstudie. De bouwvrije zone is minimaal 2 meter breed. Volgende zaken zijn toegelaten: - het plaatsen van open perceelsafsluitingen van maximum 1 meter hoog, op minstens 0,50 meter van de perceelgrens. Op de vrije strook moeten haag- of klimplanten worden aangebracht die minstens de hoogte van de afsluiting bereiken;	

- groenaanplant.

De bouwvrije zone dient samen met het gemeenschappelijk groenplein (zie artikel 1) te worden aangelegd.

Indien geopteerd wordt om langsheen de Esenweg eengezinswoningen te voorzien, dient dit ook samen met de uniforme haagaanplanting te gebeuren (zie artikel 1).

De aanplantingen kennen een uniforme uitvoering.

Volgende zaken zijn niet toegelaten binnen deze overdrukzone:

- het optrekken van gebouwen en/of constructies;
- het stapelen van goederen;
- het aanleggen verhardingen.