

CREOSUM®

RUP 'LINDENLAAN'

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Gedeeltelijke herziening RUP Gemeentehuis

GEMEENTEBESTUUR DE PANNE

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| 9 oktober 2018 | definitief ontwerp



COLOFON

Project | 8660-006
RUP 'Lindenlaan'

Dossier | schetsontwerp
Voorontwerp
Ontwerp
Definitief Ontwerp

Datum | augustus 2017
16 mei 2018
18 juni 2018
09 oktober 2018

Opdrachtgever Gemeente De Panne
Omgevingsambtenaar

Luc Anno

Opgemaakt door **CREOSUM**

Projectmedewerkers

Inge Gorissen

Davy Ceunen

Filine Declerck

GEMEENTE DE PANNE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'LINDENLAAN'

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 juli 2018

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Dhr. Eric Vanhee

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 13 juli 2018 t.e.m. 12 september 2018

Opgesteld door CREOSUM, Linter 9 oktober 2018

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Burgemeester
Mevr. Ann Vanheste

Inge Gorissen, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000, gewijzigd 07.07.2000, 07.11.2003, 23.04.2004 en 23.06.06.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 5 november 2018

De Gemeentesecretaris
Mevr. Veerle Van Ackere

De Voorzitter van de gemeenteraad
Dhr. Eric Vanhee

INHOUD

ARTIKEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN	6
VERORDENDE KRACHT.....	6
GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	6
BESTAANDE TOESTAND.....	6
NUTSVOORZIENINGEN	6
ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN – DUURZAAMHEID	6
DUURZAAMHEID.....	7
PARKEREN – BERGING HUISVUIL EN AFVAL - FIETSENSTALPLAATSEN	7
HEMELWATER - WATERTOETS	7
PUBLICITEIT.....	7
VERHARDINGEN.....	7
REALISATIE EN BEHEER.....	8
ARCHEOLOGISCH ERFGOED.....	8
ARTIKEL 2 TERMINOLOGIE	8
TERMINOLOGIE	8
ARTIKEL 3 ZONE VOOR RESIDENTIËLE FUNCTIES	10
ARTIKEL 4 ZONE VOOR RESIDENTIËLE FUNCTIES (HOEK KONINKLIJKE BAAN – LINDENLAAN).....	13
ARTIKEL 5 ZONE VOOR WOONZORGCENTRUM.....	16
ARTIKEL 6 ZONE VOOR WONEN SPECIFIEKE DOELGROEP	20
ARTIKEL 7 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	23

ARTIKEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING VISIE
<p>VERORDENDE KRACHT</p> <p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit Ruimtelijk Uitvoeringsplan. De bepalingen aangegeven in deze kolom, onder de rubriek 'verordenend', hebben verordenende kracht en zijn juridisch bindend.</p>	<p>Toelichtend</p> <p>De bepalingen aangegeven in deze kolom, zijn een toelichting bij de verordenende voorschriften. Ze dienen als een toelichtende interpretatie van het voorschrift dat er mee overeenkomt in de linker kolom gelezen te worden.</p>
<p>GRENS VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN</p> <p>Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.</p>	
	<p>BESTAANDE TOESTAND</p> <p>De 'bestaande toestand' is de toestand – activiteiten in de gegeven vorm en omvang – bij het opstellen van dit voorontwerp - RUP.</p>
<p>NUTSVOORZIENINGEN</p> <p>Oprichting van openbare nutsvoorzieningen zoals elektriciteitscabines, verdeelkasten, bus wachthokjes, publieke infopanelen mogen in alle bestemmingszones. Deze nutsvoorzieningen moeten zoveel mogelijk ruimtelijk en vormelijk in de omgeving geïntegreerd worden, zodat ze niet als storende objecten worden waargenomen.</p>	
<p>ALGEMEEN ARCHITECTONISCH VOORKOMEN – DUURZAAMHEID</p> <p>De architectuur van alle nieuwbouw zal strak, eenvoudig en kwaliteitsvol zijn. De architecturale uitwerking dient op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier de ruimtelijke integratie te realiseren. Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden rekening houdend met de eigen bouwkavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het openbaar domein door inplanting en buitenaanleg; • De omliggende bebouwing door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy; 	

<ul style="list-style-type: none"> • Volumes dienen op een harmonische wijze aan te sluiten enerzijds op elkaar, maar ook op hun omgeving qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, volume, materiaal om tot een ruimtelijke eenheid te komen; 	
<p>DUURZAAMHEID</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig kunnen zijn voor de realisatie van een bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en vastgelegde bestemmingen; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de bestaande of gewenste dichtheid; • de inpassing in de omgeving. <p>Elke aanvraag van een vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP, zal naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening¹, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik; • harmonische inpassing in de omgeving; • kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; 	
<p>PARKEREN – BERGING HUISVUIL EN AFVAL - FIETSENSTALPLAATSEN</p> <p>De gemeentelijke verordening is van toepassing.</p>	
<p>HEMELWATER - WATERTOETS</p> <p>De gewestelijke stedenbouwkundige verordening is van toepassing.</p>	
<p>PUBLICITEIT</p> <p>De bestaande wetten en reglementen zijn hier van toepassing.</p>	
<p>VERHARDINGEN</p>	

¹ In de vigerende wetgeving wordt het begrip 'goede ruimtelijke ordening' gedefinieerd.

Verhardingen worden zoveel mogelijk en bij voorkeur voorzien in waterdoorlatende materialen.	
<p>REALISATIE EN BEHEER</p> <p>Artikel 6: zone voor wonen specifieke doelgroep staat in relatie met en onder beheer van de zone voor woonzorgcentrum artikel 5.</p>	De oostelijke hoek van de Lindenlaan – Koninklijke Baan wordt afgebouwd met een project dat instaat voor wonen voor een specifieke doelgroep in relatie met het naastliggende woonzorgcentrum Sint – Bernardus.
	<p>ARCHEOLOGISCH ERFGOED</p> <p>De bestaande regelgeving is van toepassing.</p>
ARTIKEL 2 TERMINOLOGIE	
<p>VERORDENEND</p> <p>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</p>	<p>TOELICHTEND</p> <p>TOELICHTING VISIE</p>
<p>TERMINOLOGIE</p> <p>Bestaande bebouwing: Al de constructies (het geheel aan gebouwen) aanwezig op het terrein zoals grafisch weergegeven op het plan bestaande toestand.</p> <p>Bouwhoogte: Hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het vloerpeil van het gelijkvloers tot de bovenkant van de dakrand of de kroonlijst of goot. Het verschil in vloerpeil van het gelijkvloers ten opzichte van het maaiveld mag max. 0,60m bedragen, tenzij anders bepaald.</p> <p>Bouwlaag: De hoogte van de bouwlaag wordt gemeten van bovenkant vloer tot bovenkant vloer van de laag erboven. De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m.</p> <p>Bebouwde terreinoppervlakte: de bebouwde terreinoppervlakte houdt de bruto-vloeroppervlakte in van het hoofdgebouw en haar fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw. Losstaande bijgebouwen worden ook in rekening gebracht bij de bepaling van de bebouwde terreinoppervlakte. Verhardingen worden hier niet in meegerekend, tenzij anders bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften per bestemmingszone.</p> <p>B/T - Bebouwingscoëfficiënt: De bebouwingscoëfficiënt is de verhouding van het geheel van de bebouwde terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.</p>	

<p>Constructie: Elk bouwwerk, van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal, dat met de grond verbonden is of er vast op geplaatst is.</p> <p>Gebouw: een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.</p> <p>Setback: dit is de bouwlaag (bovenste bouwlaag), die bij een plat dak het dakvolume met hellend dak vervangt. Het grondvlak van het setback – volume mag max. 50% van de vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het gebouw inhouden.</p> <p>Terrein – of zone - oppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.</p> <p>T = Terreinoppervlakte: totale oppervlakte van de zone waarop de betreffende voorschriften van toepassing zijn.</p> <p>Vloeroppervlakte: De totale gemeten oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw (incl. buitenmuren).</p> <p>V/T – vloerindex: de vloerindex is de verhouding van het geheel van de oppervlakte van de desbetreffende (bebouwde) bouwlaag op de totale terreinoppervlakte van de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Verharding: Verharding kan halfopen – of open - verharding zijn. Halfopen - verhardingen zijn: betonplaten, klinkers, kasseien, steenslag, gebonden dolomiet. Zij zijn waterdoorlatend. Puin is niet toegelaten. Open - verhardingen bestaan uit ongebonden (grofkorrelig) materiaal, o.a. grind, ongebonden dolomiet. Dit is waterdoorlatend.</p>	
---	--

ARTIKEL 3 ZONE VOOR RESIDENTIËLE FUNCTIES

CATEGORIE WONEN op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor:

- Residentiële functies: wonen in de vorm van ééngezinswoningen, meergezinswoningen en daarbij horende tuinen, binnenkoeren, terrassen en patio's.

Als ondergeschikte functies aan het wonen zijn toegelaten:

- Horeca, handel, vrije beroepen, kantoren en diensten, deze mogen enkel op het gelijkvloers en hebben een maximaal vloeroppervlakte van 400 m².
- Parkeren: zie algemene bepalingen artikel 1.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Algemeen

De bebouwing wordt ingeplant zodat de straatwand en de hoeken van het bouwblok ruimtelijk afgewerkt worden.

Uitsprongen uit het bouwvolume zijn toegestaan op de verdiepingen over maximaal 3/5 van de gevelbreedte en voor zover de vrije hoogte onder de uitsprongen minimaal 2,50 m bedraagt. De uitsprong bedraagt maximaal 1,00 m, de afstand tot de perceelsgrenzen van de uitbouwen is steeds minimaal gelijk aan de diepte van de uitsprong.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het betreft het artikel 5 van het huidig geldende, bij de opmaak van deze herziening, RUP.
Het betreft de zone gelegen aan de Zeelaan.
Alle centrumfuncties, die thuishoren in een kern, zijn toegestaan. Zij geven samen met het wonen invulling aan het volwaardig woongebied. De woonfunctie is de hoofdfunctie.

De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

Inrichting

Het betreft de straatwand van de Zeelaan en de hoek van de Zeelaan met de Koninklijke Baan.
Het is een dichte straatwand in de gesloten bebouwingsvorm.

Bij de realisatie van de bebouwing dienen alle gevels van het gebouw behandeld te worden als een volwaardige gevel, zowel architecturaal als functioneel. Bij verspringen van bouwlagen worden de vrije gevels afgewerkt met een volwaardig gevelmateriaal.

Reclame en publiciteit

Het plaatsen van reclame en publiciteitsvoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

Berging voor huisvuil en afval

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Fietsenstalplaats

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Parkeergelegenheid

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Peil gelijkvloers

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de toegangsdorpel tot de bovenkant van de dakrand.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.15 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan de toegangsdorpel gemeten.

Een ondergrondse kelderverdieping is toegelaten. Onder het 'peil gelijkvloers' kunnen er zich echter geen woon-, noch slaapvertrekken bevinden.

Bouwhoogte

De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m.

<p>Zone F: <u>Typologie:</u> Gesloten bebouwing (ééngezinswoningen of meergezinswoningen) <u>Inplanting - bouwdiepte:</u> verplicht op de rooilijn met een maximum bouwdiepte van 21,00 m op het gelijkvloers. Op de verdieping max. 15,00 m vanaf de rooilijn voor wonen en max. 17,00 m vanaf de rooilijn voor ondergeschikte functies. <u>Bouwhoogte:</u> maximaal 5 bouwlagen; de 5^{de} bouwlaag is een setback en wordt minimaal 1,50 m achteruitgetrokken ten opzichte van de straatgevel. De bouwhoogte van de straatgevel bedraagt max. 12,00 m, hierboven mag een borstwering van max. 2,00 m worden opgericht. De hoogte van de afgewerkte dakrand (inclusief de setback als 5^{de} bouwlaag) bedraagt maximaal 15,00 m. <u>Dakvorm:</u> plat dak of hellend dak vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag met een max. helling van 45°. Maximale nokhoogte bij hellende daken: 6,00 m vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag. Uitbouwen uit hellende daken zijn toegestaan over max. 3/5 van de gevelbreedte en enkel in de eerste daklaag.</p> <p>Zone G: <u>Typologie:</u> Gesloten bebouwing (ééngezinswoningen of meergezinswoningen) <u>Inplanting:</u> verplicht op de rooilijn. <u>Bouwdiepte:</u> in geval van een totaalproject in de volledige zone G: de achterkavelgrens is de achterbouwlijn op alle verdiepingen. Bij gedeeltelijke bebouwing (op afzonderlijke kavels) in de zone G valt de achterbouwlijn op het gelijkvloers gelijk met de achterkavelgrens, op verdiepingen max. 15,00m vanaf de rooilijn. <u>Bouwhoogte:</u> maximaal 4 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 12,00 m. <u>Dakvorm:</u> plat dak of hellend dak vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag met een max. helling van 45°. Maximale nokhoogte bij hellende daken: 6,00 m vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag. Uitbouwen uit hellende daken zijn toegestaan over max. 3/5 van de gevelbreedte en enkel in de eerste daklaag.</p> <p>Zone H: <u>Typologie:</u> Gesloten bebouwing (ééngezinswoningen of meergezinswoningen) <u>Inplanting:</u> verplicht op de rooilijn <u>Bouwdiepte:</u> in geval van een totaalproject op volledige zone G; achterkavelgrens is achterbouwlijn op alle verdiepingen. Bij gedeeltelijke bebouwing op zone G valt de achterbouwlijn op het gelijkvloers gelijk met de achterkavelgrens, op verdiepingen max. 15,00m vanaf de rooilijn. <u>Bouwhoogte:</u> maximaal 5 bouwlagen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 15,00 m. <u>Dakvorm:</u> plat dak of hellend dak vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag met een max. helling van 45°. Maximale nokhoogte bij hellende daken: 6,00 m vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag. Uitbouwen uit hellende daken zijn toegestaan over max. 3/5 van de gevelbreedte en enkel in de eerste daklaag.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als (groene) buitenruimte, patio en/of terras bij de gelijkvloerse laag. De verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>De max. bouwlagen zijn aangegeven op het grafisch plan.</p> <p><u>We kunnen drie deelzones onderscheiden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De zone F staat in voor de overgang van het woonzorgcentrum naar de bebouwing op de hoek van de Koninklijke Baan met de Zeelaan; • De zone H staat in voor de bebouwing op de hoek van de Koninklijke Baan met de Zeelaan; • De zone G houdt de straatwand van de Zeelaan in;
---	--

ARTIKEL 4 ZONE VOOR RESIDENTIËLE FUNCTIES (HOEK KONINKLIJKE BAAN – LINDENLAAN)

CATEGORIE WONEN op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor:

- Residentiële functies: wonen in diverse vormen en een groene buitenruimte

Als ondergeschikte functies aan het wonen zijn toegelaten:

- Horeca, handel, vrije beroepen, kantoren en diensten, deze mogen enkel op het gelijkvloers.
- Parkeren: zie algemene bepalingen artikel 1.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Het betreft het artikel 6 van het huidig geldende, bij de opmaak van deze herziening, RUP.

Het betreft de zone gelegen op de westelijke hoek van de Koninklijke Baan en de Lindenlaan. Alle centrumfuncties, die thuishoren in een kern, zijn toegestaan. Zij geven samen met het wonen invulling aan het volwaardig woongebied. De woonfunctie is de hoofdfunctie.

De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing.

Inrichting

Bebouwde ruimte

Algemeen

De bebouwing wordt ingeplant zodat de straatwand afgewerkt wordt. Gezien de beeldbepalende ligging op de hoek van de Koninklijke Baan met de Lindenlaan zal het ontwerp bij vervangende nieuwbouw moeten getuigen van een ontegensprekelijke architecturale kwaliteit die een meerwaarde zal vormen voor het straatbeeld.

Uitsprongen uit het bouwvolume, ten behoeve van de binnenruimte, zijn toegestaan op de verdiepingen voor zover ze de grenzen van de bebouwingscontour niet meer dan 1,00 m overschrijden.

Uitsprongen uit het bouwvolume, ten behoeve van (overdekte) terrassen, buitenmuren en balkons, zijn toegelaten voor zover ze de grenzen van de bebouwingscontour niet meer dan 2,00 m overschrijden.

De vrije hoogte onder de uitsprongen bedraagt min. 2,50 m.

Inrichting

Het betreft een totaalproject dat in één fase gerealiseerd zal worden.

Bij de realisatie van de bebouwing dienen alle gevels van het gebouw behandeld te worden als een volwaardige gevel, zowel architecturaal als functioneel. Bij verspringingen van bouwlagen worden de vrije gevels afgewerkt met een volwaardig gevelmateriaal. Het is een totaalproject.

Reclame en publiciteit

Het plaatsen van reclame en publiciteitsvoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

Berging voor huisvuil en afval

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Fietsenstalplaats

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Parkeergelegenheid

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Inplanting

De inplanting van het bouwvolume op het terrein is aangegeven op het grafisch plan door middel van de overdruk "grens uiterste bouwlijn".

Peil gelijkvloers

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de toegangsdorpel tot de bovenkant van de dakrand.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan de toegangsdorpel gemeten.

Een ondergrondse kelderverdieping is toegelaten tot tegen de perceelsgrens. Onder het 'peil gelijkvloers' kunnen er zich echter geen woon-, noch slaapvertrekken bevinden.

Bouwhoogte

De hoogte van het gebouw bedraagt max. 5 bouwlagen. De hoogte van een bouwlaag bedraagt max. 3.50 m van vloer tot vloer. De hoogte van de gelijkvloerse laag bedraagt max. 4.50 m van vloer tot vloer.

De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m.

De afstand van de bebouwing tot de rooilijn en de afstand tot de perceelgrenzen zijn aangegeven op het grafisch plan.

Bezetting van het terrein en de bouwhoogte

(B/T incl. uitsprongen buiten bouwvolume, exclusief balkons, terrassen en inrit)

V/T gelijkvloers bedraagt max. 0,40 (bouwlaag één)

V/T verdieping 1 bedraagt max. 0,45 (bouwlaag twee)

V/T verdieping 2 bedraagt max. 0,45 (bouwlaag drie)

V/T verdieping 3 bedraagt max. 0,30 (bouwlaag vier), met een minimale afstand van 10,00 m naar de noordelijke perceelsgrens

V/T verdieping 4 bedraagt max. 0,20 (bouwlaag vijf), met een minimale afstand van 10,00 m naar de noordelijke perceelsgrens en 9,00 m naar de westelijke perceelsgrens.

Dakvorm

Er moet verplicht met een plat dak gebouwd worden.

Onbebouwde ruimte

De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een collectieve groene buitenruimte, al dan niet met private terrassen aansluitend op de gelijkvloerse verdieping, met een degelijk onderhouden groenaanleg in de vorm van grasperken, streekeigen hoog – en laagstammige beplantingen.

De bestaande groenstructuur moet zoveel als haalbaar behouden blijven, dit in relatie met de Koninklijke Baan.

Deze groene onbebouwde ruimte mag enkel verhard worden, in functie van paden en terrassen. Op plaatsen waar geen ondergrondse kelder is voorzien, moet de verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen.

ARTIKEL 5 ZONE VOOR WOONZORGCENTRUM

CATEGORIE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor een woonzorgcentrum en alle toebehoren.

Inrichting

De zone dient als geheel ontwikkeld te worden, waarbij uitgegaan wordt van een totaalconcept waarbinnen functies hun plaats hebben en maximaal op elkaar zijn afgestemd.

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het plangebied en zijn omgeving te versterken. De architectuur van alle constructies dient een kwalitatief straatbeeld na te streven en hetzij door harmonie hetzij door contrast zich te integreren in de omgeving.

Reclame en publiciteit

Het plaatsen van reclame en publiciteitsvoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Met woonzorgcentrum wordt het geheel van functies bedoeld die thuishoren binnen het woonzorgcentrum: seniorenkamers, serviceflats, zorgruimtes, en alle functies die nodig zijn voor het functioneren van het woonzorgcentrum. Alle functies verwant aan of in functie van het woonzorgcentrum (cafetaria-ruimte, polyvalente ruimte, ...) mogen binnen deze zone gerealiseerd worden.

Inrichting

Berging voor huisvuil en afval

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Fietsenstalplaats

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Parkeergelegenheid

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Looplijnen

Een vlotte verbinding voor voetgangers doorheen het gebied dient gegarandeerd te worden, indien nodig doorheen gecontroleerde zones of gebouwendelen. Zowel de Lindenlaan als de Koninklijke Baan moeten vlot bereikt kunnen worden voor de bewoners.

Bebouwde ruimte

Algemeen

De bebouwing wordt ingeplant zodat de straatwand afgewerkt wordt.

Uitsprongen uit het bouwvolume zijn toegestaan op de verdiepingen voor zover ze de grenzen van de bebouwingscontour niet meer dan 90 cm overschrijden en de vrije hoogte onder de uitsprongen vanop het trottoir min. 2.50 m bedraagt.

Bij de realisatie van de bebouwing dienen alle gevels van het gebouw behandeld te worden als een volwaardige gevel, zowel architecturaal als functioneel. Bij verspringingen van bouwlagen worden de vrije gevels afgewerkt met een volwaardig gevelmateriaal.

Inplanting

Alle bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen de op het grafisch plan aangegeven zones A, B en C. De groen gearceerde zone betreft een bouwvrij binnengebied. In deze gearceerde zone is geen bebouwing toegestaan.

De rooilijn geldt als uiterste bouwlijn. De gelijkvloerse laag kan tot max. 3.00 m inspringen. Er moet verplicht functioneel en architecturaal aansluiting gemaakt worden met de zone artikel 6.

Peil gelijkvloers

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de toegangsdorpel tot de bovenkant van de dakrand.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan de toegangsdorpel gemeten.

Onder dit peil kunnen er zich geen woon-, noch slaapvertrekken bevinden.

Bouwhoogte

De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m.

Technische installaties

Technische installaties kunnen plaatselijk beperkt boven de dakrand uitsteken. Deze dienen echter deel uit te maken van het totaalbeeld van de bebouwing en moeten hier maximaal in geïntegreerd worden. Ze mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van het gebouw. Ze dienen terugspringend te worden voorzien t.o.v. de dakrand. De installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Parkeren

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Bezetting van het terrein en de bouwhoogte

Zone A:

Bezetting: V/T bedraagt maximaal 4,5

Bouwhoogte: maximaal 5 bouwlagen; de 5^{de} bouwlaag wordt minimaal 1,50 m achteruitgetrokken ten opzichte van de straatgevel (= setback).

De bouwhoogte van de straatgevel bedraagt max. 14,00 m, hierboven mag een borstwering van max. 2,00 m worden opgericht.

De hoogte van de afgewerkte dakrand (inclusief de 5^{de} bouwlaag als setback) bedraagt maximaal 17,50 m.

Dakvorm: plat dak of hellend dak vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag met een max. helling van 45°.

Maximale nokhoogte bij hellende daken: 6,00 m vanaf de kroonlijst van de 4^{de} bouwlaag. Uitbouwen uit hellende daken zijn toegestaan over max. 3/5 van de gevelbreedte en enkel in de eerste daklaag.

Zone B:

Bezetting: V/T bedraagt maximaal 1

Bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag

De hoogte van de afgewerkte dakrand bedraagt maximaal 3,50 m.

Onder het peil van het gelijkvloers zijn wel de toegang naar de garage, de autostalplaatsen, bergingen en technische ruimtes gesitueerd.

Technische installaties kunnen bestaan uit liftkokers, luchtkokers, airco, schouwen ...

Indien de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden voorzien, dient aangetoond door een parkeeronderzoek met twee momentopnames (één in en één buiten het toeristisch seizoen) dat de beschreven parkeerbehoefte kan worden opgevangen.

<p><u>Dakvorm</u>: plat dak</p> <p>Zone C: <u>Bezetting</u>: V/T bedraagt maximaal 1 <u>Bouwhoogte</u>: maximaal 4 bouwlagen De hoogte van de afgewerkte dakrand bedraagt maximaal 14,00 m. <u>Dakvorm</u>: plat dak</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>De groen gearceerde ruimte blijft onbebouwd. De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een collectieve groene buitenruimte, met een degelijk onderhouden groenaanleg in de vorm van grasperken, streekeigen hoog – en laagstammige beplantingen. De niet-bebouwde delen van de zones A en B sluiten qua aanleg en vormgeving aan op deze onbebouwde buitenruimte. Max. 40 % van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, in functie van paden en terrassen. De verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen. Zones met zware belastingen en/of veelvuldig gebruik kunnen echter uitzonderlijk in gesloten verharding voorzien worden.</p>	<p>De groen gearceerde zone is een bouwvrij binnengebied als tuin en buitenruimte bij het woonzorgcentrum.</p>
--	--

ARTIKEL 6 ZONE VOOR WONEN SPECIFIEKE DOELGROEP

CATEGORIE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen (bvr 11/4/2008 b.s. 1/8/2008)

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen voor een specifieke doelgroep:

- Woonzorgcentrum
- Assistentiewoningen, serviceflats, seniorenkamers
- Zorgruimtes
- Alle functies die noodzakelijk zijn bij het wonen voor een specifieke doelgroep: ontmoetingsruimtes, polyvalente ruimtes, cafetaria
- Parkeren: verplicht ondergronds, zie algemene bepalingen artikel 1.

Inrichting

De zone voor woonzorgcentrum (art 5) en de zone voor wonen specifieke doelgroep (art 6) dienen samen als één geheel ontwikkeld worden, waarbij uitgegaan wordt van een totaalconcept als zorgcampus, waarbinnen complementaire functies hun plaats hebben en maximaal op elkaar afgestemd zijn.

Alle werken en handelingen dienen de beeldwaarde, de samenhang en de inrichting van het plangebied en zijn omgeving te versterken. De architectuur van alle constructies dient een kwalitatief straatbeeld na te streven en hetzij door harmonie hetzij door contrast zich te integreren in de omgeving.

Reclame en publiciteit

Het plaatsen van reclame en publiciteitsvoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming

Het betreft wonen voor een specifieke doelgroep. Deze zone staat functioneel in verbinding met het woonzorgcentrum gelegen in de zone voor woonzorgcentrum artikel 5.

Inrichting

De bebouwing dient ruimtelijk en architecturaal afgestemd te worden op de bebouwing van het woonzorgcentrum in artikel 5.

Berging voor huisvuil en afval

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Fietsenstalplaats

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Parkeergelegenheid

Zie algemene bepalingen artikel 1.

Bebouwde ruimte

Algemeen

De bebouwing wordt ingeplant zodat de straatwand afgewerkt wordt.

Uitsprongen uit het bouwvolume zijn toegestaan op de verdiepingen voor zover ze de grenzen van de bebouwingscontour niet meer dan 90 cm overschrijden en de vrije hoogte onder de uitsprongen vanop het trottoir min. 2.50 m bedraagt.

Bij de realisatie van de bebouwing dienen alle gevels van het gebouw behandeld te worden als een volwaardige gevel, zowel architecturaal als functioneel. Bij verspringingen van bouwlagen worden de vrije gevels afgewerkt met een volwaardig gevelmateriaal.

Inplanting

Alle bebouwing dient gerealiseerd te worden binnen de zone.

De rooilijn geldt als uiterste bouwlijn. De gelijkvloerse laag kan tot max. 3.00 m inspringen. Er moet verplicht functioneel en architecturaal aansluiting gemaakt worden met de bebouwing in de zone artikel 5.

Peil gelijkvloers

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil (Koninklijke baan) van de toegangsdorpel tot de bovenkant van de dakrand.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn aan de toegangsdorpel gemeten.

<p>Onder dit peil kunnen er zich geen woon-, noch slaapvertrekken bevinden.</p> <p><u>Dakvorm</u></p> <p>De bebouwing dient verplicht gerealiseerd te worden met platte daken.</p> <p><u>Bouwhoogte</u></p> <p>De minimum inwendige bouwhoogte (hoogte tussen vloer en plafond) bedraagt 2.40 m.</p> <p><u>Technische installaties</u></p> <p>Technische installaties kunnen plaatselijk beperkt boven de dakrand uitsteken. Deze dienen echter deel uit te maken van het totaalbeeld van de bebouwing en moeten hier maximaal in geïntegreerd worden. Ze mogen geen afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van het gebouw. Ze dienen terugspringend te worden voorzien t.o.v. de dakrand. De installaties mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.</p> <p><u>Parkeren</u></p> <p>Zie algemene bepalingen artikel 1.</p> <p><u>Bezetting van het terrein en de bouwhoogte</u></p> <p>(B/T incl. terrassen, passerellen, balkons)</p> <p>De B/T van de hele zone bedraagt max. 0,75</p> <p>V/T gelijkvloers bedraagt max. 0,75 (bouwlaag één)</p> <p>V/T verdieping 1 bedraagt max. 0,75 (bouwlaag twee)</p> <p>V/T verdieping 2 bedraagt max. 0,75 (bouwlaag drie)</p> <p>Enkel in de zone D en E zijn een 4^{de} en een 5^{de} bouwlaag toegelaten.</p> <p>V/T verdieping 3 zone D bedraagt max. 1 (bouwlaag vier)</p> <p>V/T verdieping 3 zone E bedraagt max. 1 (bouwlaag vier)</p>	<p>Onder het peil van het gelijkvloers zijn wel de toegang naar de garage, de autostalplaatsen, bergingen en technische ruimtes gesitueerd.</p> <p>Technische installaties kunnen bestaan uit liftkokers, luchtkokers, airco, schouwen</p> <p>Indien de gevraagde hoeveelheid parkeerplaatsen niet op eigen terrein kan worden voorzien, dient aangetoond door een parkeeronderzoek met twee momentopnames (één in en één buiten het toeristisch seizoen) dat de beschreven parkeerbehoefte kan worden opgevangen.</p> <p>De oppervlakte van de zone bedraagt ongeveer 2.218 m².</p> <p>Indien de bebouwing 1.699 m² bedraagt, zoals het informatief inrichtingsplan bij het RUP aangeeft, bedraagt de max. B/T 0,76.</p> <p>Indien de B/T 0,75 bedraagt, dan heeft de bebouwing een oppervlakte van 1.665 m².</p> <p>Indien de B/T 0,80 bedraagt, dan heeft de bebouwing een oppervlakte van 1.775 m².</p> <p>De accenten in bouwhoogte worden gecreëerd in de zone D en de zone E.</p>
---	--

<p>V/T verdieping 4 in de zone D en E (bouwlaag vijf): is een terugspringende laag die max. 65 % bedraagt van de onderliggende vierde laag.</p> <p>De bouwhoogte van de straatgevel bedraagt maximaal 13,00 m t.o.v. het nulpeil Koninklijke baan, hierboven mag een borstwering van maximaal 2,00 m worden ingericht.</p> <p>De hoogte van de afgewerkte dakrand (inclusief achteruit getrokken 5^{de} bouwlaag) bedraagt maximaal 16,50, gemeten t.o.v. het vloerpeil Koninklijke baan.</p> <p>Onbebouwde ruimte</p> <p>De onbebouwde ruimte wordt ingericht als een collectieve groene buitenruimte, met een degelijk onderhouden groenaanleg in de vorm van grasperken, streekeigen hoog – en laagstammige beplantingen. Max. 10 % van de oppervlakte van de onbebouwde ruimte mag verhard worden, in functie van paden en terrassen. De verhardingen worden gerealiseerd in waterdoorlatende materialen.</p>	<p>De oppervlakte van de zone D op de hoek van de Lindenlaan bedraagt ongeveer 520 m².</p> <p>De oppervlakte van de zone E aan de Koninklijke Baan bedraagt ongeveer 460 m².</p>
--	--

ARTIKEL 7 ONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

OVERIGE AANDUIDINGEN - overdruk: de categorie van de onderkleur is van toepassing

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bestemming en inrichting

Op de plaats aangegeven op het grafisch plan moet verplicht een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voorzien worden. Deze aanduiding is niet maatvast ingetekend, maar de ontsluiting moet zich wel situeren op de plaats aan de Lindenlaan.

TOELICHTEND

TOELICHTING | VISIE

Bestemming en inrichting

De toegang naar de ontwikkeling is gesitueerd aan de Lindenlaan zoals aangegeven op het grafisch plan.