

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemene definities

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemeen 1

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

2. Algemeen 2

Alle bestaande regelmatig vergunde gebouwen en constructies kunnen gerenoveerd en/of verbouwd worden binnen het bestaande volume. Bij herbouw of uitbreiding van het bestaande volume dienen de werken uitgevoerd te worden conform onderhavig RUP.

Bestaande regelmatig vergunde gebouwen en functies kunnen behouden blijven, in elke zone.

3. Algemeen 3

Bij aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsplan ter info bijgevoegd te worden. Dit inrichtingsplan dient minimaal te bevatten:

- inplanting van de gebouwen
- groenvoorzieningen een beplantingsplan
- mobiliteitsstudie waarbij naast de ruimtelijk inname en ontsluiting ook het nodige aantal parkeerplaatsen onderbouwd wordt.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient voor nieuwe functies te gebeuren via de Westendelaan, waarbij gestreefd wordt naar max. 2 gezamenlijke toegangen voor gemotoriseerd verkeer voor het volledige

Hieronder wordt bedoeld infrastructuur ivm openbare nutsvoorzieningen zoals gas, elektriciteit, water, telefoon,...

Uitgezonderd de manage die als bestaande infrastructuur op de Duinenweg kan blijven ontsluiten.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

onderhavige gebied en is op plan aangeduid met een zwarte volle pijl in overlay.

4. Duurzaamheid

Bij het bouwen, inrichten en het beheer dient duurzaamheid te worden nagestreefd, zowel met betrekking tot de ruimte-inname, de energiehuishouding, de waterhuishouding, de afvalstromen als met het materiaalgebruik.

4.1 Water

Hemelwater dient maximaal te infiltreren of vertraagd afgevoerd te worden via grachtenstelsels naar openbare waterlopen.

Hemelwater van daken en gebouwen dient maximaal te worden opgevangen en herbruikt.

Afvalwater dient afgevoerd te worden via het rioleringsstelsel.

5. Zoneoverschrijdende groenvoorzieningen

Langs de Westendelaan dient een hoogstambomenrij in streekeigen beplanting worden aangelegd. De bomenrij is op het bestemmingsplan aangeduid met een groene arcering in overlay.

6. Zoneoverschrijdende verbindingen

Binnen het RUP zijn diverse voetgangers- en fietsverbindingen aangeduid in zwart geblokte pijlen in overlay op het plan. Deze aanduidingen zijn indicatief en binnen het plangebied te verschuiven afhankelijk van de inrichting met een max. van 50m.

Om een uniformiteit en een herkenbaarheid van de zone na te streven wordt een bomenrij langs de Westendelaan aangeplant. De gemeente stelt de boomsoort voor bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>Ter ontsluiting van de functies binnen het RUP zijn maximaal 2 aansluitingen op de Westendelaan mogelijk. De ontsluitingen zijn indicatie en kunnen afhankelijk van de inrichting met max. 20m verschuiven binnen de zones 1, 2 en 4</p> <p>7. Afsluitingen</p> <p>In iedere zone kan een draadafsluiting, eventueel ondersteund door een betonnen onderplaat en/of een levende haag, voorzien worden van max. 2m hoogte tenzij anders vermeld in de voorschriften. Andere materialen zijn niet toegestaan. Exclusief specifieke afsluitingen bij sportinfrastructuur.</p> <p>8. Bezettingsgraad</p> <p>De bezettingsgraad is de bezetting van de oppervlakte van de (deel) zone, die ingenomen kan worden door bebouwing of gesloten constructies. Verhardingen vallen hier niet onder.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Intern dient autoverkeer aan te sluiten op 1 van deze punten.</p> <p>Onder specifieke afsluitingen bij sportinfrastructuren wordt verstaan: infrastructuur als ballenvangers, veiligheidsafschermingen bij boogschieten, e.d.</p> <p>De bezettingsgraad wordt onder de bebouwingsvoorschriften voorzien gezien deze de grondinname van de bebouwing betreft. Verhardingen worden onder de inrichtingsvoorschriften en berekend op de niet-bebouwde oppervlakte</p>

Zone 1: Zone voor intensieve sport en recreatie

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor intensieve sport en recreatie waarbij specifieke infrastructuur, verhardingen, constructies of gebouwen noodzakelijk zijn voor het functioneren en waarbij deze primeren op de vrije ruimte.

De aangeduide deelzones (A en B) in overlay dienen telkens ontwikkeld te worden als één projectzone die een architecturaal en projectmatig geheel vormt. De zones zijn indicatief, de grenzen zijn beperkt op te schuiven in kader van de eigendomsstructuur.

In deelzone B mogen overnachtingsmogelijkheden voorzien onder de vorm van een sporthotel en direct gerelateerd aan de aangeboden sporten.

Campings, vakantieverblijven, vakantieparken, hotels niet aan sportinfrastructuur verbonden en andere overnachtingsmogelijkheden zijn verboden.

Per uitbating kan een conciërgewoning voorzien worden die geïntegreerd wordt binnen de inrichting van het perceel.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie recreatie (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Deze zone is bestemd voor hoogdynamische activiteiten zoals indoorhall, tennis, manege, sport-hotel, karting, bowling, skate, zwembad e.d., m.a.w. activiteiten die ruimte innemen en vaak ook veel verharding, bebouwing en andere infrastructuren met zich meebrengen. Dit zijn de grootste publiekstrekkingen die naar infrastructuur, noodzakelijke parking en toegangswegen de meeste voorzieningen vereisen. Door deze activiteiten te bundelen kunnen infrastructuren gemeenschappelijk worden en in kader van een duurzamer ruimtegebruik uitgewerkt worden. Conform de toelichtingsnota hoofdstuk gewenste structuur.

Met een projectzone die een architecturaal en projectmatig geheel vormt wordt bedoeld dat de activiteiten die zich in deze zone ontwikkelen, samenhangend dienen ontworpen te worden, zowel naar bouwstijl als inrichting van het terrein: gebundelde ontsluitingen, parkeerterrein, groenvoorzieningen, clustering van gebouwen en hinderende activiteiten, e.d.

Hierbij wordt bedoeld dat binnen de hoogdynamische zone, meer bepaald deelzone 1B, een hotel kan ingericht worden gerelateerd aan specifieke sportvoorzieningen zodat sporters (in groep of individueel) ter plaatse overnachtingsmogelijkheden kunnen aangeboden worden bij de aanwezige sportfaciliteiten (vb stages, trainingskampen, e.d.). Zuiver hotelaanbod los van sportfaciliteiten is niet toegelaten.

Individuele vakantiewoningen of vakantieparken, campeergelegenheid, B&B en andere overnachtingsformules zijn uitgesloten.

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2. Bebouwingsvoorschriften</p> <p>Binnen de zone kan gebouwd worden of kunnen tijdelijke constructies opgetrokken worden. Boogloodsen en constructies in golfplaat zijn verboden.</p> <p>Er mag maximaal 1 ondergrondse bouwlaag voorzien worden en deze mag slechts de oppervlakte van de bovengrondse constructies innemen.</p> <p>Bij constructie is het verboden te bemalen. De gebruikte constructie-technieken dienen hieraan aangepast te worden.</p> <p>De ondergrondse constructie dient volledig waterdoorlatend te zijn, drainage is verboden.</p> <p>2.1 bouwhoogte Totale bouwhoogte: max. 15m ten opzichte van het maaiveld</p> <p>2.2 bezettingsgraad Binnen de zone geldt een bezettingsgraad voor gebouwen van 20%. Uitgezonderd:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Binnen deelzone A geldt een bezettingsgraad voor gebouwen van max. 15% waarbij de deelzone als een architecturaal en projectmatig geheel dient ontwikkeld te worden, georiënteerd op de Westendelaan ▪ Binnen deelzone B geldt een bezettingsgraad voor gebouwen van max. 20% waarbij de deelzone als een architecturaal en projectmatig geheel dient ontwikkeld te worden, georiënteerd op de Westendelaan. <p>2.3 materialen Materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</p>	<p>Onder tijdelijke constructies wordt verstaan: tenten, opblaasbare tenniskoepels, e.d. al dan niet vergunningsplichtig. Golfplaatconstructies als vb boogloodsen zijn verboden.</p> <p>De ondergrondse bouwlagen worden beperkt in kader van de grondwaterstroming en de verzilting van de gronden. Bij de constructie van deze laag kan geen bemaling uitgevoerd worden en dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om de verstoring van de grondwaterstroming en de verzilting van het grondwater zoveel mogelijk tegen te gaan.</p> <p>Deelzone A en B zijn aangeduid in overlay op het bestemmingsplan.</p> <p>Onder sterk glanzende oppervlakte worden o.a. verstaan spiegelende oppervlaktes die hinderlijk kunnen zijn voor het verkeer of de omgeving. Onder helle kleuren wordt verstaan, kleuren die</p>

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>Helle kleuren of sterk glanzende oppervlaktes zijn verboden voor alle gebouwen. Met uitzondering van fotovoltaïsche cellen en inrichtingen voor duurzame energie ingewerkt in de gevel of dakbedekking.</p> <p>2.4 daken Dakvormen zijn vrij. Fotovoltaïsche cellen en inrichtingen voor duurzame energie dienen te worden geïntegreerd in de dakbedekking. Opbouwelementen zijn enkel toegestaan bij platte daken en dienen aan het zicht onttrokken te zijn, gezien van op het maaiveld.</p> <p>De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering moeten dermate opgevat worden dat ze niet geplaatst worden op de gevelvlakken. Ze dienen voorzien te worden in het gebouw, ingewerkt in een schouwvolume of geplaatst op platte daken wanneer ze van op het maaiveld aan het zicht onttrokken zijn. Alle leidingen en kanalen dienen binnen het gebouw te worden voorzien of ingewerkt in de architectuur. Bovenop schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties geplaatst worden.</p> <p>3. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>3.1 Ontsluiting en parkeren De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient voor nieuwe functies te gebeuren via de Westendelaan. Zie Algemene voorschriften Deze ontsluitingsweg dient gerealiseerd te worden bij de uitvoering van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor het desbetreffende perceel.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>sterk contrasteren met de omgeving en hierdoor storend voor de omgeving kunnen zijn zoals o.a. fluorescerende of reflecterende kleuren maar ook fel oranje, fel geel,... die contrasteren met de omgeving.</p> <p>Hierbij wordt bedoeld dat de fotovoltaïsche cellen of inrichtingen in functie van duurzame energie in het dakvlak worden ingewerkt. Opbouwelementen die de dakhelling volgen zijn bijgevolg niet toegestaan.</p> <p>Het strekt tot aanbeveling om de ontsluitingsweg in zijn geheel aan te leggen om op korte termijn de gewenste ontsluiting te kunnen realiseren.</p>

VERORDENEND <i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
<p>Voor bestaande vergunde functies kan de ontsluiting via de Duinenweg behouden blijven. Bij wijziging van bestaande functies kan de ontsluiting via de Duinenweg enkel behouden blijven wanneer er geen ander mogelijkheid tot ontsluiten zich voordoet. Zie Algemene voorschriften. Ontsluitingen voor voetgangers, fietsers en paarden is wel toegestaan via de Duinenweg.</p> <p>Het parkeren dient gebundeld te worden en ontsloten via een centrale toegangsweg op de Westendelaan. Op eigen terrein dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangeboden in functie van de gevestigde hoogdynamische functies die aan de Westendelaan grenzen. Voor andere functies dienen de parkeerplaatsen gecentraliseerd te worden ter hoogte van de toegang.</p> <p>Parkings dienen ingericht te worden als groene parking met een plantvak van min. 10m² groenvoorziening, inclusief 1 streekeigen hoogstamboom, per 10 parkeerplaatsen, verspreid over de parkeeroppervlakte.</p> <p>3.2 Reclame Reclamepanelen, naamborden, e.d. dienen aan de gevel te worden voorzien binnen het gevelvlak. Binnen de zone kan een reclamepaneel, verwijzingsbord of aankondigingsbord worden voorzien met een maximale hoogte van 5m en 2,5m breed. Er kan slechts 1 totem voorzien worden waarop de diverse borden verzameld worden. Lichtreclames, lichtkranten e.d. zijn uitgesloten.</p> <p>3.3 Verharding Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar groenzones of afvoergrachten. Maximaal 50% van de niet bebouwde oppervlakte mag verhard worden.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Onder bestaande vergunde functies wordt verstaan de manage en de parking tot uitdoven van de parkeerfunctie. Deze kunnen als bestaande infrastructuur op de Duinenweg blijven ontsluiten.</p> <p>Parkeren kan eventueel ook voorzien worden in zone 2 indien de functies de zonegrenzen overschrijden</p>

VERORDENEND*Stedenbouwkundige voorschriften***TOELICHTEND**

toelichting en visie

Sportvelden kunnen aangelegd worden in specifieke verharding eigen aan de infrastructuur en worden niet meegerekend binnen de 50%.

3.4 Groenvoorzieningen

De niet bebouwde of verharde oppervlakte dient integraal aangelegd te worden als groenzone en beplant te worden met streekeigen beplanting.

Per 10 parkeerplaatsen dient minimum 1 hoogstamboom te worden aangeplant, verspreid over de parkeeroppervlakte.

Zone 2: Zone voor sport en recreatie met een groen karakter

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor intensieve outdoor sport en recreatie waarbij beperkte infrastructuur en constructies noodzakelijk zijn. Enkel noodzakelijke bebouwing, met een beperkte oppervlakte en aansluitend bij de outdooractiviteiten zijn toegestaan. Overkappingen zijn mogelijk.

In deze zone mogen geen overnachtingsmogelijkheden voorzien worden.

Tijdelijke constructies kunnen enkel voorzien worden in kader van evenementen of activiteiten gerelateerd aan de sport- en recreatiefunctie.

Conciërgewoningen en grootschalige indoor-sportfaciliteiten met een grote impact zijn uitgesloten.

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1 materialen

Constructies dienen uitgevoerd te worden in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen. Ondergrondse bouwlagen zijn verboden.

Betonpanelen zijn verboden.

Plastiek tunnels of boogloodsen zijn verboden.

2.2 bouwhoogte

Bouwhoogte voor bebouwing: max. 6m

Deze zone behoort tot de categorie recreatie (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Onder beperkte infrastructuur en constructies wordt begrepen: ballenvangers, doelen en andere elementen voor de uitrusting van het sportterrein, overkappingen, schuilhuisjes, speel- en sporttoestellen, fietsrekken, park- en straatmeubilair, indoofterreinen met beperkte impact (naar geluid, activiteit, mobiliteit, milieu,...), e.d.

Met overkappingen wordt bedoeld constructies bestaande uit een dak en minimaal 3 open wanden.

Grote impact is o.a. geluidshinder, mobiliteitshinder, milieuhinder, e.d., bijgevolg indoor-activiteiten die in zone 1 thuishoren. Wel kunnen kleinschalige clublokalen, kleedruimten, e.d. die geen hoog-dynamisch karakter hebben, gerelateerd zijn aan buitenactiviteiten en slechts een beperkte oppervlakte innemen.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Permanente overkappingen mogen max. 5m hoog zijn, exclusief steunpalen of ophangsystemen.

2.3 bebouwbare oppervlakte

De totale bebouwing binnen de zone mag max. 800m² bedragen.

3. Inrichtingsvoorschriften

3.1 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer dient te gebeuren via de Westendelaan. Ontsluitingen voor voetgangers en fietsers zijn wel toegestaan via de Duinenweg.

Het parkeren dient gebundeld te worden en ontsloten via de Westendelaan. Binnen onderhavige dienen voldoende parkeerplaatsen te worden aangeboden in functie van de gevestigde functies.

3.2 Reclame

Binnen de zone kan een verwijzingsbord of aankondigingsbord worden voorzien met een maximale hoogte van 5m en 2,5m breed. Er kan slechts 1 totem voorzien worden waarop de diverse borden verzameld worden.

Lichtreclames, lichtkranten e.d. zijn uitgesloten.

3.3 Verharding

Verhardingen dienen uitgevoerd te worden in waterdoorlatende materialen of dienen af te wateren naar groenzones of afvoergrachten. Maximaal 30% van de zone mag verhard worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

VERORDENEND	
Stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
Stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>Sportvelden kunnen aangelegd worden in specifieke verharding eigen aan de infrastructuur en worden niet meegerekend binnen de 30%.</p> <p>3.4 Groenvoorzieningen</p> <p>De niet bebouwde of verharde oppervlakte dient integraal aangelegd te worden als groenzone en beplant te worden met streekeigen beplanting.</p> <p>Per 10 parkeerplaatsen dient minimum 10m² groen voorzien worden, inclusief 1 streekeigen hoogstamboom, verspreid over het parkeeroppervlak.</p>	

Zone 3: zone voor extensieve sport en recreatie in een groen karakter

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor een openbare groenzone waarbinnen extensieve sport en recreatie mogelijk zijn. Beperkte infrastructuur en constructies noodzakelijk voor sport en spel zijn toegestaan.

Binnen de zone kan een aaneengesloten gebied afgebakend worden van max. 0.5 ha voor volkstuintjes met hun desbetreffende infrastructuur.

Gebouwen zijn uitgesloten met uitzondering van tuinhuisjes en materiaalberging in het gebied voor volkstuintjes en 1 centraal clubhuis met beperkte oppervlakte voor de diverse voorziene activiteiten gezamenlijk.

Parkeren is verboden.

2. Bebouwingsvoorschriften

De bebouwing is beperkt tot tuinhuisjes en materiaalberging in het gebied voor volkstuintjes.

Buiten het gebied voor volkstuintjes mag enkel een clubhuis of schuilruimte opgericht worden voor de sportfaciliteiten die er gevestigd zijn mits deze aansluiten bij de bestaande woningen (de gevel max. 10m van de zonegrens).

Constructies voor sportactiviteiten dienen doorzichtig te zijn, gesloten verticale wanden zijn uitgesloten.

2.1 Bezetting

- oppervlakte binnen het gebied voor volkstuintjes: max. 10m² per volkstuintje

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie recreatie (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Onder extensieve sport en recreatie wordt o.a. verstaan: mountainbike route, hoogteparcours, hindernissenparcours, staande wip,... m.a.w. sporten die weinig specifieke terreinen of verhardingen nodig hebben.

Onder desbestedende infrastructuur wordt verstaan serres (glas of plastic), tuinhuisjes, e.d. eiken aan tuin en moestuin.

Een clubhuis annex materiaalberging en schuilruimte kan opgericht worden bij de beperkte sportfaciliteiten die te ver van de zone 1 verwijderd zijn, of er niet mee gelinkt zijn vb. staande wip op het inrichtingsvoorstel in de memorie van toelichting

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Sportvelden mogen niet verhard worden.

Parkeerplaatsen en wegenis voor gemotoriseerd verkeer zijn verboden, met uitzondering van onderhoudswegen.

3.2 Reclame

Elke vorm van permanente reclame is verboden.

Enkel tijdens wedstrijden of evenementen kunnen tijdelijke panelen of banieren voorzien worden.

3.3 Afsluitingen

Binnen deze zone kan een draadafsluiting, eventueel ondersteund door een betonnen onderplaat, voorzien worden van max. 2m hoogte of een levende haag. Andere materialen zijn niet toegestaan. Exclusief specifieke afsluitingen bij sportinfrastructuur.

Binnen het gebied voor volkstuintjes kan tussen de tuintjes slechts een afsluiting van max. 1.5m voorzien worden. De afsluiting dient gerealiseerd te worden in draadafsluiting, eventueel met onderplaat of levende hagen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder specifieke afsluitingen bij sportinfrastructuur wordt verstaan: infrastructuur als ballenvangers, veiligheidsafschermingen bij boogschieten, e.d

Zone 4: Bufferzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een visueel gesloten buffer.

2. Inrichtingsvoorschriften

De buffer dient aangelegd te worden in streekeigen, opgaand groen en hoogstambomen.

Binnen de zone kan enkel verharding voorzien worden in functie van voetgangers- en fietsverbindingen.

Binnen de deelzone aangeduid met een zwarte asterisk is toegang verlenen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk.

De verharding dient aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of dient af te wateren naar de groenzones.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie recreatie (Besluit van de VI.R. 11/04/08)

Deze zone met asterisk is beperkt tot de huidige toegang tot de noordelijke parking bij de voetbalvelden en de doorgang door de buffer aan de westelijke zijde van het sportpark.

Zone 5: Openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daaraan verwante vrije ruimten, groenvoorzieningen, infrastructuur en constructies in functie van openbaar domein.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone behoort tot de categorie wonen (Belsuit VI. R. 11/04/'08)