

B. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
0.1. VERORDENENDE KRACHT VAN DE DIVERSE ELEMENTEN OPGENOMEN IN ONDERHAVIG GEMEENTELIJK RUP	
De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.	<i>De toelichting bij de voorschriften in de rechterkolom dienen als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden samen met de stedenbouwkundige voorschriften.</i>
0.2. BEOORDELINGSCRITERIA TOT DUURZAME ONTWIKKELING	
<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavig gemeentelijk RUP zal, naast de toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, onder meer beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Zuinig en compact ruimtegebruik o Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik o Landschappelijke integratie o Waterbeheersing <ul style="list-style-type: none"> • Alle verhardingen (weginrichting, opritten, parkeerplaatsen,...) voorkomend in het grafisch plan moeten maximaal waterdoorlatend zijn, tenzij dit om technische redenen zeer nadelig is. De verhardingen maken integrerend deel uit van elke stedenbouwkundige aanvraag. De gewestelijke en/of provinciale hemelwaterverordening zijn van toepassing. • Terreinwijzigingen zijn niet toegestaan tenzij in functie van de mogelijke waterberging in deze zone; • Riolering voor de verblijven moet gescheiden gebeuren voor regenwaters afkomstig van daken en huisvuilwater. • Bij de bouw van ondergrondse constructies dient de initiatiefnemer duidelijk aan te geven van welke 	<p><i>De reeds voorziene beschrijvende nota in de procedure van aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient de elementen aan te halen die aantonen dat aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning voldoet aan de beoordelingscriteria. Indien uit het dossier tot aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning blijkt dat niet voldaan is aan onder meer deze criteria, dan kan de stedenbouwkundige vergunning, niettegenstaande het voldoet aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, geweigerd worden omwille van het feit dat de aanvraag niet voldoet aan de beoordelingscriteria tot duurzame ontwikkeling.</i></p> <p><i>Eén van de criteria ivm waterbeheersing is een rechtstreeks gevolg van de opgemaakte passende beoordeling.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>technieken hij gebruik zal maken om dit te realiseren. Indien bemalingen toegepast worden dient de aanvrager de invloedstralen maximaal te beperken. Dit dient ook cijfermatig aangetoond te worden in de beschrijvende nota van de stedenbouwkundige aanvraag. Het retourwater moet op een deskundige manier geherinfiltrerd te worden. De waterkwaliteit (oppompen van zoet of zout water) is hier van doorslaggevend belang.</p> <p>De aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning dient via de beschrijvende nota aan te tonen dat aan deze criteria is voldaan..</p>	
0.3. INRICHTING VAN OPENBAAR NUT	
<p>Het oprichten van kleinschalige gebouwen en/of infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende strook. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen aangetoond kunnen worden door een omstandige verklarende verantwoordingsnota.</p>	
0.4. ZONNEPANELEN	
<p>In de dakhelling dienen, indien voorkomend, fotovoltaïsche cellen te worden geïntegreerd in de dakbedekking. Opbouwelementen zijn enkel toegestaan bij platte daken en wanneer niet zichtbaar van op het maaiveld.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
ARTIKEL 1: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE	GEBIEDSCATEGORIE : RECREATIE
1. BESTEMMING	
<p>Het gebied is bestemd voor verblijfsrecreatie en ondersteunende functies zoals horeca, kleinschalige handel, wellness, fitness, gemeenschapsvoorzieningen zoals wasserette ed.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming zijn toegelaten, onverminderd de bepalingen omtrent de zone in overdruk voor specifieke constructies, paden, buffers, groenbeplantingen,...</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn eveneens toegelaten:</p> <p>1° de ontwikkeling van het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden;</p> <p>2° Het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid.</p>	<p><i>Hoewel dit buiten het vlak van de ruimtelijke ordening valt, gaat de voorkeur van de herontwikkeling van het domein Zon&Zee naar een toeristische exploitatie, en geen zuiver tweedeverblijvenzone, omdat dit laatste de minst duurzame vorm van toerisme vormt. Permanente bewoning is alleszins uitgesloten, behalve voor een conciërgewoning.</i></p>
2. INRICHTING	
2.A. INPLANTING BEBOUWING ROND ACTIVITEITENPLEIN	
<p>Hier moeten de ondersteunende functies horeca, handel, wellness, fitness, gemeenschapsvoorzieningen, zwembad, ... ingericht worden, aangevuld met vakantieverblijven op de verdiepingen of aan de achterzijde.</p>	<p><i>Er moet een duidelijke functionele verdichting zijn van de meer publieke bestemmingen rond het activiteitenplein.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>a. Dichtheden en inplanting:</p> <p>Elk volume moet in 1 maal geconcipteerd zijn. De volumes moeten met voorgevel en toegangen duidelijk gericht zijn naar het activiteitenplein.</p> <p>De bebouwing moet maximaal geconcentreerd worden rond het activiteitenplein en moet steeds onder gegroepede vorm ingericht worden.</p> <p>Bestaande volumes kunnen worden behouden en gerenoveerd. Uitbreidingen of herbouw gebeuren steeds volgens de voorschriften voor nieuwe bebouwing.</p>	<p><i>Dit kan bvb gebeuren door open vitrines naar het activiteitenplein aansluitend op terrassen op het plein zelf.</i></p>
<p>b. Binnen de volumes rond het activiteitenplein moeten voldoende verschillende woontypologieën aanwezig zijn.</p>	<p><i>Hiermee wordt bedoeld studio's, appartementen met 1 kamer , met 2 kamers,...</i></p>
<p>c. Afmetingen voor nieuwe volumes of volumes voor uitbreiding</p> <p>4+1: maximale kroonlijst 12m voor de eerste vier bouwlagen + 1 extra bouwlaag verwerkt in het dak, met maximale nokhoogte van 17m OF 1 verdieping met minstens 2m teruggetrokken gevels t.o.v. gevels hoofdgebouw met maximale kroonlijst 15m en afgewerkt met een plat dak.</p>	<p><i>Het terugtrekken van gevels kan uiteraard verwerkt worden in de architectuur van het totale gebouw op verschillende bouwlagen.</i></p>
<p>d. Enkel ondergrondse parkings zijn toegestaan.</p>	
<p>e. Oriëntatie en bouwvrije afstanden:</p> <p>De opstelling van de bebouwing moet rekening houden met oriëntatie en schaduwwerking.</p> <p>De bebouwing moet een afstand aanhouden t.o.v. de grenzen van het RUP die minstens gelijk is aan de hoogte van die bebouwing.</p>	<p><i>Dit kan onderzocht worden aan de hand van een schaduwplan. Bedoeling is te voorkomen dat sommige lagere bebouwingen steeds in de schaduw van hogere naastgelegen bebouwingen liggen.</i></p>
<p>f. Architectuur</p> <p>De materialen van de verschillende volumes moeten harmonieus op elkaar afgestemd zijn, ook al verschilt de architectuur van de volumes eventueel onderling.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
De architectuur van de volumes richt zich naar het park en het indicatief aangegeven activiteitenplein.	
<p>g. Afsluitingen.</p> <p>De bebouwing rond het activiteitenplein moet bereikbaar zijn vanaf het activiteitenplein en mag niet worden omzoomd door muren of houten afsluitingen.</p>	
2.B. INPLANTING OVERIGE BEBOUWING	
In de zone buiten het activiteitenplein kunnen enkel vakantieverblijven opgericht worden.	
<p>a. Dichtheden en inplanting:</p> <p>Elk volume moet in 1 maal geconcipeerd zijn.</p> <p>De bebouwing is vrij in te planten in de aangeduide zones maar moet steeds onder gegroepede vorm ingericht worden.</p> <p>Bestaande volumes kunnen worden behouden en gerenoveerd. Uitbreidingen of herbouw gebeuren steeds volgens de voorschriften voor nieuwe bebouwing.</p>	
<p>b. Differentiatie in typologie:</p> <p>Gegroepede bebouwing onder de vorm van meergezinsverblijven voor verblijfrecreatie opgenomen in verschillende volumes. Binnen de volumes moeten voldoende verschillende woontypologieën aanwezig zijn.</p>	<i>Hiermee wordt bedoeld studio's, appartementen met 1 kamer , met 2 kamers,...</i>
<p>c. Afmetingen voor nieuwe volumes of volumes voor uitbreiding</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximale breedte per gevelvlak: 20m - Maximaal aantal gevelvlakken per volume: 2 met een minimale hoek van 30° t.o.v. van elkaar. - Het grafisch plan toont een scheidingslijn tussen zones met verschillende bouwlagen. Deze scheidingslijn kan maximaal 5m afwijken t.o.v. de getekende vorm. Binnen de ontstane zones 	<p><i>Elk gevelvlak heeft een maximale breedte van 20 m en per volume zijn maximaal twee gevelvlakken mogelijk die minimaal 30° haaks t.o.v. van elkaar zijn.</i></p> <p><i>Deze scheidingslijnen zijn dusdanig opgevat dat een logische opbouw ontstaat vanuit de omgeving aan de randen naar de</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>geeft het grafisch plan vervolgens de maximale bouwlagen weer. Het eerste cijfer is het maximaal aantal bouwlagen tot de kroonlijst; het tweede cijfer is de aanduiding dat een bouwlaag in het dakverdieping kan verwerkt worden of kan teruggetrokken worden t.o.v. de gevels.</p> <p>- Kroonlijsthoogte/nokhoogte voor de aanduiding:</p> <p>2+1: maximale kroonlijst 6m voor de eerste twee bouwlagen + 1 extra bouwlaag verwerkt in het dak met maximale nokhoogte van 10m OF 1 verdieping met minstens 2m teruggetrokken gevels t.o.v. gevels hoofdgebouw met maximale kroonlijst 9m en afgewerkt met een plat dak.</p> <p>3+1: maximale kroonlijst 9m voor de eerste drie bouwlagen + 1 extra bouwlaag verwerkt in het dak met maximale nokhoogte van 13m OF 1 verdieping met minstens 2m teruggetrokken gevels t.o.v. gevels hoofdgebouw met maximale kroonlijst 12m en afgewerkt met een plat dak.</p> <p>4+1: maximale kroonlijst 12m voor de eerste vier bouwlagen + 1 extra bouwlaag verwerkt in het dak, met maximale nokhoogte van 17m OF 1 verdieping met minstens 2m teruggetrokken gevels t.o.v. gevels hoofdgebouw met maximale kroonlijst 15m en afgewerkt met een plat dak.</p> <p>- Balkons zijn mogelijk met een maximale diepte van 2 meter.</p>	<p><i>bestaande bebouwing in het midden van de site.</i></p> <p><i>Het terugtrekken van gevels kan uiteraard verwerkt worden in de architectuur van het totale gebouw op verschillende bouwlagen.</i></p> <p><i>Ook het voorzien van uitspringende balkons moet passen binnen het architecturale geheel. Monotone architectuur met vlakke gevels en doorlopende uitspringende balkons moeten vermeden worden.</i></p>
<p>d. Ondergrondse parkings onder en in aansluiting van de gebouwen zijn toegestaan. Bovengronds zijn enkel parkeerplaatsen mogelijk voor minder mobiele personen.</p>	<p><i>Het is de bedoeling de parkings te concentreren in ondergrondse parkings onder de gebouwen en het activiteitenplein, zodat een groen autovrij park kan ingericht met enkel wandelpaden naar de vakantieverblijven. Enkel voor minder mobiele personen kunnen een aantal parkeerplaatsen bovengronds worden voorzien. Deze kunnen ook gebruikt worden door de hulpdiensten.</i></p>
<p>e. Oriëntatie en bouwvrije afstanden:</p> <p>De opstelling van de bebouwing moet rekening houden met oriëntatie en schaduwwerking.</p>	<p><i>Dit kan onderzocht worden aan de hand van een schaduwplan. Bedoeling is te voorkomen dat sommige lagere bebouwingen</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>De bebouwing moet een afstand aanhouden t.o.v. de grenzen van het RUP die minstens gelijk is aan de hoogte van die bebouwing.</p> <p>De afstand onder de onderlinge bebouwing moet tevens minstens 15m bedragen.</p>	<p><i>steeds in de schaduw van hogere naastgelegen bebouwingen liggen.</i></p>
<p>f. Architectuur</p> <p>De materialen van de verschillende volumes moeten harmonieus op elkaar afgestemd zijn, ook al verschilt de architectuur van de volumes eventueel onderling.</p> <p>De architectuur van de volumes richt zich naar het park en het indicatief aangegeven activiteitenplein.</p>	
<p>2.C. INRICHTING VAN DE NIET-BEBOUWDE DELEN: PARK</p>	
<p>Het park omvat minimaal 50% van de zone voor verblijfsrecreatie en is bestemd voor de aanleg van een parkomgeving en natuurontwikkeling.</p> <p>In het park moeten buffer- en wachtbekkens onder de vorm van vijvers ten behoeve van de ontwikkelde bebouwing ingericht worden in zoverre deze geen afbreuk doen aan de primaire bestemming van natuurontwikkeling.</p> <p>Installaties voor waterzuivering (rietvelden,...)</p> <p>De zone is tevens bestemd voor de minimaal vereiste toegangswegen naar de bebouwing. Zij moeten als deel van het parkconcept ingericht worden en kunnen dubbel gebruikt worden met de indicatieve zone voor fiets- en voetpaden. De verharding mag maximaal 3.00m breed zijn. Wegneembare ingrepen zijn toegelaten zodat wagens niet vrij kunnen passeren. Ander verkeer dan voetgangers en fietsverkeer is enkel in uitzonderlijke omstandigheden toegelaten (voor dienstverkeer / onderhoud, laden en lossen, en noodsituaties). Asphalt en grote betonplaten worden als materiaal uitgesloten.</p> <p>In deze zone is zacht recreatief medegebruik toegelaten</p>	<p><i>Op het grafische plan is op indicatieve wijze de parkconcentratie aangeduid</i></p> <p><i>Dit maakt dan deel uit van de minimale 50% parkzone.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>(speelweiden, kleinschalige spelinstallaties, speelveld voor voetbal of basket of gelijkaardig...) voor maximaal 10% van de oppervlakte van het artikel en voor zover deze de ruimtelijke draagkracht van de natuurlijke omgeving niet overschrijdt.</p> <p>De definitieve inrichtingsplannen voor deze zone moeten de principes van harmonisch park-en groenbeheer volgen.</p> <p>Voor de aanplanting van vegetatie kan enkel gebruik gemaakt worden van streekeigen struiken en boomsoorten. De gemeente kan nadere regels bepalen om welke soorten het gaat.</p> <p>Publiciteit in niet toegestaan tenzij de aankondiging van de activiteiten die betrekking hebben op de site zelf.</p> <p>Zijn toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aanbrengen van infrastructuur om auto's, bromfietsen, ruiters enz... uit het gebied te weren - aanleg van nutsleidingen als er geen andere locaties mogelijk zijn, de aanleg moet zeker ondergronds gebeuren. De oorspronkelijke vegetatie moet steeds hersteld worden. - wijziging van het reliëf (met inbegrip van de nivellering van het microreliëf) (bvb ten behoeve van het inwerken van de waterberging, en de aanleg voor zones voor recreatief medegebruik). - onderhoudskappingen en vervangen van zieke en dode vegetatie. 	
<p>SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR ACTIVITEITENPLEIN / ONDERGRONDSE PARKING</p>	
<p>Deze zone wordt ingericht als een plein met een activiteiten- en een beperkte bovengrondse verkeersfunctie en de hieraan noodzakelijke infrastructuur, nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair.</p> <p>Onder activiteitenfuncties wordt verstaan: organisatie van evenementen / markten, ontmoetingsplaats, winkelen, terrassen, groeninrichting,....</p>	<p><i>Bedoeling is om de ex-Vakantiestraat uit te bouwen als een ontmoetingsplaats in een groen kader.</i></p> <p><i>De toegang tot de ondergrondse parking gebeurt vanaf de Essex Scottishlaan. Hierbij mogen er meer dan één in- en uitrit voorzien worden (vb één voor het noordelijk deel en één voor het zuidelijk deel).</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>Nieuwe ondergrondse constructies zijn toegestaan onder het activiteitenplein met in- en uitrit gelegen langs de Essex Scottishlaan. Bovengronds is enkel een mogelijke parkeergelegenheid in te richten voor bezoekers</p>	<p><i>De grootte van de bezoekersparking moet worden bepaald in de verplicht op te maken inrichtingsstudie en wordt het best aangelegd nabij de Essex Scottishlaan.</i></p>
<p>Van de begrenzing zoals aangeduid op het RUP mag worden afgeweken in functie van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.</p> <p>Er moet een duidelijk verbod voor doorgaand verkeer zijn tussen de Essex Scottishlaan en de Bassevillestraat en de Vakantiestraat.</p>	
<p>SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR INDICATIEF FIETS- EN VOETPAD</p>	
<p>Deze paden worden ingericht voor fietsers en voetgangers. Verkeer is enkel in zeer uitzonderlijke omstandigheden toegelaten nl. voor onderhoud op plaatsen die langs andere wegen onbereikbaar zijn, voor noodsituaties (brandweer,...)</p> <p>De voet- en fietspaden zullen moeten vrij blijven van elke hindernis.</p> <p>De maximale breedte van de te ontwerpen verkeersinfrastructuur zal maximaal 2.60m bedragen. Op de fiets- en voetpaden worden wegneembare ingrepen toegelaten zodat wagens niet vrij kunnen passeren.</p> <p>Alleen aanplantingen, palen en bijhorigheden voor openbaar nut, namelijk voor de verlichting en de signalisatie zijn toegestaan, voor zover de resterende loopbreedte minimaal 2.00m bedraagt.</p>	<p><i>Doorheen de bestemmingszone zijn indicatieve assen voor voet- en fietsverkeer aangeduid. Indicatief betekent dat enkel het begin- en eindpunt vastligt.</i></p>
<p>SPECIFIEK VOORSCHRIFT VOOR INDICATIEVE ZONE VOOR BUFFER</p>	
<p>In deze zones geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. De buffer wordt verplicht aangelegd met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammige bomen en struikgewas. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen eveneens toegelaten. De buffer</p>	<p><i>De buffer maakt deel uit van de groene inkleding van het domein. Het is hierbij niet de bedoeling om de gebouwen weg te stoppen, maar op te richten in een groene omgeving.</i></p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>start aan de grens van de zone (zoals indicatief aangeduid) en is steeds minimaal 10 m breed.</p> <p>Een bijkomende toegang tot een ondergrondse parking ter hoogte van de J. Matthieulaan is mogelijk in functie van de resultaten van de globale inrichtingsstudie en een mobiliteitsstudie</p> <p>Zijn uitdrukkelijk verboden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - opslagplaatsen van materialen, waren, en van schroot; - parkeerplaatsen voor motorvoertuigen; - elke vorm van publiciteit of mededeling. <p>De buffer wordt verplicht aangelegd ten laatste in het 1ste plantseizoen na het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een gebouw dat zal palen aan de indicatief aangeduide buffer.</p>	<p><i>Bij de globale inrichtingsstudie (als vermeld in artikel 1.2. Inrichting) dient een mobiliteitsstudie (MOBER) te worden gevoegd, waarin de toekomstige verkeersafwikkeling van het gebied wordt onderzocht op basis van minimaal twee scenario's, hetzij enerzijds een basisscenario bestaande uit twee in/uitritten ter hoogte van de Essex Scottishlaan, en anderzijds het basisscenario aangevuld met een bijkomende in/uitrit ter hoogte van de J. Matthieulaan. Laatstgenoemde bijkomende in/uitrit kan worden voorzien indien uit de op te maken MOBER blijkt dat dit opportuun is i.f.v. een doordachte verkeersontsluiting van het gebied.</i></p> <p><i>Bedoeling is om de aanleg van de bufferzone te koppelen aan de oprichting van de gebouwen die moeten gebufferd worden. Indien een bouwaanvraag voor het geheel wordt aangevraagd, dan moet de buffer ook in zijn geheel worden aangelegd. Indien de vergunningsaanvraag slechts een deel van de site omvat, dan hoeft slechts het bijhorende deel van de buffer te worden aangeplant.</i></p>