

Deel 2 | Stedenbouwkundige voorschriften

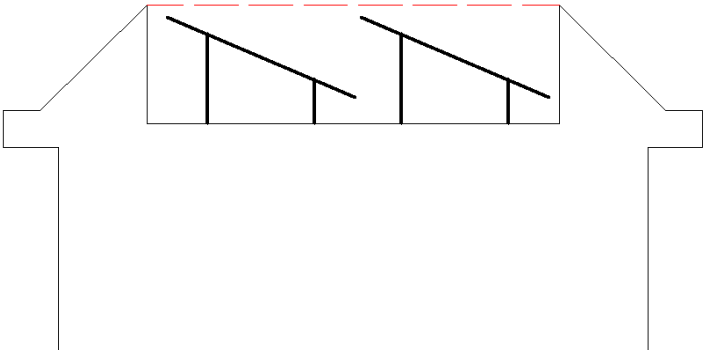
Leeswijzer voor tabel:

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.	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.	Volgende bestemmingen volgens het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. van 06/12/1976), komen te vervallen: woongebied en natuurgebied.
0.2. Voorrang bij strijdigheid	0.2. Voorrang bij strijdigheid
Bij strijdigheid hebben de stedenbouwkundige voorschriften voorrang op de grafische bepalingen.	
0.3. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.	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	Vb. wegeniswerken, rioleringswerken, pompinstallaties, leidingen, elektriciteit en gas, elektriciteitscabine, waterbuffering e.d..

<p>bouwkarakteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.</p> <p>Deze werken en constructies in functie van openbaar nut zijn niet vrijgesteld van een natuurtoets, verscherpte natuurtoets of passende beoordeling.</p>	<p>Het Agentschap voor Natuur en Bos is de officiële instantie die deze documenten op hun kwaliteit en correctheid beoordeelt.</p>
0.4. Voorkomen	0.4. Voorkomen
<p>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. Felle kleuren moeten geweerd worden. Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen en constructies, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.</p>	<p>Afgestemd zijn op de aard, het karakter en de uitstraling van de directe omgeving: er dient minstens een link te zijn met de omgeving. Deze link kan complementair, tegenstellend, materieel, historisch, esthetisch en/of cultureel zijn.</p>
0.5. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen	0.5. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen
<p>Bestaande gebouwen die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen kunnen behouden blijven en kunnen binnen de bestaande afwijkende bouwvolumes en afwijkende inplanting verbouwd worden voor de functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen.</p> <p>Volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.</p>	
0.6. Landschappelijke inpassing	0.6. Landschappelijke inpassing
<p>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.</p>	<p>Landschappelijke inpasbaarheid kan bevorderd worden door een gerichte groenaanleg en verantwoord materiaalgebruik.</p> <p>Ook de onderlinge samenhang van de verschillende componenten binnen de site kan de landschappelijke inpasbaarheid bevorderen</p>

<p>0.7. Windmolens en zonnepanelen</p>	<p>0.7. Windmolens en zonnepanelen</p>
<p>Binnen het plangebied zijn alle windmolens en windturbines verboden.</p> <p>Zonneboilers zijn toegelaten. Zonnepanelen zijn verplicht. Zonnepanelen en/of –boilers zijn enkel toegelaten op het dak van bebouwing en dienen verplicht geïntegreerd te worden in het afgeknot hellend dak, met een hoogte tot maximum aan de dakrand.</p>	<p>Bedoeld worden allerhande modellen windmolens met horizontale of verticale as, ingeplant op zowel een gebouw of op een mast.</p> <p>Principiestekening integratie zonnepanelen in afgeknot hellend dak.</p> 
<p>0.8. Woon- en leefkwaliteit</p>	<p>0.8. Woon- en leefkwaliteit</p>
<p>Alle bebouwing onder de 1ste bouwlaag (zie 0.14. definities) dient te worden aangewend voor functies, ondergeschikt aan de woonfunctie.</p>	<p>Functies, ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen zijn (niet limitatieve lijst):</p> <ul style="list-style-type: none"> - garage; - berging; - hobbyruimte; - kelder; - ...

0.9. Fietsstalcomfort	0.9. Fietsstalcomfort
<ul style="list-style-type: none"> - Goed toegankelijke locatie; - Nabij de toegang van gebouwen; - Voldoende fietsstallingen; - Afgestemd op de functie van het hoofdgebouw. 	
0.10. Water	0.10. Water
<p>Alle ingrepen in functie van hergebruik, infiltratie en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein te worden georganiseerd.</p> <p>Het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming en wordt, wat dit betreft, geclassificeerd als type 1 gebied. Indien er in type 1 gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan drie meter of een horizontale lengte van meer dan vijftig meter, dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.</p> <p>Sowieso dienen de effecten op grondwater en grondwaterstromingen van de aanliggende speciale beschermingszone onderzocht te worden in kader van de passende beoordeling.</p>	<p>Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Voor de afvoer van hemelwater dient de voorkeur gegeven te worden aan de afvoermogelijkheden zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° opvang voor hergebruik; 2° infiltratie op eigen terrein; 3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater; <p>Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoermogelijkheden toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.</p>
0.11. Ecologie	0.11. Ecologie
<p>Elke aanvraag binnen de contouren van onderhavig RUP dienen te worden onderworpen aan een passende beoordeling/verscherpte natuurtoets, waarbij de mogelijke effecten ten gevolge van het project, onderzocht dienen te worden op hun significantie.</p>	

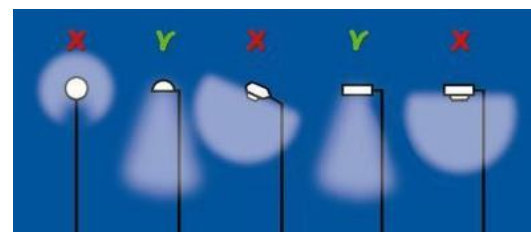
Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Echter wanneer buiten die periode toch een broedgeval aanwezig is, dienen de werkzaamheden te worden opgeschort. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.


Lichthinder/lichtbronnen dienen beperkt te worden tot een minimum.

Het broedseizoen loopt van 15 maart tot 30 juni (bron: <http://www.vlaanderen.be/>).

Lichthinder beperken tot een minimum:

- verlicht alleen wat nodig is;
- voorkom overbodige verlichting;
- verlicht doelgericht;
- beperk de lichtsterkte;
- doof de verlichting wanneer ze niet noodzakelijk is of geen zin heeft;
- houd rekening met andere vormen van verlichting die aanwezig zijn,
- scherm de lampen goed af;
- vermijd direct zicht op de lamp;
- laat het licht van boven naar beneden schijnen. Vermijd lichtbronnen die boven de horizontale as schijnen.



	 <p>(Bron: http://www.lne.be/themas/hinder-en-risicos/lichthinder/hoe-lichthinder-vermijden).</p>
<p>0.12. Hoogtebepalingen</p>	<p>0.12. Hoogtebepalingen</p>
<p>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.</p>	
<p>0.13. Ontsluiting zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat</p>	<p>0.13. Ontsluiting zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat</p>
<p>Het natuurgebied wordt ontsloten via het Nieuwlandplein, over de projectzone (artikel 2) en zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat (artikel 1) heen. De ontsluiting wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Perimeter: Het recht van doorgang mag maximaal 3 meter uit de as van de pijp verschoven worden.</p> <p>Een recht van doorgang, via deze ontsluiting, wordt verleend aan het Agentschap voor Natuur en Bos.</p>	<p>De ontsluiting voor het natuurgebied mag ook gebruikt worden om de projectzone (artikel 2) verder te bedienen.</p> <p>Dit wil zeggen dat de ligging van de ontsluiting gewijzigd kan worden.</p>

0.14. 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 normaliter een hoogte van max. 3,00 meter.

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

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

De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.

Kroonlijst

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

Kroonlijsthoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van het maaiveld en de kroonlijst.

In geval van een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.

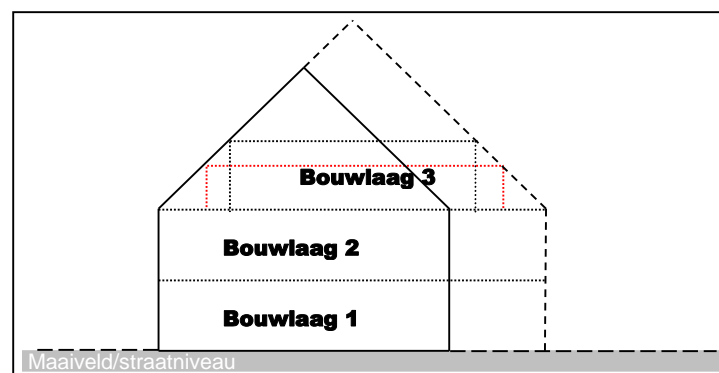
Nokhoogte

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

0.14. Definities

Bouwlaag

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



Voorgevel

= elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen en voetwegen.

Zijgevel

= gevel aan de zijkant van het gebouw.

Achtergevel

= gevel die geen voorgevel of zijgevel is.

Dakaccent

= insprong en uitsprong ten opzichte van het hellend dakvlak in de eerste daklaag. Deze zijn achter de verticale lijnen van het gabarit gelegen.

Gabarit

= profiel waarbinnen de hoofdvorm van een gebouw is gelegen. Dakaccenten, hoekaccenten, schouwen en geveluitsprongen als balkons, erkers, loggia's, dakoverstekten en dergelijke, kunnen buiten het gabarit uitspringen.

Bijgebouwen

= gebouwen die los staan van het hoofdvolume. Deze bebouwing heeft een bestemming die aanvullend en/of ondersteunend is voor de hoofdbestemming.

Verbouwingen

= aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren minstens 60% behouden blijven.

Detailhandel

= handel waarbij minder dan 300m² benut wordt als verkoopruimte. Sanitair, opslagruimte en andere ondergeschikte functies worden daarbij niet in rekening gebracht.

Hotel

= een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld en aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad, en wellness-voorzieningen.

Discotheken en dancings

= alle dansgelegenheden met een vloeroppervlakte in de gelagzaal van meer dan 100 m² en/of alle dansgelegenheden die milieuvergunningplichtig zijn conform Vlarem II.

Nachtwinkels

= kleinhandelszaken met openingstijden tussen 22:00 en 06:00.

Artikel 1. : zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
1.1. Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van het duinenlandschap, de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.	1.1. Bestemming Natuurherstel door het verwijderen van zonevreemde tennisterreinen, een minigolf en de integratie van de herstelde site samen met de overige omliggende duinen in een Vlaams natuurreservaat vormen een milderende herstelmaatregel voor de effecten die te verwachten zijn door de intensivering van het ruimtegebruik door de bestemmingswijziging die een functiewijziging en verbouwing/vervanging van het bestaand (zonevreemd, doch vergund) sportgebouw naar/door een eco-hotel mogelijk maakt. Wat betreft deze maatregel is het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid bereid de natuurherstelmaatregel uit te voeren op voorwaarde dat de zonevreemde tennisvelden en minigolf samen met de omliggende duinen verkocht worden aan het Vlaams Gewest. In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie in het natuurgebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden (niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde).

1.2. Inrichting	1.2. Inrichting
<p>Op deze zone berust een voorkooprecht t.v.v. overheid.</p> <p>Volgende natuurherstelmaatregel dient te worden uitgevoerd: de duingronden waarop de zonevreemde tennisterreinen en minigolf zich bevinden dienen te worden hersteld in hun oorspronkelijke toestand van duin en duinpan.</p> <p>Er dient te worden gestart met natuurherstel volgend op het rechtsgeldig verklaard zijn van onderhavig RUP.</p> <p>Het natuurherstel dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' OF het natuurherstel dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p> <p>Volgende werken, handelingen en wijzigingen worden <u>tijdelijk</u> toegelaten gedurende het herstel van het duinenlandschap.</p> <ul style="list-style-type: none"> - nodig grondverzet; - nodige vergravingen; - tijdelijke gebouwen, inrichtingen of constructies ten behoeve van werkzaamheden; - waar nodig wegnemen/verplaatsen van eieren, nesten of broedsels; 	<p>De natuurherstelmaatregel vormt een noodzakelijk milderende herstelmaatregel die een stand-still inzake natuurverlies moet waarborgen.</p> <p>Om, ondanks de intensivering van het ruimtegebruik door de bestemmingswijziging die een functiewijziging en verbouwing/vervanging van het bestaand sportgebouw naar/door een eco-hotel mogelijk maakt, minstens een stand-still van het verlies aan natuurwaarden te waarborgen, is het op heden noodzakelijk om vooraf de duingronden waarop de tennisterreinen en minigolf zich bevinden, te herstellen in hun oorspronkelijke toestand van duin en duinpan en samen met de omliggende duinen het statuut van Vlaams natuurreservaat toe te kennen. Zo ontstaan er nieuwe mogelijkheden voor het verder herstel van de Simli-duinen en het opwaarderen van de natuurwaarden.</p> <p>Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient advies gevraagd te worden aan het Agentschap Natuur en Bos. Dit advies is bindend.</p>


- waar nodig vellen, ontwortelen of beschadigen van flora;
- waar nodig herstel en wijzigen van vegetatie;
- tijdelijke verstoring van de rust van het gebied gedurende de werkzaamheden, door de werkzaamheden;
- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied.

Is verboden bij wijze van beschermd landschap:

(Tijdelijke uitzonderingen, zie hiervoor.)

- het oprichten van een gebouw of een constructie of het plaatsen van een inrichting, zelfs uit niet-duurzame materialen, die in de grond is gebouwd, aan de grond is bevestigd of op de grond steun vindt ten behoeve van stabiliteit, en bestemd is om ter plaatste te blijven staan, ook al kan zij uit elkaar genomen worden;
- Uitzondering: infrastructuur ten behoeve van het beheer als natuurgebied zoals het aanbrengen van veekerende rasters, omheindingen, toegangspoortjes en verbodsborden zijn toegelaten.*
- het plaatsen van een of meer verplaatsbare inrichtingen die voor bewoning kunnen gebruikt worden, zoals woonwagens, kampeerwagens en afgedankte voertuigen;
 - het verharderen van wegen en paden;
 - het aanleggen van een opslagruimte voor afgedankte voertuigen of schroot;
 - het aanleggen van een vuilnisbelt en het achterlaten van afvalproducten;
 - het aanbrengen van reclamepanelen of gelijk welke publiciteit;
 - het plaatsen van bovengrondse en ondergrondse leidingen;
 - elke activiteit die een belangrijke wijziging van de waterhuishouding van het gebied voor gevolg kan hebben, in die mate dat zij het voortbestaan van de natuurlijke fauna en flora in gevaar brengt;
 - het graven van afwateringskanalen, het uitvoeren van draineringswerken en wateraftappingen welke van aard zijn het grondwaterpeil in een voor het natuurbehoud ongunstige zin te beïnvloeden;


Voor de behartiging van het nationaal belang worden beperkingen gesteld aan de rechten van de eigenaars van gronden gelegen binnen het beschermd landschap 'Duingebied ten westen van Nieuwpoort-Bad'; behoudens toelating overeenkomstig de bepalingen van de wet van 7 augustus 1931 (Wet op het behoud van monumenten en landschappen).

<ul style="list-style-type: none"> - elke lozing van vloeistoffen of gassen die het voortbestaan van de natuurlijke fauna en flora in gevaar kan brengen; - om het even welk werk dat de aard van de grond, het uitzicht van het terrein of het hydrografisch net zou kunnen wijzigen, inzonderheid het verrichten van opgravingen, boringen of grondwerken, de ontginning van materialen en het aanleggen van opspuitterreinen; - het vernietigen of wegnemen van eieren, nesten of broedsels; - het vellen, ontwortelen of beschadigen van bomen en struiken; - elke ingreep die een blijvende en onomkeerbare wijziging van de vegetatie voor gevolg kan hebben; - het aanplanten van aan het milieu vreemde bomen of struiken zonder voorafgaande en schriftelijke toestemming vanwege de Minister of zijn gemachtigde; - het vernietigen of verzamelen van kruidachtige planten, hun bloemen of hun vruchten; - het gebruik van chemische verdelingsmiddelen; - om het even welke activiteit die de rust en de stilte in het gebied verstoort inzonderheid het houden van wedrennen, oefenritten of testen met motorvoertuigen. 	
<p>1.3. Ontsluiting</p>	<p>1.3. Ontsluiting</p>
<p>De ontsluiting van de zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat wordt indicatief aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>De zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat wordt ontsloten via het Nieuwlandplein, over de projectzone (artikel 2) heen, waar een ontsluitingspunt op de Elisalaan voorzien wordt ter hoogte van artikel 4: indicatieve aanduiding ontsluitingspunt.</p>	<p> ontsluiting zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreservaat.</p> <p>De ontsluiting voor het natuurgebied mag ook gebruikt worden om de projectzone (artikel 2) verder te bedienen (levering van goederen aan het hotel).</p>

Artikel 2. : projectzone

Art. 2

<p>VERORDENEND</p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p>TOELICHTING EN VISIE</p>
<p>2.1. Bestemming</p>	<p>2.1. Bestemming</p>
<p>Hoofdbestemming: eco-hotel.</p>	<p>Hotel = een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld en aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad en wellness-voorzieningen.</p> <p>Onder eco-hotel wordt verstaan een hotel die aandacht heeft voor het voorzien of gebruik van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - streekeigen buitengroen; <ul style="list-style-type: none"> ▪ grasachtigen: helm en zandhaver; ▪ struikachtigen: Wilde liguster, sleedoorn, kruipwilg, duindoorn, vlier; ▪ bomen: winterlinde, beuk, zomereik, zoete kers, steeliep, haagbeuk. Bij voorkeur wordt er gewerkt met autochtoon materiaal. - duurzame en ecologische bouwmaterialen en afwerkingsproducten; - waterdoorlatende verhardingen; - maximaal hergebruik van regenwater; - gebruik van zonne-energie (zonnepanelen/zonneboiler); - eventueel warmtepompboiler; - waterzuinige kranen, douches en wc's; - energie-efficiënte verlichting; - duurzame en ecologische verwarming (bvb. pelletketel, condensatieketel, warmtepomp, warmterecuperatie-systeem, vloer- en wandverwarming...); - ecologische schoonmaakmiddelen en wasproducten; - biologische en ecologische verzorgingsproducten; - biologische en lokaal geteelde voeding;

<p>Nevenbestemming: maximum 1 woongelegenhed</p> <p>Verboden: dansgelegenheden, discotheken, dancings, nachtwinkels en detailhandel.</p> <p>Overdrukzone: bouwvrij groenzone </p>	<ul style="list-style-type: none"> - 100% biologisch kantoenen lakens, handdoeken en matrassen; - recyclagebakken... <p>Het betreft de woning van de uitbater en/of conciërge van het hotel.</p>
<p>2.2. Inrichting</p>	<p>2.2. Inrichting</p>
<p>2.2.1 <u>Algemeen</u></p> <p>Het natuurherstel, cf. artikel 1: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreervaat, dient uitgevoerd te zijn vooraleer een stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' OF het natuurherstel, cf. artikel 1: zone voor natuurherstel met nabestemming natuurreervaat, dient opgenomen te worden als bindende voorwaarde in eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning voor een realisatie binnen 'artikel 2: projectzone' volgend op de inwerkingtreding van onderhavig RUP.</p> <p>2.2.2 <u>Bebouwing</u></p> <p>Er wordt geen enkele vorm van <u>bovengrondse</u> bebouwing toegelaten <i>in de bouwvrije groenzone (overdrukzone)</i>. Waterdoorlatende verharding en ondergrondse bebouwing, mits deze kan geconstrueerd worden zonder significante negatieve effecten te genereren, mag wel (zie verder).</p> <p>Bovengrondse bebouwing wordt enkel toegelaten binnen de voorziene bouwzone.</p> <p>In deze zone zijn bijgebouwen verboden.</p>	<p>2.2.1 <u>Algemeen</u></p> <p>Bij elke bouwaanvraag binnen 'artikel 2: projectzone' dient advies gevraagd te worden aan het Agentschap Natuur en Bos. Dit advies is bindend.</p> <p>2.2.2 <u>Bebouwing</u></p>

Volume en afmetingen

- Maximaal twee bovengrondse bouwlagen + twee bouwlagen in het dak, met als referentie het maaiveld ter hoogte van de rooilijn Nieuwlandplein;
- Maximaal twee ondergrondse bouwlagen, met als referentie het maaiveld ter hoogte van de rooilijn Nieuwlandplein;
- Maximale kroonlijsthoogte: 6,50 meter, met als referentie het maaiveld ter hoogte van de rooilijn Nieuwlandplein;
- Maximale nokhoogte: 15,00 meter, met als referentie het maaiveld ter hoogte van de rooilijn Nieuwlandplein;
- Maximale bovengrondse bouwdiepte: 18 meter vanaf de voorbouwlijn // rooilijn Nieuwlandplein;
- Maximale ondergrondse bouwdiepte: 30,00 meter vanaf de rooilijn Nieuwlandplein.

Inplanting bovengrondse gebouwdelen

Afstand tot de rooilijn Elisalaan: minimum 8 meter.

Afstand tot de rooilijn Nieuwlandplein: minimum 8 meter.

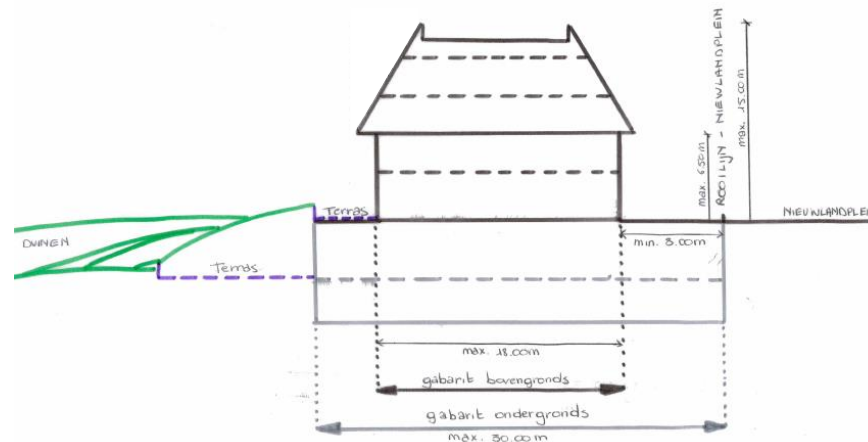
Afstand tot de zuidelijke perceelsgrens: minimum 8 meter.

Maximale bouwdiepte: 18 meter vanaf de voorbouwlijn // de rooilijn Nieuwlandplein.

Zie aanduiding 'bovengrondse uiterste bouwzone' op bestemmingsplan.

Inplanting ondergrondse gebouwdelen

Zie aanduiding 'ondergrondse uiterste bouwzone' op bestemmingsplan.



Een bouwlaag heeft normaliter een hoogte van 3,00 meter. Echter wordt de kroonlijsthoogte, hier bij twee bouwlagen, gebracht naar 6,50 meter, in plaats van 6,00 meter (= 2 bl x 3,00 meter). Deze ruimere kroonlijsthoogte maakt het mogelijk om de gelijkvloerse verdieping iets hoger te maken, dit in functie van de specifieke activiteit die er gerealiseerd zal worden.

Inplanting ondergrondse gebouwdelen

De ondergrondse gebouwdelen mogen opgetrokken worden tot tegen de rooilijn ter hoogte van het Nieuwlandplein. Dit in functie van het koppelen van de ondergrondse parkeergarage van het Nieuwlandplein met de ondergrondse gebouwdelen van de projectzone.

Het koppelen van de infrastructuur resulteert in zuinige ruimtegebruik op vlak van in- en uitritten naar de ondergrondse gebouwdelen.

Voorkomen

Alle gevels dienen opgetrokken te worden in metselwerk.

Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies, moeten in het wit geschilderd worden.

Verplicht afgeknot hellend dak met een helling tussen 40° en 60°.

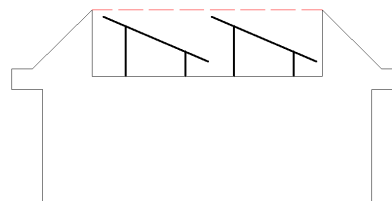
De dakranden mogen maximaal 1m boven het afgewerkte horizontale dakvlak gelegen zijn.

De dakbedekking van het hellend dakgedeelte dient te bestaan uit tegelpannen in een oranje-rode kleur.

Verplicht voorzien van zonnepanelen.

Verplichte integratie van zonnepanelen in afgeknot hellend dak, met een hoogte tot maximum aan de dakrand.

Principiestekening integratie zonnepanelen in afgeknot hellend dak.

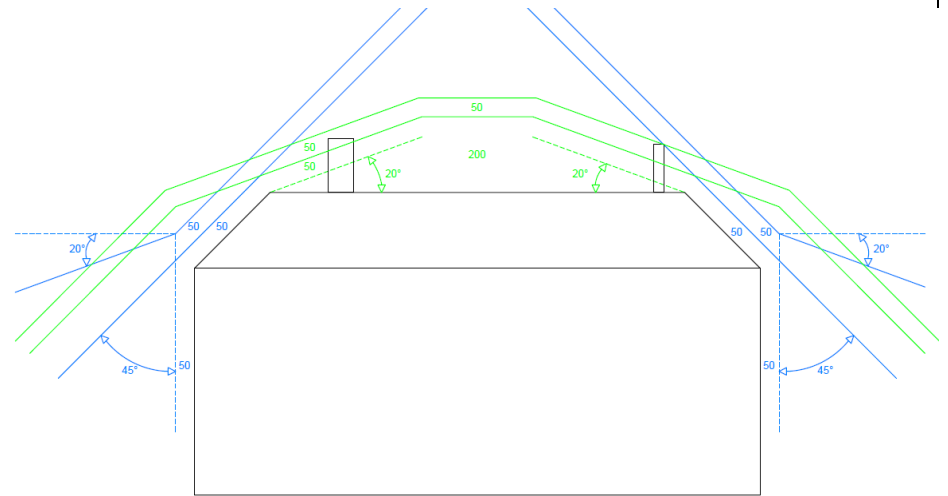


Principiestekening onttrekken van schouwen aan het zicht op afgeknot hellend dak.

Alle schouwen dienen aan het oog onttrokken te worden.

Dak-accnten

1. De voorgestelde dak-accnten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing;
2. De architecturale kwaliteiten van deze dak-accnten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend aangepast aan hun richtlijnen terzake. Dak-accnten dienen te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.
3. Dak-accnten mogen niet in het achterdakvlak aangebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.
4. De totale breedte van de verticale vlakken van de dak-accnten in het dak dient in lengte beperkt tot de 2/3 van de totale dakbreedte gemeten op de bovenzijde van de vloerplaat van de daklaag waarvoor de verticale vlakken dienen. Ieder dak-accnt heeft een maximale overmeten breedte van 3,5 m.
5. Dak-accnten kunnen niet boven de nok uitspringen .
6. Boven de eerste daklaag kunnen enkel dakkapellen met een maximale overmeten breedte van 2,00 meter over de helft van de dakvlakbreedte, zoals bedoeld in punt 4 hiervoor, voorzien worden. Dakvlakramen worden enkel in het achterdakvlak aanvaard en de lengte is beperkt tot de helft van de dakvlakbreedte, zoals bedoeld in punt 4 hiervoor.



7. Dakkapellen dienen omgeven te zijn van dakhuid van minimum 1 meter.

Modulering op de gevels :

- **Balkons** zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

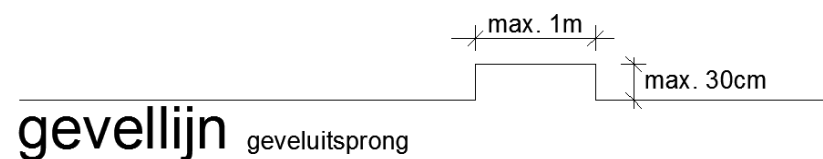
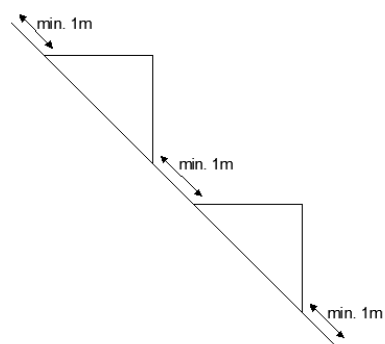
- * Maximale uitsprong van 1,50 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de voorgevel en achtergevel.
- * Maximale uitsprong van 1,00 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de zijgevels.

De voorwaarden hierover gesteld in het Burgerlijk Wetboek dienen nageleefd te worden. De balkons zijn enkel voorzien van borstweringen.

- **Geveluitsprongen** (bvb. erkers, schouw...) zijn in de voorgevel enkel toegelaten vanaf de 2^{de} bouwlaag.

De geveluitsprongen hebben een diepte van maximaal 0,30 meter en een breedte van maximaal 1 meter.

1 meter gemeten volgens de helling van het dak.



De diepte van een geveluitsprong kan niet gecombineerd worden met de diepte van een balkon.

2.2.3 Verhardingen

De bovengrondse uiterste bouwzone mag volledig verhard worden.

Van alle niet-bebouwde perceelsdelen mag maximaal 35% verhard worden - exclusief de verharding, dienstig voor de ontsluiting van het duinengebied.

Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in waterdoorlaatbare materialen en gekoppeld worden aan de bebouwing. Er mag geen verharding opgetrokken worden los van de bebouwing – dit met uitzondering van de ontsluitingsweg van het duinengebied.

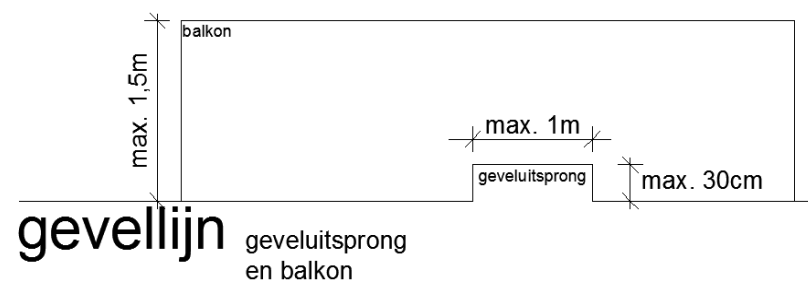
2.2.4 Water

Bij elke vergunningsaanvraag dienen de effecten op het grondwater onderzocht te worden. Indien nodig dienen milderende maatregelen toegepast te worden.

Er dient te worden voorzien in maximale infiltratie van regenwater in de duinbodem teneinde de grondwaterreserves te bevoorraden.

De wanden van de ondergrondse parkeergarage dienen ondoorlaatbaar te zijn.

Indien voor de werken bronbemaling toegepast zal worden, dient zoveel mogelijk opgepompt water terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Retourbemaling dient te worden toegepast op uitdrukkelijke



2.2.3 Verhardingen

2.2.4 Water

<p>voorwaarde dat er geen vervuild en/of verzilt water in de ontvangende zoetwaterlens zal worden gebracht.</p> <p>De bemaling dient te worden beperkt in tijd en volume. Uitbreiding van de verzilting door overmatig oppompen van grondwater moet worden vermeden.</p> <p>2.2.5 Groen</p> <p>Groenvoorzieningen moeten uitgevoerd worden in streekeigen beplanting.</p> <p>Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient een beplantingsplan te worden gevoegd.</p> <p>Het beplantingsplan moet duidelijkheid verschaffen inzake:</p> <ul style="list-style-type: none"> - plantenkeuze; - inplanting plantgoed; - beoogde beplantingshoogtes. <p>2.2.6 Landschappelijke inpassing</p> <p>Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient een landschapsplan te worden gevoegd.</p> <p>Dit landschapsplan toont duidelijk aan hoe het project ingepast wordt in zijn onmiddellijke omgeving. Het landschapsplan kan samen met het beplantingsplan opgemaakt worden.</p>	<p>Dit kan bijvoorbeeld door te werken met een waterdichte bouwkuip ofwel met een beperkte bemaling ofwel met een retourbemaling vanuit de bouwkuip met keerwanden die reiken tot in een ondoorlatende bodemlaag, ofwel zonder bemaling door onderwaterstorting.</p> <p>2.2.5 Groen</p> <p>Lijst van streekeigen beplanting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grasachtigen: helm en zandhaver; - struikachtigen: wilde liguster, sleedoorn, kruipwilg, duindoorn, vlier; - bomen: winterlinde, beuk, zomereik, zoete kers, steeliep, haagbeuk. <p>Bij voorkeur wordt er gewerkt met autochtoon materiaal.</p> <p>Het beplantingsplan geeft duidelijkheid omtrent de inkleding van de vergunningsplichtige handeling in zijn omgeving</p> <p>2.2.6 Landschappelijke inpassing</p> <p>Het landschapsplan moet duidelijkheid verschaffen inzake de landschappelijke inpassing van het project in zijn geheel.</p>
<p>2.3. Ontsluiting</p>	<p>2.3. Ontsluiting</p>
<p>Rechtstreekse toegang naar de projectzone voor gemotoriseerd verkeer, vanop de Elisalaan, is niet toegelaten.</p>	<p>De projectzone mag niet rechtstreeks aansluiten op de Elisalaan.</p>

<p>De projectzone dient te worden ontsloten via het Nieuwlandplein (artikel 3).</p> <p>Er mag maximaal één bovengrondse ontsluiting op de Elisalaan voorzien worden, dit ter hoogte van artikel 4: indicatieve aanduiding ontsluitingspunt.</p> <p>Ook zachte weggebruikers dienen geleid te worden naar de indicatieve aanduiding ontsluitingspunt (artikel 4).</p> <p>De ontsluiting voor artikel 1 mag ook gebruikt worden om de projectzone (artikel 2) verder te bedienen.</p>	<p>De projectzone is voor gemotoriseerd verkeer enkel bereikbaar via het Nieuwlandplein en de ondergrondse parkeergarage.</p> <p>Deze bijkomende ontsluiting kan gebruikt worden voor levering van goederen e.d..</p>
<p>2.4. Parkeervoorzieningen</p>	<p>2.4. Parkeervoorzieningen</p>
<p>De parkeervoorzieningen voor het hotel dienen in hoofdzaak ondergronds georganiseerd te worden en dienen ondergronds gekoppeld te worden aan de openbare parkeervoorzieningen onder het Nieuwlandplein.</p>	<p>Bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing.</p>

Artikel 3. : openbaar domein

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
3.1. Bestemming	3.1. Bestemming
<p>Zone bestemd voor openbare wegen en pleinen in functie van toegankelijkheid en lokale ontsluiting.</p> <p>Alle bijkomende acties, maatregelen en inrichtingen in functie van het optimaliseren van het openbaar domein zijn toegelaten. Bijzondere aandacht moet uitgaan naar het woonklimaat van de omgeving, waarbij een evenwicht tussen verblijfskwaliteit en bereikbaarheid wordt vooropgesteld.</p>	
3.2. Inrichting	3.2. Inrichting
<p>De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht 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.</p> <p>Bij de inrichting van het openbaar domein primeert de pleinfunctie. Verhardingen en parkeervoorzieningen dienen te worden beperkt tot een minimum.</p>	<p>Het aantal bovengrondse parkeerplaatsen dient minimum beperkt te worden tot 1/4de van het huidig aantal parkeerplaatsen op het Nieuwlandplein. Daar het Nieuwlandplein op vandaag 104 parkeerplaatsen telt (waarvan ca. 75 parkeerplaatsen voorzien voor parkeren met gemeentelijke parkeerplaats), worden maximum 26 bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p>

<p>Bovengrondse bebouwing is hier niet toegelaten, met uitzondering van elementen ten behoeve van het gebruik zoals nutsgebouwen, bedieningshuis ondergrondse parking, schuilhuisjes, sanitaire inrichtingen en bergingen.</p> <p>Ondergrondse bouwlagen in functie van parkeervoorzieningen, zijn toegelaten, mits deze geen significante negatieve effecten genereren op de aanliggende speciale beschermingszone.</p> <p>Ondergrondse nutsleidingen, bijzondere voorzieningen zoals verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair, groenvoorzieningen, kunstwerken en installaties horende bij de ondergrondse nutsleidingen, zijn toegelaten.</p> <p>Inplanting bovengrondse constructies Afstand tot de rooilijn minimum 8 meter, met <i>uitzondering</i> van de borstwering bij in- en uitritten (0 meter).</p> <p>Inplanting ondergrondse gebouwdelen Zie aanduiding 'ondergrondse uiterste bouwzone' op bestemmingsplan.</p> <p>Afstand tot de rooilijn Elisalaan: 8 meter Afstand tot de andere rooilijnen: 0 meter</p> <p>Volume en afmetingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maximaal één bovengrondse bouwlaag. - Kroonlijsthoogte bovengrondse bouwlaag: maximaal 3,00 meter – verplichtend plat dak. - Maximaal 100m² bovengrondse bebouwing. - Maximaal twee ondergrondse bouwlagen. 	<p>Een bedieningshuis voor een ondergrondse parking kan het volgende omvatten: een liftkoker, trap, betalingssysteem, openbaar toilet...</p> <p>Bovengrondse bebouwing zoals nutsgebouwen, bedieningshuis ondergrondse parking, schuilhuisjes, sanitaire inrichtingen en bergingen...</p>
<p>3.3. Ontsluiting</p>	<p>3.3. Ontsluiting</p>
<p>Er mag maximaal één bovengrondse ontsluiting naar de Elisalaan voorzien worden, dit via de indicatieve aanduiding ontsluitingspunt (artikel 4).</p>	

Ook zachte weggebruikers dienen geleid te worden naar de indicatieve aanduiding ontsluitingpunt (artikel 4).	
3.4. Water	3.4. Water
<p>Maximale infiltratie van regenwater in de duinbodem teneinde de grondwaterreserves te bevoorraden.</p> <p>De wanden van de ondergrondse parkeergarage dienen ondoorlaatbaar te zijn.</p> <p>Indien voor de werken bronbemaling toegepast zal worden, dient zoveel mogelijk opgepompt water terug in de grond te worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Retourbemaling dient te worden toegepast op uitdrukkelijke voorwaarde dat er geen verzilt water in de ontvangende zoetwaterlens zal worden gebracht.</p>	
3.5. Parkeervoorzieningen	3.5. Parkeervoorzieningen
<p>Bovengrondse parkeerplaatsen mogen enkel voor kort parkeren worden aangewend.</p> <p>Er is maximaal één inrit en één uitrit, vanop het plein tot de ondergrondse parkeergarage, toegelaten.</p> <p>De in-uitritten tot de ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4% over de eerste 5 meter vanaf het openbaar domein.</p> <p>De in- en uitrit dienen zodanig ingeplant te worden dat het zicht op het openbaar domein, bij het in- of uitrijden, maximaal is.</p>	



Artikel 4. : indicatieve aanduiding ontsluitingspunt

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
4.1. Bestemming Ter hoogte van deze <u>indicatieve aanduiding</u> dient de hoofdontsluiting van: - Artikel 1.: zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat; - Artikel 2.: projectzone; - Artikel 3.: openbaar domein; op de Esenweg voorzien te worden. Zowel voertuigen als zachte weggebruikers dienen naar dit ontsluitingspunt geleid te worden.	4.1. Bestemming
4.2. Inrichting Het openbaar domein (artikel 3) kent slechts één ontsluitingspunt. Artikel 1 (zone voor natuurherstel met nabestemming natuureservaat) en artikel 2 (projectzone) worden ontsloten via artikel 3 (openbaardomein), met het ontsluitingspunt op de Elisalaan ter hoogte van de indicatieve aanduiding. De effectieve ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 6,00 meter.	4.2. Inrichting

De as van de ontworpen ontsluitingsweg mag maximaal 3,00 meter afwijken van het aangegeven ontsluitingspunt.

Bij de inrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit in harmonie dient te zijn met de ontsluitingsfunctie, meer specifiek de link met voetgangers en fietsers.

Ondergrondse nutsleidingen, bijzondere voorzieningen zoals verlichtingsarmaturen, wegwijzers, verkeersborden, straatmeubilair, groenvoorzieningen, kunstwerken en installaties, horende bij de ondergrondse nutsleidingen, zijn toegelaten.

