

# 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.

<b>ALGEMENE BEPALINGEN</b>	
<b>VERORDENEND</b> STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<p><b>0.1. Verordenende kracht GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (B.D. 21/08/2008)</b></p> <p><u>Binnen de grens van onderhavig GRUP</u> blijven de bepalingen van het GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008) geldig, doch uitzondering wordt gemaakt voor onderstaande op te heffen bepalingen:</p> <p>1) De bepalingen van onderhavig RUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008) wat betreft de deelzone met specifieke voorschriften, aangeduid met * in parkzone. Het betreft de bepalingen van het GRUP D. De Haenelaan-Europalaan, artikel 4, deelzone (*):</p> <p><i>“De woning met asterisk (*) -adres in de Pannestraat kan een deel van het parkonthaal herbergen.</i></p> <p><i>Nieuwe (onthaal)infrastructuur zoals een fietsenstalling en een educatieve ruimte kan ook ten dienste staan van de aangrenzende school – dubbelgebruik.”</i></p>	<p><b>0.1. Verordenende kracht GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (B.D. 21/08/2008)</b></p> <p>Zie stedenbouwkundige voorschriften GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008), pg. 59.</p>

<p>2) De bepalingen van onderhavig RUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008) wat betreft de indicatieve aanduiding voor de ontsluiting van het park en bijhorende voorschriften. Het betreft de bepalingen van het GRUP D. De Haenelaan-Europalaan, artikel 4, bezettingspercentage:</p> <p><i>“Alle wegeninfrastructuur nodig voor het functioneren van het park (toegangswegen, parking) is toegelaten met een maximale inname van 10% van de totale zone; fiets- en wandelpaden zijn niet in deze 10% inbegrepen. Verhardingen zijn in hoofdzaak uit te voeren in waterdoorlatende materialen.</i></p> <p><i>T.a.v. de Europalaan dient de nodige ruimte voorzien te worden i.f.v. onderhoud talud.”</i></p>	<p>Zie stedenbouwkundige voorschriften GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008), pg. 60.</p>
<p>3) De bepalingen van onderhavig RUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008) wat betreft het symbool <i>ontsluiting</i> en bijhorende voorschriften. Het betreft de bepalingen van het GRUP D. De Haenelaan-Europalaan, symbolen, symbool ontsluiting, parkgebied:</p> <p><i>“Voorzover op het plan aangeduid met een pijlsymbool, kan de wegenis t.a.v. de denkbeeldige as van het op het grafisch plan aangeduide pijlsymbool; het symbool geeft enkel aan wat met wat verbonden wordt.”</i></p>	<p>Zie stedenbouwkundige voorschriften GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008), pg. 65.</p>
<p><b>0.2. Onteigeningsplan bij GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (B.D. 21/08/2008)</b></p> <p>Voor de delen gelegen binnen de grenzen van het plangebied ziet de onteigenende instantie af van het voornemen om te onteigenen, <u>met uitzondering van</u> het deel dat ingenomen wordt door de overdrukzone voor ontsluiting parkgebied (artikel 2).</p>	<p><b>0.2. Onteigeningsplan bij GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (B.D. 21/08/2008)</b></p> <p>Voor de delen gelegen binnen de grenzen van het plangebied, <u>met uitzondering van</u> het deel dat ingenomen wordt door de overdrukzone voor ontsluiting parkgebied (artikel 2), komt het onteigeningsplan te vervallen.</p>

### **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 bouwkaracteristieken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

### **0.4. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen**

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. Volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.

### **0.5. Voorkomen**

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

### **0.6. Landschappelijke inpassing**

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

### **0.6. landschappelijke inpassing**

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

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

# ARTIKEL 1. : OVERDRUKZONE VOOR WONEN IN PARKZONE



<b>VERORDENEND</b> STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	<b>TOELICHTING</b>
<b>1.1. bestemming</b>	
<p>Binnen deze overdrukzone wordt enkel wonen + alle functies verbonden/gelinkt met de woonfunctie toegelaten.</p> <p>Toegelaten zonevreemde functiewijzigingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kantoren</li> <li>- diensten</li> <li>- vrije beroepen</li> <li>- opslag en/of stockeren van materiaal</li> <li>- toeristische logies, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.</li> </ul> <p>Zonevreemde functiewijzigingen dienen complementair te zijn aan de woonfunctie.</p> <p>Toegelaten zonevreemde functiewijzigingen mogen elk een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup> beslaan, met <u>uitzondering</u> van toeristische logies, opslag en/of stockeren van materiaal. Echter wordt</p>	<p>De overdrukzone omvat het kadastraal perceel 110K, Veurne, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie B. Het is niet de intentie van het college van burgemeester en schepenen, dat het perceel 110K in de toekomst een andere bestemming dan wonen binnen een zone, bestemd als parkgebied zal krijgen.</p> <p>M.a.w. volgende zonevreemde functies worden niet toegelaten (niet limitatieve lijst):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ReCa (Restaurant en/of Café)</li> <li>- Paardenhouderij/manège</li> <li>- Dierenasiel/dierenpension</li> <li>- Instellingen waar personen al dan niet tijdelijk verblijven bij wijze van therapie</li> <li>- Onderwijs/opleiding/voorbereiding op de reguliere arbeidsmarkt</li> <li>- Landbouwactiviteiten</li> <li>- Luidruchtige binnenrecreatie</li> <li>- Feestzaal</li> <li>- Jeugdhuis</li> <li>- Handelszaken</li> <li>- ...</li> </ul> <p>Toeristische logies, opslag en/of stockeren mogen een grotere oppervlakte beslaan dan 100m<sup>2</sup>. echter met een max oppervlakte van 100m<sup>2</sup> <u>per</u> toeristische logie. In totaliteit mogen nevenfuncties een grotere oppervlakte beslaan dan de woonfunctie.</p>

<p><u>per</u> toeristische logie een maximale oppervlakte opgelegd van 100m<sup>2</sup>.</p> <p>Het houden van dieren om professionele redenen is <u>niet</u> toegelaten.</p> <p>Het aantal woongelegenheden blijft beperkt tot 1.</p> <p>Verbouwen en herbouwen van de woning en bijgebouwen op dezelfde plaats is toegelaten.</p> <p><u>Herbouwen op een gewijzigde plaats</u> is <u>enkel</u> mogelijk op voorwaarde dat de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept. De nieuwe toestand levert dan een betere plaatselijke aanleg op en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen. De inplanting van de herbouw van de gebouwen dient echter nog een overlapping van min. 20% te voorzien met de bestaande footprint van de bestaande woningen en/of bijgebouwen.</p>	<p>Woongelegenheden = woning voor permanent (gedomicilieerd) wonen.</p> <p>Er is sprake van herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte omvat zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw als de oppervlakte van de fysisch aansluitende aanhorigheden die één geheel vormen met het hoofdgebouw.</p>
<p><b>1.2.inrichting</b></p>	
<p><b>1.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Het is verboden te werken met verplaatsbare wanden bij het indelen van toeristische logies.</p> <p>a) <u>Woonvolume</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitbreiden van het woonvolume tot max. 1000m<sup>3</sup> is toegelaten.</li> <li>- Maximale nokhoogte van het woonvolume = 13m</li> <li>- Maximale kroonlijsthoogte van het woonvolume = 8m</li> <li>- Woonvolume: maximaal 2 bouwlagen + dak</li> <li>- Maximale bebouwde oppervlakte = 50% van de oppervlakte van de overdrukzone.</li> </ul>	<p><b>1.2.1. Bebouwing</b></p> <p>Om te vermijden dat er vb één grote feestzaal kan gemaakt worden door de verplaatsbare wanden weg te halen.</p> <p>a) <u>Woonvolume</u></p> <p>Maximale bebouwde oppervlakte = woning + bijgebouwen.</p>

b) Bijgebouwen

- Maximale nokhoogte = 8m
- Maximale kroonlijshoogte = 4,5m
- Maximaal 2 bijgebouwen
  
- Maximaal volume = huidig volume.

c) Voorkomen

Bijgebouwen dienen opgetrokken te worden in dezelfde stijl als het hoofdgebouw.

Alle materialen en kleuren die worden gebruikt binnen deze overdrukzone 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.

Het gebruik van grootschalige prefab beton elementen voor de gevels is verboden.

De beeldkwaliteit van het park moet behouden en zo nog versterkt worden.

Geen blinde of onafgewerkte gevels.

b) Bijgebouwen

Er mogen geen additionele bijgebouwen worden geplaatst naast het huidige aantal. Huidige aantal bijgebouwen (2) = maximum aantal bijgebouwen. Uitbreiden van de bijgebouwen op vlak van volume is niet toegelaten. Bijgebouwen mogen in hetzelfde volume herbouwd worden. Het maximale volume van het grootse bijgebouw is gelimiteerd tot het huidige volume van 1938m<sup>3</sup> (op datum van goedkeuring van onderhavig RUP).

c) Voorkomen

Hoofdgebouw = woning.

Hiermee wordt o.a. bedoeld:

- Materialen
- Kleuren
- Voorkomen (verhoudingen ramen en deuren, e.d.)
- Dakhelling en dakbedekking

Ter ondersteuning van de belevingswaarde van de parkomgeving.

d) Dakvorm

Hellend dak met maximale helling van 75°.

**1.2.2. Inrichting**

Wijzigingen aan het terreinprofiel zijn toegelaten mits:

- beperkte omvang: max. 80m<sup>2</sup>
- band met de woning: binnen 30m van de woning
- van private aard: enkel voor privédoeleinden; niet in de voortuin.

De aanleg van een zwembad is toegelaten.

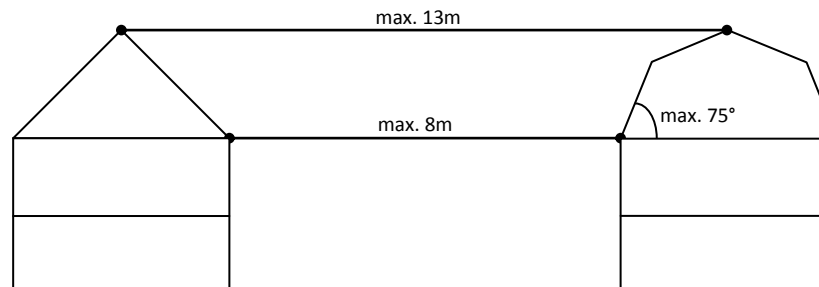
**1.2.3. Verhardingen**

De strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar en rondom het gebouw of de gebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen zijn in hoofdzaak uit te voeren in waterdoorlatende materialen, met uitzondering van de bestaande dreef.

d) Dakvorm

Dit om mansardedaken mogelijk te maken.



**1.2.2. Inrichting**

Vb. wijzigingen terreinprofiel i.f.v. tuinaanleg, aanleg vijvers, zwembad, berm,...

Er geldt vanaf 1 december 2010 onder voorwaarden een vrijstelling van vergunning voor niet overdekte constructies tot maximaal 80 vierkante meter per goed in zijtuin en achtertuin. Alle bestaande niet overdekte constructies, zoals terrassen, siervijvers, zwembaden, moeten meegeteld worden bij de berekening van deze maximale oppervlakte.

Om vrijgesteld te kunnen worden moeten de niet overdekte constructies:

- 1 meter van de perceelsgrens verwijderd blijven,
- minder dan 30 meter van de woning verwijderd zijn,
- niet in een kwetsbaar gebied liggen (zoals natuurgebied),
- niet in een oeverzone, afgebakend in een bekkenbeheersplan of deelbekken-beheersplan, of in de 5 meter brede strook langs de oever van een waterloop liggen.

**1.2.3. Verhardingen**

Zoals terrassen, opritten, tuinpaden,....

Niet limitatieve lijst van waterdoorlatende materialen:

- grasdals,



#### 1.2.4. Afsluitingen

- Max. 3m hoog
- Indien gesloten wand: max. 2m hoog

Gesloten wanden opgetrokken in metselwerken zijn niet toegelaten.

- kleinschalige materialen op een zandbed,
- kiezels,
- ...

Bestaande dreef op datum van goedkeuring van onderhavig RUP.

#### 1.2.4. Afsluitingen

Post & rail afsluiting, Paal en draad,...

Vb. gesloten wand: hagen, draad + klimop, houten tuinschermen... . Uitzondering: gemetste muren zijn niet toegelaten.

## ARTIKEL 2. : OVERDRUKZONE VOOR ONTSLUITING PARKGEBIED



### VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

### TOELICHTING

#### 2.1. bestemming

De overdrukzone voor ontsluiting is bestemd voor het voorzien van enerzijds een enkelrichtingstoegangsweg voor personenwagens, ter ontsluiting van het parkgebied, en anderzijds een toegang voor voetgangers en fietsers.

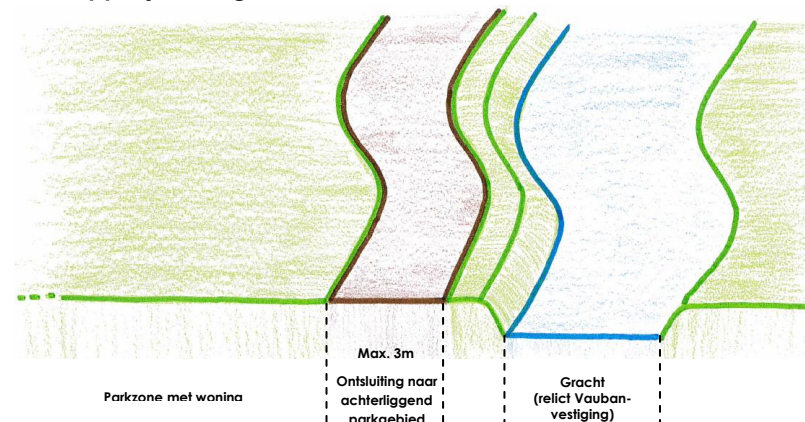
Binnen het GRUP D. De Haenelaan-Europalaan (BD. 21/08/2008) wordt een parking voorzien welke uitsluitend een functie heeft t.o.v. het openbare park en geen private nevenfunctie kan krijgen. Het Stadsbestuur wil een enkelrichtingstoegangsweg voor personenwagens tot deze parking realiseren aan de rand van het kadastraal perceel 110L, rand perceel 109H, Veurne, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie B.

#### 2.2. inrichting

##### 2.2.1. Landschappelijke integratie

Landschappelijke relictten betreffende restanten van de Vauban-vesting dienen voldoende te worden behouden en indien mogelijk te worden versterkt.

##### 2.2.1. Landschappelijke integratie



### **2.2.2. Reliëfswijzigingen**

Het reliëf van het terrein mag niet gewijzigd worden.

### **2.2.3. Verharding**

- Maximaal 3m breed.
- Uit te voeren in waterdoorlatende materialen, tenzij dit de kwaliteit en/of onderhoud van de toegang of de veiligheid van de gebruiker in de weg staat.

### **2.2.4. Afsluitingen**

Een afsluiting tussen de weg en het eigendom Pannestraat 106 is toegelaten.

Gesloten wanden zijn verboden, met uitzondering van hagen met een maximale hoogte van 1,50m.

### **2.2.3. Afsluitingen**

Een afsluiting tussen de weg en het eigendom Pannestraat 106 moet in onderlinge afspraak met de eigenaar worden gerealiseerd.

Niet limitatieve lijst van gesloten wanden die verboden zijn:

- Gemetste muren
- Tuinschermen
- Heidematten
- Betonplaten
- ...