

# RUP HAERLEBOUT

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 21680009

DATUM — januari 2023

KLANT— Gemeente Middelkerke



# RUP HAERLEBOUT

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

PROJECTNUMMER — 21680009  
PLAN ID — RUP\_35011\_214\_00043\_00001  
DATUM — januari 2023

## KLANT:

### Gemeente Middelkerke

#### CONTACT

**Matthias De Clerck**  
deskundige RO  
matthias.declerck@middelkerke.be  
+32 (0)59 31 30 16

## PROJECT TEAM:

### Strategic planning

#### CONTACT

**Gertjan Lebrun**  
project leider  
gertjan.lebrun@swecobelgium.be  
+32 (0) 471 53 86 09

#### **Sil Goossens**

senior project leider

#### **Dieter Roels**

adviseur ontwerper

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van

../../...

op bevel,

---

De Algemeen Directeur

De voorzitter

---

Zegel van de gemeente

---

Verantwoordelijke Ruimtelijk Planner  
Sil Goossens

---



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Artikel 0 - Algemene bepalingen</b>	<b>6</b>
<hr/>	
<b>2. Artikel 1 - Zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut</b>	<b>7</b>
<hr/>	

# 1.1 ARTIKEL 0

## ALGEMENE BEPALINGEN

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
	<p>Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). De stedenbouwkundige voorschriften worden opgedeeld in een verordenend en een toelichtend gedeelte.</p> <p>Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften in de linkerkolom zijn verordenend en strekken tot wet. De rechterkolom geeft toelichting bij de verordenende voorschriften.</p>	<p>Algemene voorschriften binnen dit art. zijn van toepassing op het volledige plangebied. Bovenop deze voorschriften zijn de zonevoorschriften van toepassing op desbetreffende zones zoals aangeduid op het grafisch plan.</p>
<b>0.1</b>	<b>ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</b>	
0.1.1	<p><b>DUURZAME WATERHUISHOUDING EN INTEGRAAL WATERBEHEER</b></p> <p>Duurzame waterhuishouding</p> <p>Binnen het plangebied dienen de principes van het integraal waterbeleid optimaal toegepast. Dit houdt in dat binnen het plangebied minstens een duurzame waterhuishouding wordt vooropgesteld en dat in het plangebied de nodige ruimte voor water wordt voorzien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• hergebruik</li> <li>• maximale infiltratie en/of buffering</li> <li>• vertraagde afvoer</li> <li>• lozing in regenwaterafvoerleiding</li> </ul>	<p>Maximaal herbruik van het regenwater blijft prioritair in belang op infiltratie en bufferen.</p> <p>Minimum hergebruik i.f.v. buitenkraan, toiletten, wasmachine en bluswater is aangewezen.</p>
0.1.2	<p><b>BEMALING</b></p> <p>Bemaling moet steeds beperkt worden tot het strikt noodzakelijke. Bij grote werken is retourbemaling verplicht om de wijziging aan de watertafel zo veel mogelijk te beperken.</p> <p>Bij de aanvraag tot omgevingsvergunning moet een bemalingsnota toegevoegd worden.</p>	

# 1.2 ARTIKEL 1

## ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN OPENBAAR NUT

Deze zone hoort tot de gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

ART.	VERORDENEND	TOELICHTEND
<b>1.1</b>	<b>BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
1.1.1	<p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.</p> <p>Alle aanverwante inrichtingen, die door hun schaal of aard van activiteiten, dedraagkracht van de omgeving niet overschrijden, zijn toegelaten.</p>	<p>de zone maakt deel uit van en sluit aan bij een ruimere woonzorgsite en kan ook een deel semi-publiek domein bevatten.</p>
<b>1.2</b>	<b>INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</b>	
1.2.1	<b>BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUW</b>	
1.2.1.1	<p>Inplanting en terreinbezetting</p> <p>Het oprichten van constructies is uitsluitend toegelaten binnen het bouwveld, aangeduid met de letter 'B'. De grens van het bouwveld wordt aangeduid met een stippenlijn (- - -) die de uiterste bouwlijnen definieert.</p> <p>Het bouwveld houdt een afstand van 6m t.o.v. de perceelgrenzen langsheen de N34, Duinenweg en de IJzerweg.</p> <p>Er geldt een terreinbezetting van maximaal 40%.</p>	<p>De terreinbezetting is het bebouwingspercentage of de verhouding van de totale bebouwde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele en/of economische eenheid vormen of volledige bestemmingszone) ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procenten.</p> <p>Als bebouwde oppervlakte wordt in rekening gebracht de orthogonale projectie van de gebouwen (alle uitsteeksels zoals een balkon, luifels, ... inbegrepen) op het horizontale vlak. Verhardingen en ondergrondse constructies worden niet meegerekend bij de terreinbezetting.</p> <p>De opgelegde maximale bezetting is in lijn met de voorschriften opgelegd in BPA IJzerlaan.</p> <p>De zone voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut heeft op basis van het GRB een oppervlakte van circa 2.588m<sup>2</sup>, theoretisch mag hiervan maximaal 1.035m<sup>2</sup> bebouwd worden.</p>
1.2.1.2	<p>Aanzetpeil</p> <p>Het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogte wordt genomen vanaf de gemiddelde hoogte van de onderkant van de onderste dorpel. Voor bebouwing waarvan de voorbouwlijn niet moet opgetrokken worden op de rooilijn, kan – omwille van het plaatselijk reliëf van het perceel - het aanzetpeil van de toegelaten bouwhoogtes maximaal 40 cm hoger genomen worden dan de gemiddelde hoogte van onderkant van de onderste dorpel.</p>	<p>Er kan ook steeds gemotiveerd worden afgeweken indien kan aangetoond worden dat er een groot hoogteverschil op het perceel aanwezig is en het wenselijk is dit hoogteverschil te behouden.</p>
1.2.1.3	<p>Dakvorm</p> <p>De dakvorm is vrij, indien in harmonie met aanpalend gebouwen en indien voldaan aan de opgelegde bouwhoogte.</p>	
1.2.1.4	<p>Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• kroonlijsthoogte maximaal 11 m;</li><li>• nokhoogte maximaal 17m.</li></ul>	<p>De referentiehoogte per bouwlaag is 3,5m op de verdiepingen en 4m op de gelijkvloerse verdieping.</p>

1.2.2	<b>BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW</b>	
1.2.2.1	<p>Inplanting en terreinbezetting</p> <p>Het oprichten van een serre is mogelijk over de volledige zone.</p> <p>Er geldt een maximum oppervlakte van 50m<sup>2</sup>.</p>	<p>Onder serre wordt een verstaan: 'een gebouw opgebouwd uit glas, bedoeld voor het kweken van planten.'</p> <p>Overige bijgebouwen (bijvoorbeeld een tuinhuis i.f.v. onderhoud van de tuin) dienen geïntegreerd te worden in het hoofdgebouw.</p>
1.2.2.2	<p>Dakvorm en bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De dakvorm is vrij.</li> <li>• Er geldt een maximale hoogte van 3,5m.</li> </ul>	
1.2.3	<b>PARKEREN</b>	
1.2.3.1	<p>Gemotoriseerd verkeer</p> <p>De parkeerbehoefte wordt (collectief) op eigen terrein opgevangen in een ondergrondse parkeerruimte. Mindervalide parkeerplaatsen en parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen kunnen wel op maaiveldniveau ingericht worden.</p> <p>De toegangen naar parkeerplaatsen voor gemotoriseerd verkeer worden voorzien langsheen de Duinenweg;</p>	<p>De bestaande verordeningen zijn geldig.</p> <p>Dit kan door bijvoorbeeld aanduiding met een bord.</p>
1.2.3.2	<p>Fietsers</p> <p>De parkeerbehoefte voor fietsers moet (collectief) op eigen terrein worden opgevangen. Ondergronds fietsparkeren is toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fietsenstallingen bevinden zich op zichtbare locatie vanaf het openbaar domein en hebben een hoge architecturale beeldkwaliteit;</li> <li>• ze zijn vlot en veilig bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers;</li> <li>• indien ondergronds ingericht, dienen de toegangen zich op zichtbare locates vanaf het openbaar domein te bevinden.</li> </ul>	<p>De bestaande verordeningen zijn geldig.</p> <p>Dit kan door bijvoorbeeld aanduiding met een bord.</p>
1.2.4	<b>NIET-BEBOUWDE PERCEELSDELEN</b>	
1.2.4.1	<p>Algemeen</p> <p>Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn bij de heraanleg van de niet-bebouwde ruimte en alle bijhorende nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</p>	
1.2.4.2	<p>Niet-verharde delen</p> <p>Er dient minimaal 50% van de zone onverhard ingericht te worden.</p> <p>De onbebouwde delen worden zoveel als mogelijk groen ingericht met kwalitatieve, streekeigen beplanting</p>	<p>De onbebouwde zones worden kwalitatief groen en waterdoorlatend ingericht in harmonie met het kustlandschap. Er zal gebruik worden gemaakt van vegetatie kenmerkend voor de omgeving.</p>
1.2.4.3	<p>Verharde delen</p> <p>Verhardingen worden zoveel als mogelijk beperkt. De verhardingen dienen af te wateren in onverharde delen binnen de zone, tenzij dit technisch onmogelijk is.</p>	<p>Verhardingen zijn enkel mogelijk voor de toegangen naar de hoofdgebouwen, ondergrondse parkeergarage, mindervalide parkeerplaatsen, terrassen en wandelpaden.</p>
1.2.4.4	<p>Reliëfwijzigingen</p> <p>Reliëfwijzigingen i.f.v. de groenaanleg rond de bebouwing zijn toegelaten in kader van de aanleg als duinenlandschap, met een maximale hoogte van 1,5m en hellingsgraad van maximaal 45°.</p>	<p>Aangezien de groenruimte rondom de gebouwen ingericht wordt in relatie tot het kustlandschap is het aanleggen van een duinenlandschap mogelijk.</p>



1.2.5

## GLOBAAL INRICHTINGSPLAN

Bij elke stedenbouwkundige aanvraag, niet zijnde een beperkte verbouwing/uitbreiding wordt een geïntegreerde inrichtingsstudie gevoegd, dat het concept van de zone als deel van de volledige woonzorgsite omvat. Hierop staan minimum de volgende zaken aangegeven:

- het te realiseren programma;
- de specifieke inplanting en volumes van de bebouwing;
- ontsluiting, parkeren;
- de relatie met de onbebouwde delen, de andere projecten en de omliggende percelen;
- de inrichting van de onbebouwde delen
- de voorzieningen inzake hemelwaterbuffering en afwatering.

Bij een inrichtingsstudie moet minstens aandacht besteed zijn aan volgende kwalitatieve beoordelingscriteria:

- een zuinig en optimaal gebruik van de bebouwbare oppervlakte;
- kwalitatief kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing;
- minimale hinder t.a.v. omgeving op vlak van mobiliteit en bebouwing;
- kwalitatieve aanleg van de onbebouwde gebieden met het oog op (semi-)privaat gebruik in relatie tot het omliggende kustlandschap;
- de inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de omgeving.

Elke nieuwe aanvraag kan een bestaand inrichtingsplan of een aangepaste of nieuw inrichtingsplan bevatten.

Aan de hand van de inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat een goede beeldkwaliteit en een kwalitatief project wordt gerealiseerd, rekening houdend met de bestaande situatie. Deze inrichtingsstudie kan gezien worden als een uitbreiding van de motivatienota.

Het onderdeel ontsluiting en parkeren geeft minstens een toelichting bij de te verwachten verkeersbewegingen (aard, aantal, tijdstip) en geeft aan of er voldoende parkeerplaatsen, ook voor mensen met een beperking/handicap en voldoende comfortabele overdekte fietsenstallingen zijn voorzien.

Duurzame maatregelen:

- De aanleg van groendaken, daktuinen en gevelgroen is aan te bevelen, rekening houdend met de vigerende wetgeving;
- Ook het plaatsen van installaties voor het opwekken van hernieuwbare energie of energierecuperatie en andere technische installaties op het dak zijn mogelijk. Indien deze installaties niet op het dak worden voorzien worden ze geïntegreerd in het bouwvolume.

De mogelijkheid om de onbebouwde delen, of een deel ervan, semi-publiek in te richten wordt onderzocht en gemotiveerd.





**BU  
UR**  
Part of Sweco

**INFO@BUUR.BE — WWW.BUUR.BE**