

STAD DIKSMUIDE - GRUP LEKE centrum

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



BVBA Studiebureau
ir. Ch. Lobelle

Gistelsteenweg 112 Telefoon 050/30.00.30
8490 JABBEKE (Varsenare) Telefax 050/38.96.91

Opgemaakt te 8490 – JABBEKE (Varsenare),
op 03.05.2011
versie 30 september 2014

ir. Philippe LOBELLE, Zaakvoerder

Inhoudsopgave

DEEL 6. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN	3
Art 0 Algemene bepalingen	4
Art 1: Woonzone	8
Art 2: Projectzones – overdruk	12
ART 2.1 PROJECTZONE “Pastorie”	13
ART 2.2 PROJECTZONE “Klooster”	15
Art 3: groenzone	16

DEEL 6. VERORDENEND PLAN EN VOORSCHRIFTEN

De stedenbouwkundige voorschriften zijn de verordenende vertaling van de inhoudelijke opties die voor de ontwikkeling van het plangebied noodzakelijk zijn. De inhoudelijke invulling steunt op de visie en de krachtlijnen die voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn uitgewerkt. De gehanteerde begrippen en definities, de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan hebben een verordenende en bijgevolg ook bindende kracht. Zij vormen de juridische basis voor het vergunningenbeleid.

Het RUP is gelaagd opgebouwd. Artikel 0 “ Algemene bepalingen” is voor alle zones van toepassing, daarnaast kunnen er **twee lagen** van toepassing zijn op een bepaald gebied:

Ieder gebied behoort tot een bepaalde **basiszone**. Alle gebieden die tot eenzelfde deelruimte behoren of eenzelfde typologie hebben, worden in dezelfde kleur ingekleurd en onder één basiszone gebracht. Deze **bestemmingszone** wordt met een bepaalde **kleur en nummer** weergegeven. Voor alle gebieden binnen deze zone geldt dezelfde bestemming en zijn de inrichtingsvoorschriften voor een groot deel dezelfde. Het gaat om de volgende zones:

Art 1 Woonzone

Art. 3 Groenzone

Bovenop alle zones kan er ook een **overdruk** worden gelegd, die een **specifieke bestemming of inrichting** voorop stellen. Het gaat om de volgende overdrukken:

Art. 2.1 Projectzone pastorie

Art. 2.2 Projectzone klooster

ART 0 ALGEMENE BEPALINGEN

§ 1 Begrenzing van het plangebied

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

§ 2 Verordenende kracht

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP. Al de stedenbouwkundige voorschriften van deze bundel hebben voorrang op de beknopte voorschriften aangeduid op plan als grafische voorstelling van de stedenbouwkundige voorschriften.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften: werkt de essentiële opties uit tot stedenbouwkundige voorschriften. Deze tekst is verordenend en juridisch afdwingbaar.

Toelichting bij de verordenende stedenbouwkundige voorschriften: geeft samenvattend weer welke inhoudelijke opties belangrijk zijn bij de ontwikkeling van deze zone of bijkomende aanduiding. Deze kolom bevat verwijzingen naar de visie, de krachtlijnen én aanvullende elementen die te maken hebben met programmatische elementen die relevant zijn voor de vertaling op het terrein. Concreet kunnen er kwalitatieve principes voor de bestemming en de ruimtelijke inrichting van het terrein naar voren worden geschoven. Deze tekst is niet verordenend.

De ruimtelijke opties en de verordenende voorschriften worden verder ondersteund door andere inhoudelijke, procedurele en wetgevende mechanismen zoals de stedenbouwkundige voorschriften geregeld in de stedenbouwkundige verordening(en), het burgerlijk wetboek (lichten, zichten,...), het privaats- en publiekrechtelijk bouwrecht, het milieurecht,...

§ 3 Geldigheid van de algemene bepalingen

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de bepalingen per zone.

§ 4 Goede Ruimtelijke ordening

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:

- ☐ de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet bebouwde ruimtes
- ☐ de architecturale kwaliteit en esthetiek
- ☐ de hinderaspecten, privacy en comforteisen

§ 5 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing

Aan de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen instandhouding- en onderhoudswerken gebeuren. Het uitbreiden of verbouwen van de bestaande bebouwing buiten de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is echter niet toegelaten. Bij uitbreiding, verbouwing of nieuwbouw van een gedeelte of van het gehele gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

§ 6 Archeologische waarde van het gebied

Het plangebied is een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Dit betekent dat er naar een behoud van deze archeologische waarden in situ wordt gestreefd. Concreet betekent dit dat wanneer er werken in het plangebied plaatsvinden de mogelijke archeologische resten door een archeoloog geregistreerd en geborgen moeten worden. Om de effectieve archeologische waarde in te schatten dient er een preventief archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit onderzoek moet toelaten de aanwezigheid, de context en de omstandigheden van eventuele archeologische resten vast te stellen. De eigenaar van de grond is volgens het archeologiedecreet ertoe verplicht om de niet gedocumenteerde archeologische resten als een goede huisvader te bewaren of grondverzet op deze percelen te laten voorafgaan door een archeologisch advies.

§ 7 Kleinschalige nutsvoorzieningen

Kleinschalige nutsvoorzieningen en ingrepen in functie van de realisatie en de inplanting van de voorzieningen zijn mogelijk in elke zone, voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone.

§ 8 Openbaar domein

Openbaar domein kan in elke bestemmingszone worden ingericht voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de normale algemene functies van de betrokken zone en voorzover ze het architectonische karakter van het betrokken gebied niet verstoren.

§ 9 Gemeentelijk reglement inzake parkeren

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen te voorzien bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is bepaald door het gemeentelijk reglement van de Stad Diksmuide. Dit is van toepassing binnen de RUP-perimeter. In alle zones is het toegelaten om de parkeervoorzieningen ondergronds te voorzien.

§ 10 Watertoets

Binnen elke zone is het toegestaan om maatregelen te voorzien in het kader van een goede waterhuishouding, en dit voor zover ze de eigenlijke bestemming van de zone niet in het gedrang brengen

§ 11 Perceelsafsluitingen

Perceelsafsluitingen niet gelegen op de rooilijn hebben een maximumhoogte van 200cm en worden uitgevoerd als levende haag, als draadafsluiting of als tuinmuur. Afsluitingen in betonplaten en/of in geprefabriceerde houten tuinschermen zijn niet toegelaten. Met uitzondering van *Taxus baccata* zijn coniferenhagen niet toegelaten.

§12 Waardevolle tuinen

De perimeter van het RUP omvat waardevolle tuinen en groenstructuren. Niet alleen het geheel maar ook de afzonderlijke planten zijn botanisch en/of cultuurhistorisch interessant.

Ingrepen op het perceelsniveau, zowel met betrekking op de bebouwing als op de tuin aan zich, dienen de typische elementen van deze tuinen/groenstructuren en hun vegetatie optimaal te vrijwaren voor de toekomst. Een gedetailleerde inventaris van de planten en de tuininrichting wordt bij de plannen gevoegd alsook een gedetailleerd plan van de nieuwe aanleg. De oppervlakte en de omtrek van de tuinen kunnen beperkt gewijzigd worden voor zover dit niet leidt tot een betekenisvol verlies aan huidige kwaliteiten en voor zover de behouden oppervlakte en omtrek nog voldoende betekenisvol is als waardevolle stadstuin.

De bedoelde tuinen zijn in overdruk weergegeven op het bestemmingsplan.

Het is zonder meer verboden deze tuinen/groenstructuren compleet aan te snijden voor bouwprojecten, ongeacht de overige voorschriften die op het perceel betrekking hebben. Het is wel toegelaten om de tuinen te herconciëren, voor zover de bestaande kenmerken en kwaliteiten een hoofdrol blijven spelen in de nieuwe aanleg. De oppervlakte en de omtrek van de tuinen kunnen beperkt gewijzigd worden voor zover dit niet leidt tot een betekenisvol verlies aan huidige kwaliteiten en voor zover de behouden oppervlakte en omtrek nog voldoende betekenisvol is als waardevolle tuin.

De vergunningverlener kan bijkomende voorwaarden opleggen.

De bestaande waardevolle tuinen dienen niet alleen gevrijwaard, maar ook optimaal in relatie gebracht te worden met de bebouwing en de aanpassingen die aan de bebouwing voorgesteld worden. In de aanvraag wordt aangegeven hoe de bestaande vegetatie tijdens de bouwwerkzaamheden beschermd zal worden tegen mechanische of andere schade. Dit geldt ook als de aanvraag louter betrekking heeft op bouwwerkzaamheden.

§ 13 Gehanteerde begrippen

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Bruto-vloeroppervlakte (BVO): de som van de aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van het gebouw. Deze oppervlakte volgt uit de buitenomtrek van de aan het gebouw grenzende bouwdelen op vloerhoogte. Hierbij zijn de buitenvlakken van de begrenzing bepalend. Oppervlakte van trappen, liften en dergelijke moeten op elk vloerniveau meegerekend worden. Niet mee te rekenen zijn niet-bewoonde zolders, kelders en ondergrondse ruimten die niet voor functioneel gebruik in overeenstemming met de bestemming kunnen worden aangewend.

Bebouwingscoëfficiënt: een in de stedenbouwkundige voorschriften aangegeven percentage dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat mag bebouwd worden.

Erfaanleg: een gelijkgrondse aanleg van een straat of plein waarbij de verblijfsfuncties primeren. Verkeer (mechanisch) wordt toegelaten en is onderworpen aan eigen regels inzake de relatie tussen de weggebruikers, de snelheid en het parkeren. De inrichting gebeurt zo dat voetgangers en bestuurders, bewoners en bezoekers in harmonie de ruimte kunnen gebruiken waarbij de veiligheid voor iedereen wordt gegarandeerd.

Vloer-Terreinindex (V/T): de som van de bruto-vloeroppervlakte (V) gedeeld door de terreinoppervlakte (T).

Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de onderkant van de kroonlijst.

Bouwlaag: Een bouwlaag is maximum 4m hoog voor de gelijkvloerse bouwlaag en 3,00m voor de bouwlagen boven het gelijkvloers. Het kelderverdiep en het dakverdiep zijn niet begrepen in het aantal bouwlagen. Het dakverdiep kan wel bewoonbaar ingericht worden. Het kelderverdiep mag als souterrain gebouwd worden maar kan niet als afzonderlijke woonentiteit worden beschouwd.

Een “achteruitgeschoven bouwlaag” wijkt aan de rooilijnzijde minstens 3m terug van het gabariet van de onderliggende bouwlagen. Aan de tuinzijde wordt deze achteruitgeschoven bouwlaag ook visueel onderscheiden van de basisbouwlagen.

Technisch verdiep : Een technisch verdiep wordt beperkt tot 30% van de oppervlakte van het gebouw en is niet hoger dan 1 bouwlaag. Het technisch verdiep telt niet mee als bouw- of woonlaag en kan ook niet als dusdanig ingericht worden.

Bijgebouw : Een bijgebouw is een klein bouwwerk dat behoort tot de normale tuinuitrusting. Het is een afzonderlijk gebouw, los van het hoofdgebouw. Een bijgebouw telt nooit meer dan één bouwlaag. De kroonlijsthoogte is beperkt tot 3m. De maximale nokhoogte is 4,5m. Ook een overdekking/afdak worden als bijgebouw beschouwd

§ 14 Op te heffen plannen

Het gewestplan wordt opgeheven voor alle zones.

Het BPA “Leke centrum - oostendestraat” wordt opgegeven voor de overlappende delen.

ART 1: WOONZONE

CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING volgens Vlaamse Gewest : 'WONEN'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
<u>§1 Bestemming</u> Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Ambachtelijke bedrijven zijn uitgesloten.	De woongebieden zijn multifunctionele gebieden waar verweving van functies het uitgangspunt is. De woongebieden zijn naast het wonen ook bestemd voor openbare ruimtes (groene en verharde) en voor aan het wonen verwante voorzieningen. Het gaat om handel, horeca, bedrijven, openbare en private nutsvoorzieningen, kantoren en diensten, en socioculturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, hobbylandbouw. ... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, parken ... - Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorziening ... Handel: winkel, kleinhandel, ... - Horeca (hotel, restaurant, café) Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, ziekenhuizen, rust- en verzorgingsinstellingen, kleinschalige voorzieningen op lokaal niveau (bv. Lokalen voor verenigingsleven), parkeerplaatsen, installaties voor waterzuivering ... socioculturele voorzieningen: cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, . Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra.
§2. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar	Wonen en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevenschikt. Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden

zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid; • de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen; • de bestaande of gewenste woondichtheid; • de inpassing in de omgeving. • de reeds aanwezige kwaliteiten van de bebouwing en de vegetatie op het betreffende perceel	op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De te beschouwen omgeving is afhankelijk van de voorgestelde ingreep. De beoordeling van de verenigbaarheid zal in de praktijk sterk verschillen. Voor werken met een beperkte ruimtelijke impact of een beperkte schaal zal de beoordeling beknopt blijven. Grote werken of werken met bijvoorbeeld een grote mobiliteitsimpact, waaronder ook de parkeerplaatsen, zullen uitgebreider moeten worden beoordeeld. Met inpassing in de omgeving wordt bedoeld de inplanting, het reliëf en de bodemgesteldheid, het bouwvolume en het uiterlijk,van het project of gebouw. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.
§3 Alle werken en handelingen zijn toegelaten zodat de school optimaal kan functioneren binnen de geldende richtlijnen en voorschriften.	In het gebied bevindt zich een school voor kleuter- en basisonderwijs. De doelgroep is de lokale bevolking en de school is op schaal van het dorp.
§4 <u>Densiteit</u> De te realiseren densiteit bij het uitwerken van dit grup wordt – in afwijking van het rsv –niet vastgelegd in x-aantal woonheden per hectare. Dit gezien de specifieke context van beide projectzones binnen het rup. Het maximum opgegeven aantal staat niet gelijk aan de garantie dat dit ruimtelijk op een goede manier verkregen kan worden. Het is de vergunningverlener toegestaan om het maximale aantal te limiteren in functie van het project en de impact op de omgeving.	Het opdrijven van de densiteit tot 15 wooneenheden per hectare, zoals het rsv voorschrijft voor het buitengebied, zou leiden tot 17 te realiseren wooneenheden binnen huidig rup. De pastoriesite is omvangrijk qua oppervlakte, maar wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt sterk beperkt in bouwmogelijkheden. Dat betekent dat de druk om de densiteit van 15 wooneenheden per hectare te halen volledige op de projectzone klooster zou komen te liggen. Deze projectzone is niet groot genoeg om de pastoriesite te compenseren en ook hier zijn er fundamentele restricties gezien de erfgoedwaarde en het behoud van de bestaande bouwconstructies dat voorop wordt gesteld.

	De ligging binnen het centrumgebied van leke en de densiteiten van de omliggende bebouwing voldoen aan de opgelegde waarden van het rsv. de beperkte perimeter van huidig rup brengt de verhouding woongebied / aanverwante functies heel lokaal uit evenwicht, wat de afwijking motiveert. Het kost wat kost halen van de densiteit van 15 wooneenheden per hectare zou in deze context ten koste gaan van de goede ruimtelijke ordening.
§5. <u>Bouwlijnen</u> Er worden geen bouwlijnen vastgelegd.	
§6 <u>Volwaardige gevels</u> Gevels palend aan het openbaar domein zijn steeds volwaardig, d.w.z. dat deze gevels beschikken over minstens één volwaardige raamopening die uitgaat op de leefruimte of desgevallend de handelsruimte, horecaruimte, kantoorruimte,.... Per bouwvolume op de rooilijn gebouwd mag hoogstens één garagepoort uitgaan op het openbaar domein.	
§7. <u>Bouwhoogte en kroonlijsthoogte</u> Bijgebouwen worden tot 1 bouwlaag beperkt met een maximum kroonlijsthoogte van 3m en een maximum oppervlakte van 40m².	Het is toegelaten om de kelder als “souterrain” te bouwen voor zover het vloeroppervlak van de gelijkvloerse verdieping niet hoger dan anderhalve meter boven het maaiveldniveau komt te liggen. In voorkomend geval is de maximum bouwhoogte van de gelijkvloerse verdieping niet 4 maar 3m. Het souterrain mag delen van wooneenheden bevatten (vb. bad- en slaapruides), maar de meegaande leefruimte dient steeds op het gelijkvloers ingericht te worden.
§8 <u>Tuinen en terrassen</u> De buitenruimte welke niet wordt ingericht als parkeerplaats wordt verplicht als tuin ingericht met een maximaal verhardingspercentage van 50% (terrassen of tuinpaden) .	

§9 <u>“zachte as” - overdruk</u> De overdruk “zachte as” dient uitgewerkt te worden als een verbinding voor langzaam verkeer tussen de groenzone en het plein. De grafische aanduiding van de zachte as is indicatief. De as kan max 20 m naar links of rechts van de indicatieve aanduiding aangelegd worden.	
§10 <u>“uitgesloten deel voor woningbouw” - overdruk</u> In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of de aanpassing van de pleinfunctie en de noodzakelijke nutsvoorzieningen, groenaanleg en straatmeubilair. Met uitzondering van de wegenis zelf, parkeervoorzieningen, verlichtingsapparatuur, straatmeubilair en de noodzakelijke nutsvoorzieningen zijn alle constructies verboden.	

ART 2: PROJECTZONES – OVERDRUK

CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING volgens Vlaamse Gewest : 'WONEN'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
§1 De gebieden aangeduid met deze overdruk spelen een voortrekkersrol in de ontwikkeling van het gebied. Het betreft zones die in aanmerking komen voor nieuwbouwprojecten met één of meerdere functies. Ze hebben een voorbeeldfunctie en bezitten een grote architecturale kwaliteit. De overdrukzone bakent de minimale grens van de strategische projecten af en legt een aantal voorschriften op die de ruimtelijke kwaliteit van het project moeten waarborgen. Voor ieder strategisch project gelden de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de onderliggende zone, voor zover ze niet in strijd zijn met de overdruk.	De strategische projectzones zijn vastgelegd met hun minimale grens. Dit betekent dat deze zone volledig in het project moet opgenomen worden, maar dat aanpalende percelen of delen ervan mee kunnen opgenomen worden in het project.
§2 <u>Inrichting</u> Alle ontwikkelingen binnen één projectzone moeten als één samenhangend geheel worden ontworpen. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op de uitwerking van (een deel van) de deelzones van dit artikel wordt een totaalvisie voor de volledige deelzone gevoegd. De totaalvisie schetst een beeld van het volledige project in al zijn aspecten (morfologie, mobiliteit, groen,...). Op basis van de totaalvisie kan een project gefaseerd worden uitgevoerd.	Totaalconcepten worden op maat van de omgeving ingepast als kwalitatief geheel. Een diversiteit aan functies is aan te bevelen. De architectuur van totaalconcepten is veelal bepalend voor de site en verdient bijzondere aandacht. De architectuur dient het banale te overstijgen door zich specifiek te richten op de aanwezige en potentiële eigenheid van de plek. De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. De vergunningsaanvrager wordt aangemoedigd in een vroeg stadium van de planning overleg te plegen met de vergunningverlenende overheid. De totaalvisie wordt uitgedrukt in een informatief document waarbij voornoemde aspecten bij de aanvraag worden verduidelijkt.

ART 2.1 PROJECTZONE “PASTORIE”	
De projectzone “Pastorie” bevat de oude pastoriwoning met bijhorende tuin, welke de historische omwalling van de site bevat, zij het grotendeels gedempt.	De site is als geheel opgenomen in de erfgoedlijst.
§ 1 De woning mag hetzij gerenoveerd, hetzij vervangen worden, waarbij de binnencontour van de historische omwalling bepalend is voor de afpaling van de bebouwbare oppervlakte.	
§2 Het bestemmingsplan geeft de bematingen aan binnen dewelke het Stadsbestuur de bebouwbare oppervlakte ziet, als zijnde een evocatie aan de vroegere binnencontour van de wal, waarbij maximum 50% bebouwbaar is. Deze afmetingen zijn bindend. Daarenboven dient in het bouwvolume de huidige footprint van het gebouw, welke historisch is verankerd, duidelijk en dominant aanwezig te zijn. Losstaande bijgebouwen zijn niet toegelaten binnen de projectzone.	
§3 Bouwhoogte : De huidige hoogte, niet het aantal bouwlagen, is richtinggevend voor het nieuwe profiel voor het kruisvormig volume dat op de huidige footprint is gebaseerd.	
§4 De lokatie is zo strategisch voor Leke dat ingeval van nieuwbouw, maar ook in geval van renovatie, gekozen wordt voor een dominante architectuur.	Er kan geopteerd worden voor een reconstructie van het huidige gebouw maar het RUP wil ook een nieuwe interpretatie van het historische gegeven van deze plek niet uitsluiten. De architectuur is in dat geval bij voorkeur vernieuwend, conceptueel van aard en gericht op een optimale integratie van innovatieve technieken en duurzaamheidsaspecten, en dit vanaf de conceptfase. Het materialengebruik dient kwalitatief en duurzaam te zijn. Stijlelementen zoals dakvorm, dakhelling,... worden niet vastgelegd teneinde een conceptuele architectuur toe te laten. De bouwhistorische documentering dient te gebeuren zodat bij sloop geen historische informatie verloren gaat. De beeldkwaliteit van de gehele omgeving mag bepaald worden door de pastoriesite. Er wordt dan ook bijzonder veel aandacht besteed aan de concrete invulling van deze projectzone.

§5 Tuin

Betreft de tuin legt het RUP een duidelijke ontwikkelingsvisie op. Het uitgangspunt is het vrijwaren van de historische omwalling van bebouwing of vaste constructies, zodat deze op lange termijn terug open gemaakt kan worden.

Op korte en middellange termijn is een behoud van de tuin met alle aanwezige kleine landschapselementen (bomen, relict omwalling, toegangspoort) voorzien. Inzonderheid het behoud van de bomen is cruciaal in de visie van het RUP, waarbij de toekomstwaarde van het bestand geenszins in het gedrang gebracht mag worden door onoordeelkundige ingrepen zoals het aanbrengen van verhardingen, graafwerken, leidingwerken, stapelplaatsen,...binnen de wortelzone.

Waar geen bomen aanwezig zijn mag de wal op korte of op middellange termijn terug opengemaakt worden. Dit is evenwel geen verplichting. Op lange termijn, na het afsterven van de bomen, kan de wal volledig opengemaakt worden.

Voor de delen van de omwalling die niet opnieuw uitgegraven worden, dient de contour van de vroegere omwalling zichtbaar gemaakt te worden door bv. de omwalling als grasperk te behouden en de randzones te beplanten. Het is niet toegelaten om elementen in te brengen die afbreuk doen aan de leesbaarheid van de vroegere omwalling.

Voorstellen tot behoud en herwaardering van de pastorietaanplanting dienen integraal deel uit te maken van de aanvraag tot vergunning voor renovatie- of bouwwerken.

Ingeval voor meerdere wooneenheden geopteerd wordt, dient de tuin inclusief omwalling een gemeenschappelijk gebruik als één samenhangend geheel te kennen, zonder visueel waarneembare opdeling per wooneenheid.

§8 Terassen

Het is toegelaten om de buitenruimte als horecaterras in te richten mits inachtnaeming van de maximale te verhardende oppervlakte.

De buitenruimte mag niet als stapelplaats voor handels- of horecagoederen gebruikt worden, en evenmin als stapelplaats tout court.	
§9 <u>Perceelsafscheiding</u> Een haag op 50cm van de rooilijn is verplicht. Indien de bestaande haag vervangen wordt is de volgende sortimentskeuze bindend : Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Acer campestre, Taxus baccata, Ilex aquifolium, Ligustrum ovalifolium.	
ART 2.2 PROJECTZONE “KLOOSTER”	
De projectzone “Klooster” omvat het kloostergebouw, dat is aangebouwd aan de school..	Het klooster is opgenomen in de erfgoedlijst
§1 <u>Nieuwbouwvolumes</u> Het behoud van de intrinsieke kenmerken van het klooster kan samengaan met architecturale ingrepen zoals nieuwbouwvolumes. Deze dienen zich visueel sterk te onderscheiden van de oorspronkelijke delen waarbij eigentijdse toevoegingen een boeiend contrast met de oorspronkelijke volumes tot stand brengen.	
§2 <u>Bouwhoogte</u> De bouwhoogte is beperkt tot twee bouwlagen+dak, waarbij plaatselijk tot drie bouwlagen met plat dak gebouwd kan worden voor zover het project in verhouding blijft tot de schaal van de omgeving.	
§3 <u>Tuinen en terrassen</u> Het is toegelaten om de buitenruimte als horecaterras in te richten mits inachtnaam van de max. te verharde oppervlakte	

De buitenruimte mag niet als stapelplaats voor handels- of horecagoederen gebruikt worden, en evenmin als stapelplaats tout court.

ART 3: GROENZONE

CATEGORIE VAN GEBIEDSAANDUIDING volgens Vlaamse Gewest : 'WONEN'

Verordenend voorschrift	Beoordelingsvoorschrift
§1. Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park of groenzone. Dit gebied heeft een sociale functie. Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevengeschikte functies. Het plaatsen van buitenspeeltoestellen behorend bij de recreatiefunctie is toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten. In deze zone is een nieuwe toegang voor voetgangers naar het aangrenzende schoolgebouw toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het creëren van deze toegang zijn toegelaten. De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.	Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevengeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie. Een eventuele toekomstige nieuwe ingang voor uitsluitend voetgangersverkeer naar het aangrenzende schoolgebouw moet tot de mogelijkheden behoren. Een voetpad naar deze mogelijks nieuwe ingang kan aangelegd worden in deze groenzone.

Opgemaakt door de B.V.B.A.
Studiebureau ir. CH. LOBELLE.
8490 -JABBEKE (Varsenare)
op 3 mei 2011
versie 30 september 2014

ir. PH. LOBELLE, Zaakvoerder