

GRUP “ KRUISKALSIJDEMOLLEN ”

GEOMEX bvba

Kapelleriestraat 3 - 8840 STADEN - ☎ 051/70 25 75

Kasteelstraat 1A - 8600 DIKSMUIDE - ☎ 051/50 06 53

Ontmijnerslaan 46 - 8200 BRUGGE - ☎ 050/39 31 61

💻 email : GEOMEX@SKYNET.be - 🖨 051/70 50 55

DE ONTWERPER: GEOMEX bvba									
François BROUWERS				Hans VANROOSE				Sabien TYBERGHIE Ruimtelijk Planner	

ONTWERP

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgemaakt	goedgekeurd	overgemaakt	plenaire.	overgemaakt	behandeld	opening	sluiting
1 ^{ste} schetsontwerp	08/10/03	10/10/2003							
2 ^{de} schetsontwerp	27/09/05								
1 ^{ste} voorontwerp	15/11/05	16/01/06		02.02.2006	02.03.2006		06.04.2006		
ontwerp	25/05/06	06/06/06	Voorlopige vaststelling 26.06.2006				07.09.2006	04.07.2006	01.09.2006
			definitieve vaststelling 16.10.2006						

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van :26 juni 2006.

Mevr. Herman Marie
DE SECRETARIS

Dhr. Debaillie Geert
DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 04.07.2006 tot 01.09.2006.

Mevr. Herman Marie
DE SECRETARIS

Dhr. Debaillie Geert
DE BURGEMEESTER

Gezien en definitief vastgesteld om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 16 oktober 2006.

Mevr. Herman Marie
DE SECRETARIS

Dhr. Debaillie Geert
DE BURGEMEESTER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

DE BURGEMEESTER

Inhoud

Deel I : toelichtingsnota

- 1. historiek**
- 2. situering plangebied**
- 3. analyse van de bestaande toestand**
- 4. probleemstelling**
- 5. beleidskader**
- 6. opties voor het plangebied**
- 7. watertoets**
- 8. opheffingsbepalingen**
- 9. enkele cijfers**
- 10. fotoreportage**

Deel II : verordenend deel + toelichting bij de voorschriften.

- 1. stedenbouwkundige voorschriften en bijhorende toelichting**
- 2. plan bestaande toestand (juridisch en feitelijk)**
- 3. bestemmingsplan**

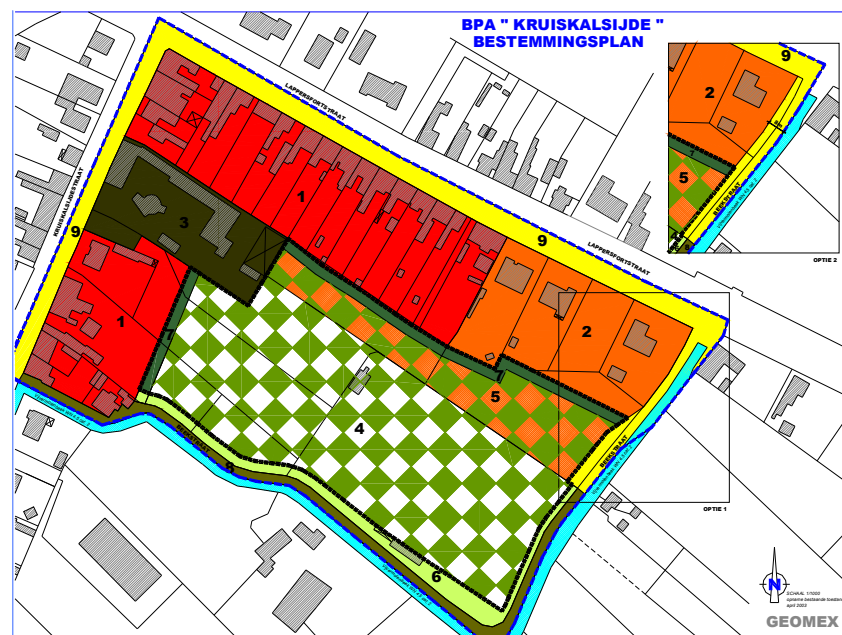
Diksmuide GRUP - Kruiskalsijdemolen Toelichtingsnota

1. historiek

Reeds in 2003 werd gestart met de opmaak van voorliggend GRUP (destijds nog BPA). Het plangebied omvatte in oorsprong het gebied, begrepen tussen de Lappersfortstraat, de Kruiskalsijdestraat en de Beekstraat.

Het plan (schetsontwerp) had de intentie om een oplossing te bieden aan twee ruimtelijke problemen:

- de herbestemming- en verbouwingsintenties voor de molensite
- de problematiek rond het zonevreemde sportterrein.



In het eerste schetsontwerp werd reeds rekening gehouden met een **flexibele invulling** van het gebied, gezien de onzekere toekomst van de voetbalactiviteiten in Leke.

Een tweede belangrijke aspect in het planvoorstel van destijds, was de **interactie** tussen beide actoren in het plangebied (horeca – sport en recreatie)

Planproblemen:

- het structuurplan stond destijds nog in een voorontwerpfase. Alhoewel reeds geopteerd werd om in deze zone, ruimte te voorzien voor sport en recreatie, was nog geen beleidsdocument van kracht. De planopties werden dus niet gedragen door een formeel beleidsdocument en waren bijgevolg niet verdedigbaar.
- De inrichting van de ruimte rond en om de bestaande sportinfrastructuur en de uitbreiding en versterking ervan, noopten tot de reorganisatie van de ontsluiting van het gebied. Dit zou uiteindelijk leiden tot een ingrijpende en dure aanpassing van de beekstraat, het kruispunt Beekstraat – Lappersfortstraat, en het (gedeeltelijk) overwelden van de beek. Deze aanpassing zou eveneens een onteigening tot gevolg hebben.

Gezien de onzekere situatie van het voetbal- en sportgebeuren in Leke, en gezien het stadsbestuur nog geen consensus had omtrent het (financieel) engagement van de stad voor dit plangebied, werd de problematiek verdaagd.

Uiteindelijk werd beslist om het plangebied terug te schroeven en te concentreren op het concrete probleem van de molensite, zijnde de heropbouw, sanering en uitbating van een geklasseerde site.

Daarbij werd dus ook de bebouwing langs de Lappersfortstraat en langs de Kruiskalsijdestraat achterwege gelaten. In het oorspronkelijk planvoorstel werd deze bebouwing mee opgenomen teneinde een ruimtelijk geheel te kunnen ordenen in het bpa. Specifieke problemen stelden zich echter niet bij deze bebouwing.

Uiteindelijk werd het planproces hervat in september 2005.

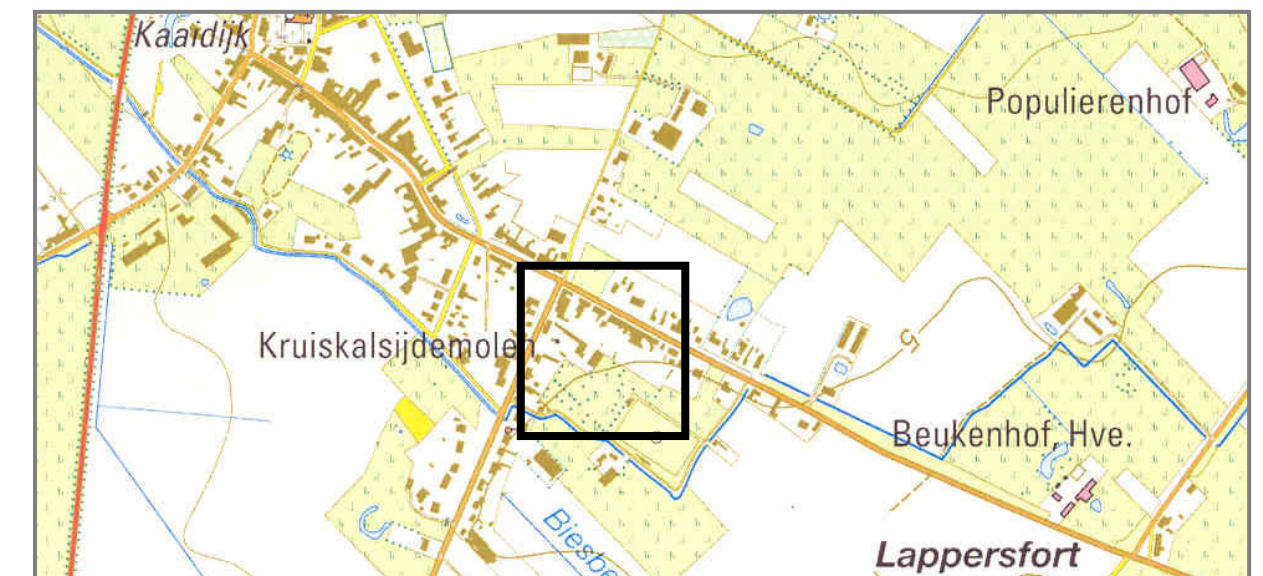
2. situering plangebied

Het plangebied is gelegen in Leke, een deelgemeente van Diksmuide.

Leke is de meest noordelijke deelgemeente van het grondgebied Diksmuide. Het plangebied ligt langs de invalsweg vanuit Diksmuide. (Kruiskalsijdestraat)



Situatieplan (schaal 1/100 000)



Uittreksel topografische kaart (schaal 1/10 000)

3. analyse van de bestaande toestand

3.1. juridisch

3.1.1. gewestplan

Voor het plangebied bestaat het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 05/02/1979. Volgens dit gewestplan ligt het plangebied gedeeltelijk in woongebied (langs de Lappersfortstraat en de Kruiskalsijdestraat) en gedeeltelijk in agrarisch gebied. (zie ook plan bestaande toestand)



Uittreksel gewestplan Diksmuide-Torhout, KB 05/02/1979 (schaal 1/10 000)

3.1.2. verkavelingen

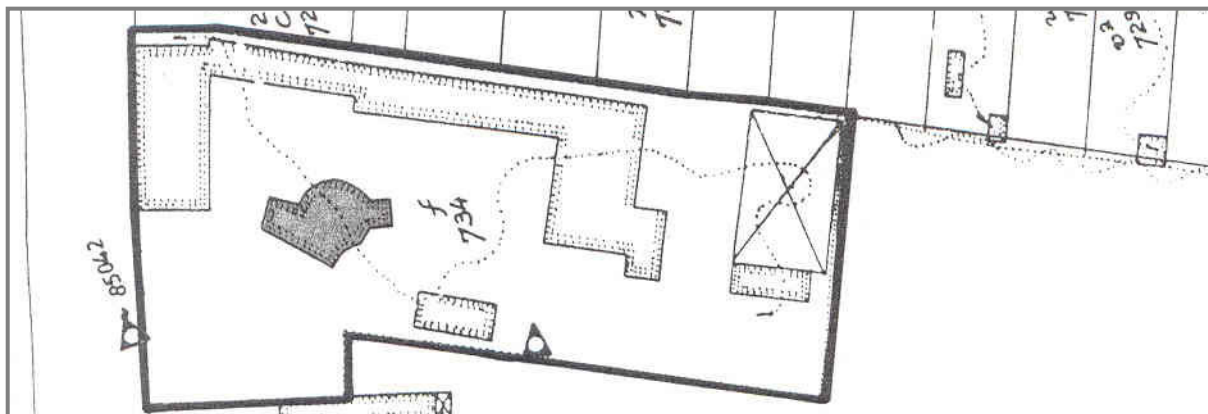
geen

3.1.3. milieuvergunningen

nihil

3.1.4. beschermd monument

Een groot deel van het plangebied en de vervallen molen ("de molenkuip met mechanische maalderij"), centraal in het plangebied, werden beschermd als respectievelijk dorpsgezicht en monument, bij besluit van 04.04.1995.



beschermd site, uittreksel MB, schaal 1/1000

3.1.5. bouwvoertredingen

nihil

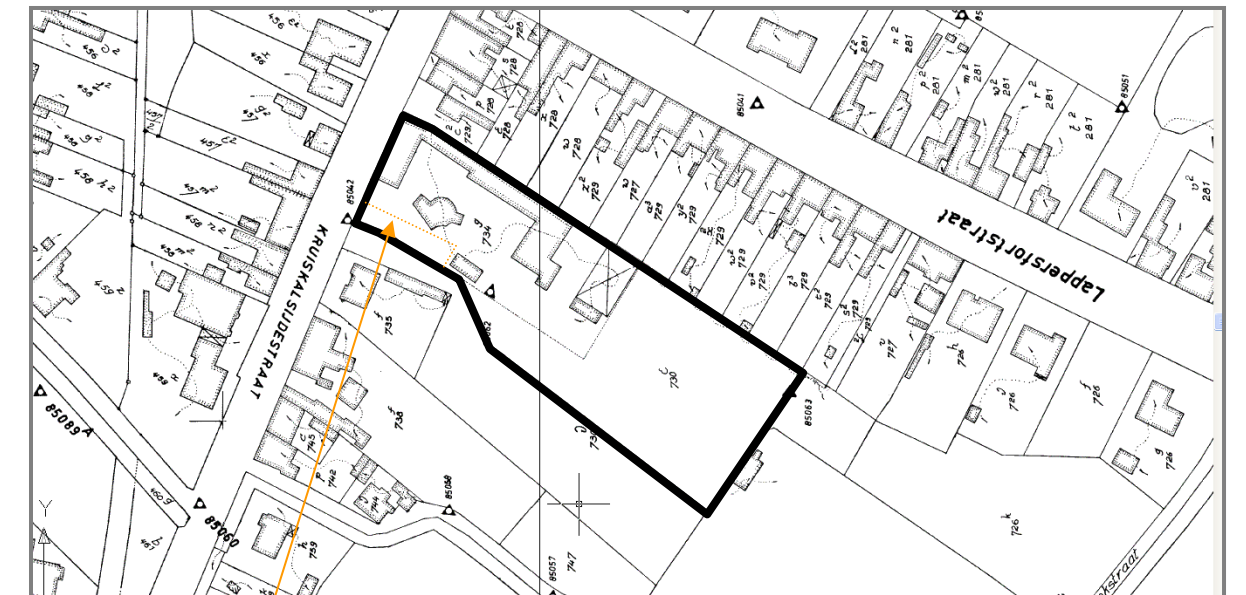
3.1.6. bouwvergunningen

Binnen het plangebied werd recent een stedenbouwkundige vergunning (01.09.2005) afgeleverd voor de revalorisatie van de voormalige molenaarswoning en de bijhorende gebouwen en stallen. De vergunning is het resultaat van een consensus tussen de eigenaar, de vergunningverlenende overheid en het bestuur van 'monumenten en landschappen'.

3.2 feitelijk

De grenzen van het plangebied worden volledig bepaald door perceelsgrenzen van twee kadastrale percelen : 730e en 734g. Beide percelen zijn eigendom van dezelfde eigenaar en tevens de toekomstige exploitant van de horecazaak.

Het plangebied beslaat volledig de site van de molen, vermeerderd met een achterliggend stuk weide.



Uittreksel kadastraal kaart 1/2500

bebouwing

De huidige bebouwing bestaat uit de molen en een achterin gelegen hooisluur (halfopen constructie). Tot voor kort waren het molenhuis, de voormalige stallen en de schuur ook deel van de site. In functie van de vernieuwbouw werden deze gebouwen recent gesloopt. (de hooisluur bleef behouden)

Langs de noordgrens van het plangebied palen verschillende percelen, waarvan de bebouwing deel uitmaakt van het aaneengesloten bebouwd weefsel langs de Lappersfortstraat.

verhardingen

Binnen het plangebied bevinden zich uitsluitend de hoogstnoodzakelijke verhardingen. Dit wil zeggen: de oprit, verharding voor de gebouwen en een verharde weg naar de hooisluur.

Private tuin

De strook, ten zuidoosten op het plangebied, en palend aan de Kruiskalsijdestraat, wordt momenteel gebruikt als private tuin door de eigenaar en bewoner van de aanpalende woning. De grond hoort echter bij de molensite en heeft dezelfde eigenaar.

Open ruimte

Binnen het plangebied bevindt zich een gedeelte dat momenteel als schapenweide wordt gebruikt. Aansluitend bij het plangebied, ten zuiden en ten westen ervan, bevindt zich nog een open ruimte, gebruikt als weide en sportterrein. De weides fungeren als hobbyweide. De eigenaars en gebruikers zijn geen landbouwers. Het geheel wordt afgebakend door de Vijvermolenbeek.

ontsluiting

Het plangebied wordt volledig ontsloten via de Kruiskalsijdestraat.

4. probleemstelling



luchtfoto 1/2500

4.1. beschermde molen

De molenkuip en alle toebehoren zijn beschermd als monument.

De onmiddellijke omgeving van de molen, zoals aangeduid op het plan hiervoor (punt 2.1.5) is beschermd als dorpsgezicht. Dit omvat de molen, de molenaarswoning, het erf en de bijhorende schuren en bijgebouwen.

Het beschermingsstatuut op zich is een goede maatregel om het cultuurpatrimonium te behouden, doch door gebrek aan herbestemmingmogelijkheden dreigen veel van die beschermde sites in verval te raken.

De eigenaar van de molensite wenst het geheel te herbestemmen voor horecafuncties, gericht en geënt op het lokaal toeristisch- en recreatief netwerk. Tot voor kort waren geen mogelijkheden om het beschermingsbesluit en de randvoorwaarden voor horeca-activiteiten met elkaar te rijmen.

Onlangs werd echter een consensus bereikt met 'monumenten en landschappen'. Onder welbepaalde voorwaarden kunnen de gebouwen en de directe omgeving van de molen, aangepast en vernieuwd worden in functie van de nieuwe gewenste activiteit. (zie ook 2.1.6.)

4.2. parkeermogelijkheden

In het verleden nam de stad Diksmuide reeds initiatieven om de parkeerdruk op het openbaar domein te verlichten. Daarom werd een belastingsreglement uitgewerkt om de uitbater van verkeersattractieve functies, alsook de gewone burger, er toe aan te zetten voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. (goedgekeurd bij gemeenteraadsbeslissing van 17.12.2001)

Op vandaag zijn er op het terrein van de eigenaar van de molensite geen mogelijkheden om parkings aan te leggen, ten einde tegemoet te komen aan het belastingsreglement, opgelegd door de stad. De resterende beschikbare ruimte bij de molensite, bevindt zich immers in agrarisch gebied.

4.3. exploitatie site versus zonevreemdheid

Ten einde de beschermde site in een goede staat te houden, is het nodig een nuttige en lucratieve invulling te geven aan de site. Op die manier kan de site onderhouden en in stand gehouden worden.

De site wordt herbestemd als feestzaal – ontmoetingscentrum. Dank zij de herbestemming kan energie en geld geïnvesteerd worden in de vernieuwing, sanering en in stand houding van de site.

Tot op een bouwdiepte van 50m (ten opzichte van de Kruiskalsijdestraat), bevindt de site zich in woongebied. Het achterliggend deel van de site is echter gelegen in agrarisch gebied.

De toekomstplannen voor de site beperken zich echter niet tot de eerste strook van 50m (zijnde het woongebied).

De ruimte binnen het woongebied, laat niet toe om voldoende verhardingen, voor de parking, te realiseren. Ook de hooischuur (die behouden blijft) bevindt zich in het agrarisch gebied en is per definitie niet aanwendbaar in functie van de nieuwe bestemming.

4.4. flexibiliteit - lange termijn planning

Op vandaag heeft de huidige eigenaar de intentie om de voormalige gebouwen (de molenaarswoning, de bijgebouwen, de schuur en de hooischuur) opnieuw op te trekken en aan te wenden voor een laagdynamische activiteit binnen de horecasector: ontmoetingscentrum met een beperkt aantal faciliteiten naar catering toe en met een beperkt aantal parkeerplaatsen.

Op vandaag richt de herbestemming zich vooral naar groepen (congressen, reünies, retraites, e.d.) eventueel gecombineerd met fiets- of wandelactiviteiten in de Diksmuidse omgeving. De initiatiefnemer-eigenaar wenst de nieuwe functie voor de molensite te linken aan de verschillende toeristische, recreatieve en cultuur-historische aantrekkingspolen van Diksmuide en omgeving. Op die manier kan de molensite deel uitmaken van een netwerk van (vooral) kleinschalige plattelandsactiviteiten.

Naar de toekomst toe is het belangrijk om een voldoende flexibele houding aan te nemen omtrent bestemming en inrichting van de site. Focussen op de huidige gewenste situatie is niet doeltreffend en kan in de toekomst de instandhouding van de beschermde site bedreigen. Garanties voor een continue gebruik kunnen het verval van deze site vermijden.

4.5. bescherming omgevingskwaliteit

Palend aan het plangebied vinden we enerzijds private tuinen in het noorden.

Aan de zuidgrens palen weides, die de aanzet geven naar het achterliggend agrarisch gebied.

Teneinde beide "buren" te beschermen tegen de dynamiek van de molensite, is het nodig een duidelijke afbakening met bijkomende inkleding (buffer) op te leggen.

5. beleidskader

Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide – goedgekeurd bij BBD van 24.11.2005

5.2.1. gewenste ruimtelijke structuur voor de verschillende deelstructuren – relevante aspecten voor GRUP Kruiskalsijdemolen

wonen

Leke werd geselecteerd als woonkern. Voor deze beleidscategorie wordt het versterken van de woonfunctie en eventueel van de lokale bedrijvigheid voorop gesteld.

Toerisme en recreatie:

Ontwikkelingsopties:

- Uitbouw en versterking van een infrastructuur en een voorzieningenapparaat ter ontwikkeling van toerisme en recreatie
- Ontwikkelen van duurzaam plattelandstoerisme
- Ondersteuning van de maatschappelijke functie
- Behoud van waardevol cultuurhistorisch erfgoed : het historisch karakter van het ruraal erfgoed bewaren.

Beleids-elementen

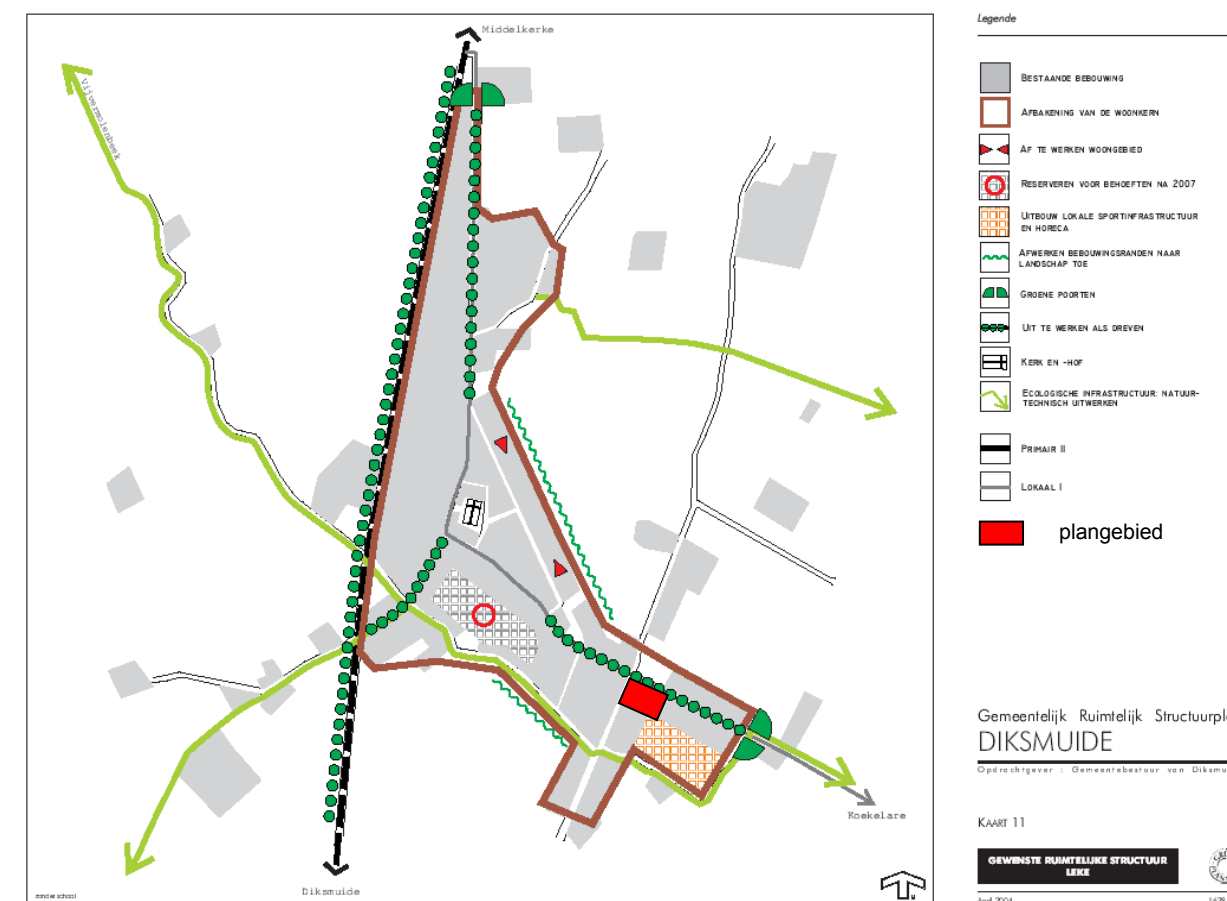
- voor het opstarten van een netwerk ter stimulering van kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten wenst de stad een strategisch plan op stellen. Het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten, zoals vooropgesteld door de provincie (ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme) wordt gehanteerd als beleidskader.
- behoud en kwaliteitsverhoging van de attractiepunten binnen de gemeente, worden aanzien als essentieel voor de versterking van het toeristisch-recreatief netwerk van Diksmuide. Het conserveren en het restaureren van het cultuurhistorisch patrimonium is aangewezen. Sanering, verbouwing en eventueel uitbreiding kunnen in die zin toegelaten en gestimuleerd worden.

verkeer en vervoer:

selecties

- De Kruiskalsijdestraat werd geselecteerd als een lokale weg, cat. II, een lokale verzamelweg.

5.2.2. gewenste ruimtelijke structuur voor de kern van Leke – relevante aspecten voor GRUP Kruiskalsijdemolen



kaart gewenste ruimtelijke structuur voor Leke

Het plangebied valt binnen de voorgestelde afbakening voor de kern van Leke.

Voor het plangebied, en meer bepaald voor het meest oostelijk deel, wordt geopteerd om in de toekomst dit deel van Leke verder uit te bouwen in functie van sport, recreatie en de bijhorende horeca-activiteiten.

Dergelijke input in de gemeente, kan bijdragen tot een verhoogde dynamiek en een meerwaarde in het toeristisch-recreatief netwerk van Diksmuide.

Uit het GRS:

...Functioneel dient Leke zich te ontwikkelen als een woonkern die kan voorzien in de eigen basisbehoeften en waar de verweving van kleinschalige activiteiten gestimuleerd wordt. Woonuitbreidingen kunnen er komen voor het opvangen van de eigen woonbehoeften binnen Diksmuide....

5.2.3. voor het plangebied

- Is het stimuleren van laagdynamische horeca-activiteiten, een aanvulling en versterking bij de uitbouw van het toeristisch recreatief netwerk van Diksmuide en omstreken. Het is eveneens een ondersteuning van de woonkern en een versterking van het economisch apparaat (tewerkstelling, dynamiek, inkomsten, PR ...) in Leke.
- Het plangebied snijdt slechts een klein deel aan van het gebied, ter ondersteuning van het recreatief en toeristisch netwerk.

De verdere ontwikkeling van het plangebied zal deel uitmaken van de visievorming rond het sport- en recreatienetwerk in de gemeente, meer specifiek omtrent de toekomstplannen van de plaatselijke voetbal-organisatie.

6. opties voor het plangebied



In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de drie hoofdfuncties binnen het plangebied.

Het vastleggen van de bestemmingszones en de bijhorende voorschriften gebeurde op basis van een inrichtingsplan (zie hierboven). Dit inrichtingsplan is een weergave van de gewenste inrichting van de site, op het ogenblik van de opmaak van het voorliggend GRUP.

De opmaak van het bestemmingsplan moet bijgevolg getuigen van een flexibele vertaling van het inrichtingsplan. Het bestemmingsplan moet tevens een duurzaam en tijdbestendig plan zijn, dat kan inspelen op de korte termijn behoeftes en dat niet bezwarend is voor de mogelijke ontwikkelingen op lange termijn.

Zone voor de hoofdactiviteit

Op vandaag heeft de eigenaar als hoofddoel, het uitbouwen van een horecazaak. Omwille van de flexibiliteit en de tijdbestendigheid van het GRUP wordt echter bij voorkeur een bestemming vastgelegd die de horeca-activiteit omvat en die tevens andere functies mogelijk maakt, die eigen zijn aan een kern. De bestemming “centrumfuncties” laat toe om de site in te vullen met een divers

gamma aan bestemmingen die een toegevoegde waarde zijn of die een vervollediging zijn voor de kern van Leke.

Daar deze activiteiten toch een zekere dynamiek veroorzaken, wordt de zone voor centrumfuncties beperkt tot de huidige bebouwing. Binnen de perimeter van deze zonegrens kan invulling gegeven worden aan diverse bestemmingen, eigen aan de kern van Leke en op hetzelfde schaalniveau, daarbij rekening houdend met de bepalingen van het beschermingsbesluit.

Wonen, activiteiten die bijdragen tot het kleinhandelsapparaat, vrije beroepen, horeca-activiteiten en diensten zijn functies die kunnen beschouwd worden als centrumfuncties, op voorwaarde dat ze op het niveau blijven van de kern van Leke.

Ook de molen wordt mee opgenomen binnen deze zone. Zo kan aan de molen een dubbele functie gegeven worden, indien gewenst: cultuur-historische trekpleister en/of invulling i.f.v. centrumactiviteiten.

Zone voor ondersteunende functies

- Om toch enigszins vat te hebben op de ontsluiting van de site en de te verwachten dynamiek, wordt de **toegangsweg** tot de site, vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarbij aansluitend kunnen de nodige **parkings** georganiseerd worden.

Volgens het Diksmuidse belastingreglement (gemeenteraadsbeslissing van 17.12.2001) op parkeerplaatsen, is de uitbater verplicht om 12 parkeerplaatsen te voorzien. De aard van de gewenste activiteiten doet echter vermoeden dat dit ruimschoots onvoldoende zal zijn. Vandaar dat bij aanvang van de nieuwe functie, een 45-tal parkeerplaatsen zullen voorzien worden.

Het bestemmingsplan voorziet een zone die groter is dan het ruimtebeslag voor 45 parkeerplaatsen.

Deze ruimte zal in eerste instantie aangewend worden in functie van de bezoekers en hun wensen: een invulling als speelplein, terras, tuin, petanqueplein of “bolletra” behoren hier tot enkele van de mogelijkheden. **In tweede instantie kan de zone aangewend worden als uitbreiding van de parking.**

Om te vermijden dat de restruimte onnodig zal verhard worden, kan een fasering uitgewerkt worden, waarbij de potentiële parkeer ruimte slechts kan aangesneden worden indien kan aangetoond worden dat de bestaande parkeervoorzieningen onvoldoende zijn en dat er een nood bestaat aan uitbreiding.

Nodige parkeerruimte voor het voorliggend project, waarbij de huidige bebouwing opnieuw wordt opgetrokken voor de realisatie van een feestzaal en één woongelegenheid.

Nodige parkings/100m² vloeroppervlakte (volgens CROW, aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, 2004)

- . Café, bar discotheek tss. 5 en 7
- . Restaurant tss. 10 en 12
- . Cultureel centrum tss. 2 en 4
- verenigingsgebouw

Voor de berekening van het nodig aantal parkeerplaatsen wordt een minimaal scenario (met 2 parkeerplaatsen per 100m²) en een maximaal scenario (met 12 parkeerplaatsen per 100m²) uitgewerkt.

Benutte oppervlakte	Minimaal scenario	Maximaal scenario	gemeentereglement
Gelijkvloers = 550m² = voor onmiddellijke in gebruik name	10	66	6
Verdieping = 480m² = tweede fase	9	58	5
woongelegenheid	2	2	1
	Totaal 21	Totaal 126	Totaal 12

Meervoudig gebruik van de parking:

Op de aanpalende terreinen, ten zuiden en ten oosten van het plangebied, wordt in de toekomst, de uitbouw van het sportgebeuren in Leke beoogd. In functie van deze potentiële ontwikkelingen, is het aangewezen om in de toekomst, de parking eveneens aan te wenden in functie van het aanpalend sport- en recreatiegebeuren en om occasionele pieken op te vangen.

Gezien Leke een dorp is en gezien de site een lokaal karakter moet garanderen, moet ervan uitgegaan worden dat de maximum bezetting van het huidig project, de draagkracht van de omgeving zal overschrijden. Daarom is het aangewezen om ook **het aantal parkeerplaatsen te begrenzen**.

- In de zone voor de ondersteunende functies wordt eveneens een beperkte bouwzone afgebakend, voor bebouwing in functie van **opslagruimte**. De bestaande hooischuur, een oude, open constructie fungeert momenteel als opslagruimte. Er wordt voorgesteld om het bestaande volume en de bestaande begrenzing aan te houden als maximale perimeter.

bescherming van de aangelanden

In voorliggend GRUP zijn de aangelanden enerzijds private tuinen, hoofdzakelijk van de bewoners van de aanpalende percelen ten noorden van het plangebied. Anderzijds is de “open ruimte” een buur.

Aanleg en inrichting van het terrein moet gebeuren met respect voor deze aangelanden.

- Daar waar de open ruimte paalt aan het plangebied, kan een meerwaarde gecreëerd worden voor het plangebied (openheid, nabijheid van de natuur,), op voorwaarde dat de open ruimte niet geschaad wordt. Doch, de activiteiten binnen het plangebied kunnen eveneens een minwaarde betekenen voor de kwaliteit van de open ruimte (lawaaï van oprijdende auto's, visuele vervuiling,...).

De aanplantingen aan de grens met de open ruimte zullen dus moeten afgestemd worden op de invloed van de site op de open ruimte en vice versa. De groenaanleg moet er dus afgestemd worden op de integratie van de site in zijn omgeving en op de interactie tussen beide entiteiten.

- Aan de grens met de private tuinen moet de privacy en de leefkwaliteit van de aangelanden bewaakt worden. Tegelijk moet het bebouwd weefsel duidelijk afgebakend worden.

Er moet in de eerste plaats een visuele afscherming komen. Bijkomend is het belangrijk dat beide functies (ondersteunende functie voor de horeca en de private tuinen) zo weinig mogelijk last hebben van elkaar. Zowel voor de bewoners van de aanpalende percelen als voor de klanten en gebruikers van de horecasite is de bescherming van de privacy belangrijk.

De inkleding van de site is hier van ondergeschikt belang aan de bescherming van de privacy en het visueel comfort van de aangelanden. Daarom moet de afscherming hier in de eerste plaats een gesloten wand vormen.

Het is natuurlijk evident dat deze een esthetisch en streekeigen karakter moet hebben en dat de keuze van de materialen in harmonie moet zijn met de directe omgeving. Specifieke aandacht moet hierbij gaan naar het beschermde karakter van de molensite.

7. watertoets

Alhoewel de te verwachten verharde oppervlakte beperkt blijft (maximaal ±60a), zal de mogelijkheid tot verharding merkbaar toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgebied. Doch, ter bescherming van de omgeving wordt opgelegd om alle verhardingen in ❶ waterdoorlatende materialen uit te voeren.

Ingeval dit nog niet zou volstaan, moet de eigenaar voorzien in ❷ regenwaterputten vooraleer het water af te voeren naar de Kruiskalsijdestraat. (en vervolgens naar de Vijvermolenbeek)

Indien ook dit niet zou volstaan, moet voorzien worden in een ❸ bufferbekken. Dit bufferbekken moet een natuurlijk karakter hebben en één geheel vormen met zijn omgeving.

Deze maatregelen moeten voldoende zijn om overlast voor de omgeving te vermijden en om te voorkomen dat de waterhuishouding van de aangelanden en de loop van de beek niet verstoord worden.

8. opheffingsbepalingen

Het woongebied en het agrarisch gebied en hun bijhorende bepalingen, zoals vastgelegd in het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 05/02/1979. worden opgeheven bij goedkeuring van onderhavig GRUP, voor die percelen en/of perceelsdelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP.

9. enkele cijfers

Oppervlakte GRUP 67a 26ca

Waarvan in woongebied volgens het gewestplan : 19a 00ca

Waarvan in agrarisch gebied volgens het gewestplan : 48a 26ca

Afwijking ten opzichte van het gewestplan : 48a 26ca

10. fotoreportage



Diksmuide

GRUP – Kruiskalsijdemolen

verordenende kracht

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. Deze bepalingen worden aangegeven in de linkerkolom van deze voorschriften.

De toelichting bij deze voorschriften wordt vermeld in de rechter kolom en is schuin gedrukt. Deze bepalingen zijn niet verordenend. Het zijn voornamelijk definities en verklarende omschrijvingen van termen, gebruikt in de stedenbouwkundige voorschriften, alsook voorbeelden bij die stedenbouwkundige voorschriften.

stedenbouwkundige voorschriften

1 algemene bepalingen

. **bestaande gebouwenvolumes die afwijken** van de gestelde bepalingen in de zonevoorschriften mogen behouden blijven.

. afsluitingen:

Afsluitingen hoger dan 1m, die een gesloten wand vormen **en** die tevens uit dode materialen bestaan, zijn niet toegelaten
Alle afsluitingen hebben een maximale hoogte van 2m.

. Binnen het plangebied zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan **nutsvoorzieningen** toegelaten.

. Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

. waterbeheersing:

droogweerafvoer : alle gebouwen moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet.

Regenwaterafvoer : alle overtollig oppervlaktewater moet afgeleid worden naar de Vijvermolenbeek. Dit gebeurt via de infrastructuur van Kruiskalsijdestraat. Teneinde de waterhuishouding van de beek niet te verstoren, dient het water geleidelijk te worden afgevoerd. Indien nodig moet voorzien worden in de tijdelijke opslag van het regenwater, vooraleer het water gedoseerd wordt afgeleid naar de Kruiskalsijdestraat en vervolgens naar de beek.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften

De bestaande volumes zijn alle gebouwen die op het plan bestaande toestand vermeld staan, inclusief de nieuw vergunde gebouwen (vergunning van 01.09.2005)

*Voorbeelden van afsluitingen die niet toegelaten worden indien ze hoger zijn dan 1m (een gesloten wand **en** bestaande uit dode materialen): houten panelen, muur, rietmatten, e.d..*

Voorbeelden van toegelaten afsluitingen van meer dan 1m hoog: levende haag, paal en draad,kastanje-fence, e.d.

Ter info: Uittreksel uit de web-site van de Diksmuidse brandweer/

*Sommige instanties moeten een **attest** kunnen voorleggen, afgeleverd door de brandweer, in verband met brandpreventie. Dit attest kan aangevraagd worden ofwel door een schrijven gericht aan de burgemeester, of door het invullen van onderstaand formulier (= via digitaal loket).*

“In het brandweerkorps van Diksmuide zijn er thans twee leden met het brevet van technicus-brandvoorkoming. Zij geven advies aan de burgemeester nopens bepaalde bouwprojecten inzake de brandveiligheid.

Wie graag een advies van de brandweer inzake brandveiligheid wil krijgen dient eerst een aanvraag te richten aan de Burgemeester van Diksmuide of bijhorend formulier door te sturen (digitaal loket). Daarna zal de brandweer je graag advies geven.”

Uit de aanvragen tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning moet blijken dat er voldoende maatregelen worden genomen voor de beheersing van het oppervlaktewater en dat er voldoende garanties zijn, dat de waterhuishouding op de site en in de directe omgeving, niet zal verstoord worden.

. Geen enkel werk, activiteit, constructie, bebouwing en/of inrichting mag strijdig zijn met het ministerieel besluit van 04.04.1995 houdende de **bescherming van monumenten**, stads- en dorpsgezichten aangaande de 'Molenkuip met mechanische maalderij, genaamd Kruiskalsydemolen'

2. molensite: zone voor centrumfunctie

privaat karakter

2.1. bestemming

De zone is bestemd voor centrumfuncties op niveau van de kern van Leke, voor zover deze verenigbaar zijn met de woonomgeving en voor zover ze laag dynamisch zijn en de draagkracht van de kern van Leke niet overschrijden.

2.2. bebouwing

.. Voor de bestaande bebouwing zijn functionele verbouwingen en beperkte uitbreidingen toegelaten. Deze uitbreidingen mogen geen capaciteitsverhoging teweegbrengen van functies met commerciële doeleinden.

→ Uitbreidingen in functie van de renovatie en herstelling van de molen en de molenkuip worden buiten beschouwing gelaten.

Onder centrumfuncties wordt begrepen: alle functies die eigen zijn aan een kern en die bijdragen tot de dynamiek en het functioneren van die kern en zijn samenleving.

Vb. (niet limitatief)

- . detailhandel
- . wonen
- . horeca
- . diensten en vrije beroepen

voorbeelden van ontoelaatbare functies kunnen zijn bv.:

- . Een grootwarenhuis (verkeersdruk te hoog, de draagkracht van de Kruiskalsijdestraat is niet groot genoeg en het bedieningsgebied overschrijdt de kern van Leke.
- . een tankstation met 24/24 service (lichtvervuiling 's nachts)
- . een hondenkennel (geluidsoverlast)
- . een discotheek (geluidsoverlast, verkeersdruk, bedieningsgebied overschrijdt de kern van Leke)

De draagkracht van de kern van Leke en de dynamiek van de activiteiten, kunnen getoetst worden aan representatieve criteria, zoals: (niet limitatieve lijst)

- de druk veroorzaakt door het geluid (van muziek, mensen, verkeer, e.a.)
- verkeersdruk (verkeersbewegingen door cliënteel, personeel en leveranciers)
- lichtvervuiling
- geuroverlast

Onder "beperkte uitbreidingen" wordt begrepen een maximale uitbreiding van 10%, zowel wat betreft bebouwde oppervlakte, als wat betreft volume.

→ in tegenstelling tot de limiet van 5%, die vooropgesteld wordt in het PRS-WV, p.255 wordt hier een max. uitbreiding van 10% vooropgesteld.

Deze afwijking is het direct gevolg van het kleinschalig karakter van de bestaande bebouwing en van de directe omgeving, die er één is van dense bebouwing (centrumbebouwing). Een uitbreiding van 10% zal geenszins een schaalvergroting of een schaalbreuk teweegbrengen op de site of in de omgeving.

Een uitbreiding van 5% daarentegen zou al gauw onvoldoende zijn, als het gaat om het inrichten van noodzakelijke bebouwing ter ondersteuning van de bestaande functies en bebouwing.

Bijkomende kan vastgesteld worden dat de ruimte waar nog kan gebouwd en/of uitgebreid worden, zich beperkt tot de ruime afbakening van de bestaande bebouwing. In voorkomend geval is er dus geen gevaar dat uitbreidingen de open ruimte zullen aantasten.

. Het gabariet, zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 01.09.2005, geldt als maximum gabariet. Uitzonderingen zijn slechts toegelaten indien opgelegd door andere verordenende regelgeving.

2.3. inrichting niet bebouwde oppervlakte

. Alle activiteiten en/of inrichtingen zijn toegelaten voor zover deze niet strijdig zijn met de bepalingen uit het ministerieel besluit van 04.04.1995 houdende de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten aangaande de 'Molenkuip met mechanische maalderij, genaamd Kruiskalsydemolen'.

. Alle verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen.

. De materiaalkeuze voor het binnenerf moet het historisch karakter van de site ondersteunen en bevestigen.

3. zone voor ondersteunende functies

privaat karakter

3.1. bestemming

Deze zone is bestemd voor functies die ondergeschikt zijn aan de bestemming van zone 1 en die er volledig ten dienste van staan.

3.2. bebouwing

Bebouwing is enkel toegelaten binnen de daartoe afgebakende zone. Deze deelzone mag volledig bebouwd worden.

Max. kroonlijsthoogte: 4m

Max. nokhoogte: 8m

Andere constructies dan bebouwing zijn toegelaten in de volledige zone, mits deze niet hoger zijn dan 3,50m en mits het materiaal- en kleurgebruik afgestemd zijn op de onmiddellijke omgeving. Dit betekent dat het kleurgebruik neutraal moet zijn en de materiaalkeuze zoveel als mogelijk natuurlijk moeten zijn.

Het gabariet is het volume van het vergund gebouw dat bepaald wordt door de kroonlijsthoogte, de nokhoogte en de dakhelling van de vergunde bebouwing.

Voor het gabariet van de bebouwing die vergund werd op 01.09.2005 geldt :

Voor het hoofdgebouw (palend aan de Kruiskalsijdestraat)

Kroonlijsthoogte = 4.73m

Nokhoogte = 9.47m

Dakhelling = 45°

Voor de bijgebouwen

Kroonlijsthoogte = 2.80m

Nokhoogte = 5.50m

Dakhelling = 35°

Voor de schuur (meest oostelijke bebouwing van deze zone)

Kroonlijsthoogte = 4.20m voor noord-georiënteerde gevel

2.28m voor zuid-georiënteerde gevel

nokhoogte = 7.65m

dakhelling = 45° aan de noord-georiënteerde gevel

38 ° aan de zuid-georiënteerde gevel

Voorbeelden van waterdoorlatende materialen (niet limitatieve lijst):

Gras (al dan niet gestabiliseerd)

Kiezel

Dolomiet (al dan niet gestabiliseerd)

Grasdals

Kleinschalige verhardingsmaterialen op een zandbed

e.a....

Het binnenerf dient bij voorkeur aangelegd te worden met "kinderkopjes" of kasseien. Onder het binnenerf wordt begrepen: de open ruimte, ingesloten door de vergunde bebouwing

Zoals . opritten en parkings

. verhardingen en installaties voor recreatieve doeleinden (speeltoestellen, terrassen, petanqueplein, e.d.)

. stapel- en stockeerruimte (berging, tuinhuis)

Andere constructies dan gebouwen kunnen zijn: speel- en klimtoestellen, open pergola, constructies voor het leiden van planten en bomen, e.a....

Neutrale kleuren zijn bv.: beige, gebroken wit, mosgroen, bruintinten, grijs, e.d.

Natuurlijke materialen zijn bv.: hout, bamboe, touw, metaal, e.d. (m.a.w. geen kunststoffen).

3.3. Inrichting niet bebouwde ruimte

. Deze zone mag voor 80% verhard worden. Alle verhardingen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen.

. Verharding in functie van parkeerplaatsen, is enkel toegelaten indien de noodzaak kan aangetoond worden.

. Per 10 parkeerplaatsen dient één streekeigen hoogstammige boom te worden aangeplant.

. Waar de zone paalt aan private tuinen, dienen aanplantingen te gebeuren die de privacy en de leefkwaliteit van die aangelanden garandeert. Er moet een visuele buffer gecreëerd worden die een continue karakter heeft. (zonder onderbrekingen)

. Waar de zone paalt aan de open ruimte, dient een aangepaste groenaanleg te worden afgestemd op de integratie van de site in zijn omgeving en op de interactie met die omgeving.

De aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen beplanting die het karakter en de eigenheid van de directe omgeving stimuleren.

Indien de noodzaak kan aangetoond worden, wordt een doorgang van max. 4m toegelaten, in functie van de ontwikkelingen op de aangrenzende percelen.

Niet limitatieve lijst van waterdoorlatende materialen:

Gras (al dan niet gestabiliseerd)

Kiezel

Dolomiet (al dan niet gestabiliseerd)

Grasdals

Kleinschalige verhardingsmaterialen op een zandbed

e.a....

*In geval de site aangewend wordt voor horecafuncties en/of functies ten behoeve van verenigingen, moet uitgegaan worden van een minimaal aantal parkeerplaatsen van **12**, conform de gemeenteraadsbeslissing van 17.12.2001, aangaande deze materie, en een maximaal aantal parkeerplaatsen van **80**. De maximale begrenzing is ingegeven door het lokaal karakter van de site.*

Een visuele buffer is een dicht groenscherm dat zijn afscherm- en bufferfunctie doorheen het hele jaar blijft behouden. De aanplantingen dienen bij voorkeur te gebeuren met streekeigen groen.

(schematische aanduiding op bestemmingsplan "bescherming van de aangelanden)

Ter illustratie:

aanplantingen met streekeigen levende hagen (liguster, taxus, hulst, e.d.) als afsluiting, aangevuld met streekeigen bomen (knotwilgen, kastanje, linde, e.d.)

(schematische aanduiding op bestemmingsplan "groene overgangszone"

Deze doorgang moet toelaten om zowel de hoofdbestemming te bereiken vanaf de aanpalende terreinen en tevens om toe te laten de parking aan te wenden in functie van de activiteiten op de aanpalende percelen.

