

BPA "Vakantiecentrum Roberg"

Stedenbouwkundige voorschriften

02_105_RAPP_VS_160703_KVA.doc

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. *PP 990/33039/0160*

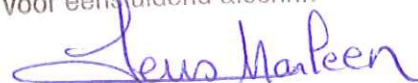
Brussel,

12 MEI 2004

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

Voor eenstuidend afschrift



Leus Marleen
assistent

Gemeentebestuur Heuvelland
Bergstraat 24
8956 KEMMEL

Grontmij Verschave
Brugge, 16 juli 2003

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 27 augustus 2003.

Op bevel,
De Secretaris
Verstraete S.



Zegel van de gemeente

De Burgemeester
Heens B.

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 15 september 2003 tot 15 oktober 2003.

Namens het college
Op bevel,
De Secretaris
Verstraete S.



Zegel van de gemeente

De Burgemeester
Heens B.

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 29 december 2003.

Op bevel,
De Secretaris
Verstraete S.



Zegel van de gemeente

De Burgemeester
Heens B.

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Architect Karel Vanackere

Inhoudsopgave

1	ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE.....	4
1.1	Bestemmingsomschrijving.....	4
1.2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	4
1.2.1	DEELZONE A:.....	4
1.2.2	DEELZONE B.....	5
1.2.3	NIET BEBOUWDE OPPERVLAKTE DEELZONE A EN B:.....	6
1.2.4	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	7
2	ZONE VOOR SPORTACCOMMODATIE.....	9
2.1	Bestemmingsomschrijving.....	9
2.2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	9
2.2.1	DE BEBOUWDE OPPERVLAKTE.....	9
2.2.2	DE NIET BEBOUWDE OPPERVLAKTE.....	9
2.2.3	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	10
2.2.4	Inrichtingsplan	10
3	ZONE VOOR BOS.....	11
3.1	Bestemmingsomschrijving.....	11
3.2	Stedenbouwkundige voorschriften.....	11
3.2.1	Beplantingen.....	11
3.2.2	Verhardingen.....	11
3.2.3	SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN	11
	COLOFON.....	12

1 ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE.

1.1 Bestemmingsomschrijving.

Een zone voor hotelaccommodatie en vakantieverblijven met een verwevenheid van recreatieve voorzieningen zoals tennis – en voetbalterreinen, ondersteund door ontsluiting van de zone, voorzieningen voor parkeergelegenheid en een landschappelijke inrichting van het terrein.

1.2 Stedenbouwkundige voorschriften.

1.2.1 DEELZONE A:

1.2.1.1 Bestemming

De besteding en/of verbouw van eengezinswoningen bestemd voor permanent of tijdelijk verblijf. Bestaande collectieve verblijven kunnen enkel worden behouden en/of gerenoveerd, bijkomende collectieve verblijven zijn verboden.

Het oprichten van bijkomende woningen is verboden, bestaande woningen kunnen worden herbouwd op dezelfde plaats en mits in acht name van de maximale volumes.

Toegangswegen, parkeervoorzieningen en terreinen voor sportbeoefening in open lucht.

Minimaal 40% van de zoneoppervlakte dient te worden voorzien van groen-aanleg.

In de tweekleurig gearceerde deelzone zijn, behalve de bestaande woon/verblijfgelegenheid, geen nieuwe constructies toegelaten.

1.2.1.2 Bouwvolumes:

De bestaande bebouwde woningen (verblijf/woning voor 1 gezin) kunnen worden bestendig waarbij de bestaande volumes met maximaal 20% mogen worden uitgebreid. Deze uitbreiding is eenmalig. De volume-uitbreiding mag geen aanleiding zijn tot de uitbreiding van de terreinbezetting met meer dan 20%.

De bestaande bebouwing in functie van collectieve verblijven mag worden in stand gehouden en/of gerenoveerd zonder volume-uitbreiding. Bij afbraak van de gebouwen dienen de terreinen gevoegd te worden bij de aanleg van zone 1A.

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn en de kavelgrenzen:

Ten opzichte van de Rodebergstraat dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd.

De afstand van elke gevel tot de perceelsgrens bedraagt min.2m. behalve in geval van gekoppelde woningen waar de afstand 0 m bedraagt aan de zijde waar gekoppeld wordt.

1.2.1.3 Dimensionering constructies en vormgeving

Bouwhoogte: de huidige hoogtes gelden als referentie bij eventuele herbouw; hierbij geldt een absoluut maximum van twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 12 m.

- Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Bij geschakelde – gekoppelde bebouwing en in geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in de nabije omgeving ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

- Gevels en daken

Vrije keus voor zover de kleuren en de materialen de beeldvorming van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

1.2.2 DEELZONE B.

1.2.2.1 Bestemming

Verblijfsaccommodatie, hotel, restaurant en bijbehorende ondersteunende functies (met uitsluiting van detailhandel) met inbegrip van de volledige omgevingsaanleg.

Het bestaande gebouw en volume van hotel-restaurant Kosmos dient in zijn totaliteit te worden behouden. Renovatiewerken in functie van behoud en/of revitalisering zijn toegelaten.

1.2.2.2 Bebouwbare oppervlakte.

De totale grondinname door gebouwen mag binnen de zone niet meer dan 4000 m² bedragen.

- Plaatsing ten opzichte van de zonegrenzen:

De bebouwing moet minimum twee meter van de zonegrenzen worden verwijderd.

In bijkomende orde dient ten opzichte van de valleirand (noordelijke zonegrens) een bouwvrije afstand van minimaal 5 m te worden gerespecteerd.

Plaatsing ten opzichte van het hotel Kosmos

Bij de inplanting van nieuwe bebouwing dient het waardevol karakter van het hotel Kosmos te worden gerespecteerd. Dit betekent dat bij de inplanting van nieuwe bebouwing dient rekening te worden gehouden met de eigenheid van de directe omgeving van het hotel Kosmos.

1.2.2.3 Dimensionering constructies en vormgeving.

- Bouwhoogtebepalingen

Hoogte kosmos: 100 m TAW

De bouwhoogte van nieuwe bebouwing wordt beperkt door de hoogtelijn van 113,50 m T.A.W. In functie van een gevarieerd volumespel dienen de hoogtes te evolueren onder deze hoogtelijn waarbij maximaal wordt rekening gehouden met de terreinhellingen. De differentiatie in bouwhoogtes zal gerealiseerd worden bij elk nieuwbouwproject waarbij maximaal 50% per gebouw dezelfde hoogte mag hebben en de rest van het gebouw minstens 1 m hoogteverschil dient te vertonen. In functie van kelderruimte en een ondergrondse garage zijn ondergrondse bouwlagen toegelaten voor zover dit geen verregaande verstoring van de geologische lagen en de waterhuishouding in het gebied veroorzaakt.

In functie van het realiseren van een uitkijkpunt is het realiseren van een torenvolume met grotere bouwhoogte toegelaten voor zoverre het torenvolume ruimtelijk, landschappelijk en architecturaal ondersteunend is voor de site, zodanig wordt ingeplant dat het Kosmoshoofdgebouw niet wordt gedomineerd en dat de oppervlakte beperkt wordt tot maximaal 360 m². De verhouding van de toren dient zodanig gekozen dat de impact op het landschap beperkt blijft en dit door het volume compact te houden. De maximale hoogte van het torenvolume, met uitzondering van eventuele liftkokers, trappenhuis en/of open borstwering, wordt begrensd door de hoogtelijn 120,50 m T.A.W.

- Gevels en daken.

Het centrale torenvolume van 'Kosmos' en de licht hellende dakvorm van 'Boskant' moeten worden behouden.

De materiaalkeuze voor gevels en daken bij de renovaties moet bestaan uit duurzame materialen. Indien de verwerking van ter plaatse gewonnen ijzerhoudende zandsteen, financieel, technisch en praktische haalbaar is, wordt voorkeur gegeven aan de verwerking ervan in de architectuur van het nieuwbouwcomplex.

De materiaalkeuze bij nieuwbouw moet esthetisch verantwoord en duurzaam zijn voor de omgeving. Hierbij is het gebruik van opvallende kleuren (felle kleuren zoals geel, blauw, wit, etc.) niet toegelaten voor de gevelafwerking maar wordt geopteerd voor grijstinten die vervagen in het landschap. De ijzerhoudende zandsteen die vrijkomt bij het graven van funderingen moet worden geïntegreerd in de afwerking van het gebouw en/of het torenvolume.

1.2.3 NIET BEBOUWDE OPPERVLAKTE DEELZONE A EN B:

1.2.3.1 Algemene bepaling.

Bij realisatie van nieuwbouwprojecten moet per vakantieverblijf minstens één parkeerplaats worden voorzien binnen de zone voor verblijfsrecreatie.

1.2.3.2 *Bouwverbod:*

Binnen de gearceerde deelzone zoals aangeduid op het grafisch plan, mogen enkel de bestaande gebouwen in stand gehouden worden, gerenoveerd of herbouwd op dezelfde plaats waarbij het volume met niet meer dan 20% mag uitbreiden. Nieuwe constructies en/of verhardingen binnen deze zone zijn niet toegelaten.

1.2.3.3 *Parkeergelegenheid.*

Onafhankelijk van de algemene bepaling 1.2.3.1 moet een parking voor bezoekers worden aangelegd met een totale capaciteit van minimaal 50 parkeerplaatsen, waarvan minimaal 30 gegroepeerd binnen deelzone 1A(*).

Parkeerplaatsen, vrijliggend of geconcentreerd, moeten worden geïntegreerd in de landschappelijke aanleg van het terrein hetzij in deelzone 1A of 1B.

De verharding moet bestaan uit waterdoorlatend materiaal waarbij voldoende aandacht moet uitgaan naar een optimale afwatering van het terrein.

Bij de aanleg van gegroepeerde parkeervoorzieningen aansluitend bij de Rodebergstraat dient een voldoende groenscherm te worden aangelegd zodat de geparkeerde voertuigen niet zichtbaar zijn van op de Rodebergstraat.

1.2.3.4 *Beplantingen:*

Uitheemse beplantingen, met uitzondering van uitheemse boomsoorten, worden toegelaten in de tuinen nabij de bebouwing. De perceelsranden dienen steeds omgeven door hagen bestaande uit streekeigen en standplaatsgebonden plantmateriaal.

Hagen of struwelen kunnen worden aangeplant tot op de perceelsgrens.

1.2.4 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Alle afvalwater van de bebouwing binnen deelzone B moet binnen de zone voor verblijfsrecreatie voorzien worden van een eigen zuiveringssysteem met meetbare evaluatie. Biologische afvalwaterzuivering op eigen terrein wordt toegelaten mits een landschappelijke aanpak en integratie van de zuiveringsinstallaties.

Bij grondige renovatie of bij herbouwen in deelzone A dient het afvalwater op eigen terrein te worden gezuiverd via een zuiveringsinstallatie met meetbare evaluatie tenzij kan worden aangesloten op een collectieve waterzuivering.

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen de zone dient voor het betreffende gebouw de problematiek van het afvalwater mee behandeld te worden.

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen de zone dient steeds gekoppeld te worden aan een inrichtingsplan dat minstens volgende elementen bevat:

- de landschappelijke aanleg en de voorgestelde beplanting
- de inplanting van de eventuele gebouwen, hun toegankelijkheid en de aanpalende verhardingen

- de toegankelijkheid voor hulpdiensten en de veiligheidsmaatregelen
- de inplanting en aanleg van de verschillende recreatieve activiteiten
- de parkeervoorzieningen en de manier waarop ze landschappelijk worden geïntegreerd
- de manier waarop wordt omgegaan met waterzuivering

2 ZONE VOOR SPORTACCOMMODATIE.

2.1 Bestemmingsomschrijving.

Deze zone is bestemd voor de actieve recreatie. Hieronder wordt onder andere begrepen sportveldjes, een recreatief zwembad en aanverwante activiteiten, waarbij de nodige voorzieningen zoals cafetaria en ligweiden kunnen worden voorzien. Bebouwing wordt beperkt tot de egaal gekleurde deelzones.

2.2 Stedenbouwkundige voorschriften.

2.2.1 DE BEBOUWDE OPPERVLAKTE.

2.2.1.1 Bebouwbare oppervlakte.

De uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt toegelaten tot het dubbele van de huidig bebouwde oppervlakte.

2.2.1.2 Bouwhoogte en dakvorm.

De maximale bouwhoogte wordt beperkt tot 8m.

Uitsluitend licht hellende daken cfr. 'Boskant' en platte daken worden toegelaten. Bij het gebruik van licht hellende daken moet het dak afhellen naar het noorden.

2.2.1.3 Materiaalgebruik van gevels en daken.

Bij de keuze van materialen wordt een maximale transparantie nagestreefd waarbij reflecterende materialen worden vermeden. De materiaalkeuze zal zodanig zijn dat er geen industrieel karakter of grootschaligheid ontstaat.

2.2.2 DE NIET BEBOUWDE OPPERVLAKTE.

Binnen deze zone wordt geen parkeergelegenheid toegelaten, behalve voor toelevering, onderhoud en hulpdiensten.

Het terrein dient landschappelijk te worden ingericht in functie van de recreatieve voorzieningen waarbij de tweekleurig gearceerde deelzone vrij blijft van bebouwing en bijkomende verhardingen. Binnen deze deelzone dient tevens het nodige groen te worden aangelegd teneinde de landschappelijke inkleding te verzekeren.

2.2.2.1 Verhardingen.

Aansluitend bij de bestaande bebouwing en de mogelijke uitbreidingen worden verhardingen toegelaten in functie van een terras bij de cafetaria en toegankelijkheid.

In de gearceerde deelzones zijn, met uitsluiting van de voetwegen, geen bijkomende verhardingen toegelaten.

De ligweiden moeten voldoende ruimte voorzien en moeten bestaan uit gras.. Enkel in speelruimten is een geïntegreerde vorm van halfverharding of valondergrond (beveiliging tegen vallen voor kinderen) toegelaten.

2.2.2.2 *Beplantingen.*

Beplantingen in de omgeving van het zwembad en de ligweiden hebben een functioneel belang. Hiermee wordt bedoeld dat aan de hand van de beplanting ligweiden kunnen worden afgeschermd of de beplanting de bezoeker naar de juiste gebieden kan begeleiden.

De beplanting moet worden uitgevoerd in streekeigen en standplaatsgebonden soorten en moet het karakter van de omgeving versterken.

2.2.3 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Bij grondige renovatie, bij nieuwbouw of bij herbouwen dient het afvalwater op eigen terrein te worden gezuiverd via een zuiveringsinstallatie met meetbare evaluatie tenzij kan worden aangesloten op een collectieve waterzuivering.

2.2.4 Inrichtingsplan

De aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning binnen de zone dient steeds gekoppeld te worden aan een inrichtingsplan dat minstens volgende elementen bevat:

- de landschappelijke aanleg en de voorgestelde beplanting
- de inplanting van de eventuele gebouwen, hun toegankelijkheid en de aanpalende verhardingen
- de toegankelijkheid voor hulpdiensten en de veiligheidsmaatregelen
- de inplanting en aanleg van de verschillende recreatieve activiteiten
- de manier waarop wordt omgegaan met waterzuivering

3 ZONE VOOR BOS.

3.1 Bestemmingsomschrijving.

Zone bestemd voor het behoud en de versterking van de aanwezige bossen.

3.2 Stedenbouwkundige voorschriften.

3.2.1 Beplantingen.

Bij het vervangen van zieke of dode planten of bij het versterken van de aanwezige bossen moet worden gekozen voor een streekeigen en standplaatsgebonden plantenassortiment dat aansluit bij de aanwezige beplanting.

3.2.2 Verhardingen.

Het betreft uitsluitend de verharding van wandel – en fietspaden die moeten bestaan uit waterdoorlatende materialen.

3.2.3 SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN

Het bosdecreet en zijn uitvoeringsbesluiten zijn van toepassing binnen de zone.

COLOFON

projectteam

Afdelingshoofd
Karel Vanackere

Projectleider
Karel Vanackere

Projectmedewerkers
Sofie Depauw
Anne-Thérèse Cools

Grontmij Verschave n.v.
Oostendse Steenweg 146
8000 Brugge
Telefoon (050) 45 79 80
Telefax (050) 45 79 90
E-mail: info@verschave.be

Handelsregister
Brugge nr. 46 799

BTW BE 413.527.529

 Grontmij Groep