

RUP Staatsschool
Gemeente Kortemark



Stedenbouwkundige
voorschriften
DV – 19.03.2018








Dit RUP vervangt de bestemming en algemene voorschriften van het gewestplan Diksmuide-Torhout (KB 05.02.1979 en wijzigingen), in het bijzonder de voorschriften voor woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
ALGEMENE BEPALINGEN	
<p>Werken en constructies in functie van openbaar nut Werken en constructies in functie van openbaar nut kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze (1) geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de betrokken zone en (2) de schaal en de bouwkenmerken (inplanting, gabarit en materiaalgebruik) geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de betreffende zone.</p> <p>Integraal waterbeheer en waterhuishouding Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer kunnen in alle zones toegelaten worden, voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p> <p>Bepaling bouwhoogte De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de dorpel ligt max. 40cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel. Voor een volle bouwlaag wordt max. 3,5m gerekend.</p>	

ART. 1: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN – CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN	
<p>Bestemming De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en de bijhorende private en publieke groene en/of verharde ruimten.</p> <p>Inrichting</p> <p><u>Gabariet en inplanting gebouw</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 2 bouwlagen met plat dak. • Bij 1 bouwlaag geldt een min. inplantingsafstand van 5m ten aanzien van de zonegrens. • Bij 2 bouwlagen geldt een min. inplantingsafstand van 8m ten aanzien van de zonegrens. <p><u>Max. bebouwde oppervlakte</u> De max. bebouwbare oppervlakte bedraagt 600m².</p> <p><u>Verharding</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. 40% van de zone mag verhard worden. • De overige 60% kan bebouwd worden of dient groen ingericht te worden. <p><u>Parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Binnen art. 1 dienen min. 15 fietsstalplaatsen gerealiseerd te worden. • Binnen art. 1 dienen min. 10 parkeerplaatsen voor kortparkeren gerealiseerd te worden. • De fietsstalplaatsen en parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden aan de zijde van de Ichtegemstraat en moeten door middel van een trage weg verbinding te maken met de gemeenschapsvoorziening. • De parkeerplaatsen kunnen enkel langs de Ichtegemstraat ontsluiten. 	<p>De zone wordt bestemd in functie van de realisatie een buitenschoolse kinderopvang (BKO).</p> <p>Bij de inplanting dient rekening gehouden te worden de bestaande rioleringsbuis (inclusief werkstrook) op het terrein. De buis is in beheer van Infrac.</p> <p>De parkeerplaatsen worden ingericht in functie van het afzetten en ophalen kinderen. Het personeel dient te parkeren op de centrale parking (buiten het RUP).</p>

<p>ART. 2:  ZONE VOOR WONEN – CATEGORIE WONEN, SUBCATEGORIE WOONGEBIED</p>	
<p>Bestemming</p> <p><i>Hoofdbestemming</i> De zone is bestemd voor wonen (sociaal woonaanbod en privaat woonaanbod) en de bijhorende private en publieke groene en/of verharde ruimten. Het sociaal woonaanbod dient gerealiseerd te worden binnen de overdrukzone  'zone voor sociaal woonaanbod'.</p> <p><i>Nevenbestemming</i> Binnen deze zone zijn volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, dienstverlening en vrije beroepen. Deze nevenfuncties worden enkel toegelaten op het gelijkvloers en met een max. oppervlakte van 75m².</p> <p>Inrichting</p> <p><i>Woondichtheid</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er kunnen max. 35 wooneenheden gerealiseerd worden. • Max. 11 wooneenheden kunnen binnen het privaat woonaanbod gerealiseerd te worden. • Min. 22 wooneenheden kunnen binnen het sociaal woonaanbod gerealiseerd te worden. <p><i>Woontypologie</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • De woningen worden opgericht onder de vorm van ééngezinswoningen. • Enkel voor het sociaal woonaanbod worden meergezinswoningen toegelaten. 	<p>De zone wordt bestemd in functie van de realisatie een sociaal en privaat woonaanbod met wegenis en publiek groen.</p> <p>De nevenfuncties worden beperkt gehouden om de woonkwaliteit niet in het gedrang te brengen. De focus ligt op de woonfunctie.</p> <p>Dit betekent een max. dichtheid van 30 woningen/ha. Een min. van 22 sociale wooneenheden en een max. van 11 private woningen, laat ruimte voor 2 bijkomende sociale wooneenheden om het max. totaal van 35 te bereiken.</p>

<p><u>Gabariet en inplanting woongebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Meergezinswoning: <ul style="list-style-type: none"> ○ Max. 3 bouwlagen met plat dak of max. 2 bouwlagen plus een dakvolume met een max. nokhoogte van 12m. ○ Het max. gabariet kan slechts toegelaten worden indien bij de inplanting wordt uitgegaan van een goed nabuurschap. • Overige woningen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Max. 2 bouwlagen met plat dak of max. 2 bouwlagen plus een dakvolume met een max. nokhoogte van 10m. ○ De max. bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m en op de verdieping 12m. ○ De afstand van de woning tot de achterkavelgrens bedraagt min. 8m. ○ De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt min. 3m. • De dakvorm is vrij, indien gekozen wordt voor een hellend dak dan is de max. helling 45°. • De dakoversteek bedraagt max. 50cm. <p><u>Gabariet en oppervlakte bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Max. bouwhoogte bijgebouwen: 3,5m. • Max. gezamenlijk oppervlakte bijgebouwen bedraagt 40m². <p><u>Parkeren</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Sociaal woonaanbod: per wooneenheid dienen min. 1 autostaanplaats gerealiseerd te worden. • Privaat woonaanbod: per wooneenheid dienen min. 2 autostaanplaatsen gerealiseerd te worden op privaat terrein. • Nevenfunctie: de nodige parkeerplaatsen ten behoeve van nevenfuncties dienen op privaat terrein voorzien te worden. 	<p>Bij de inplanting dient rekening gehouden te worden de bestaande rioleringsbuis (inclusief werkstrook) op het terrein. De buis is in beheer van Infrac.</p> <p>Er dient voldoende bouwvrije ruimte te worden gerealiseerd zodat de privacy, bezonning ... van en bij omwonenden gegarandeerd blijft.</p> <p>Autostaanplaats: carport, garage (eventueel inpandig), parkeerplaats in open lucht ...</p> <p>Het parkeren hoeft niet individueel te worden georganiseerd maar kan ook gebundeld, bijvoorbeeld in een collectieve parkeerhaven.</p>
--	--

<p><u>Groenvoorzieningen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Er dient een aaneengesloten zone voor publiek groen van min. 3.000m² gerealiseerd te worden binnen de overdrukzone  'zone voor publiek groen'. • De zone dient de te voorziene voetgangers- en fietsersverbinding  te bevatten. • Binnen de zone mag max. 30% van de totale oppervlakte verhard worden. • Binnen de parkruimte kan kleinschalige infrastructuur aangebracht worden gericht op de sociale en recreatieve functie van het gebied. 	<p>De woonkwaliteit van het project mag niet enkel bepaald worden door de kwaliteit van het wonen zelf, evenzeer dient voldoende groen en een kwalitatieve buitenruimte gecreëerd te worden.</p> <p>De parkruimte dient een zachte overgang te bieden naar omwonenden en moet een ruimtelijk kwalitatief geheel vormen waarbij de veiligheid voor traag verkeer van essentieel belang is.</p>
<p>INDICATIEVE AANDUIDING:  VOETGANGERS- EN FIETSERSVERBINDING</p>	
<p>Tussen de pijlkoppunten (1) en (2) dient minstens één voetgangers- en fietsersverbinding gerealiseerd te worden. De trage weg dient eveneens een connectie te hebben met de ontsluitingsweg op de site .</p> <p>Elke trage weg dient een min. begaanbare breedte van 2,5m te hebben.</p> <p>De as van pijlkop (1) kan max. 100m verplaatst worden.</p> <p>De as van pijlkop (2) kan max. 9m verplaatst worden.</p>	<p>De voetgangers- en fietsersverbinding dient doorheen de publieke tuin-/parkruimte en via de ontsluitingsweg op de site connectie te maken met de noordelijke woonwijken, de Lichtegemstraat en de zorgsite.</p> <p>De toegestane as-verschuiving op pijlkop (1) is ruim maar is er zodat de connectie naar de noordelijke woonwijken binnen het tuin-/parkruimte 100m naar het noordoosten kan opgeschoven worden, dit afhankelijk van het uiteindelijk ontwerp van de publieke ruimte.</p>
<p>INDICATIEVE AANDUIDING:  ONTSLUITINGSWEG</p>	
<p>De op het grafisch plan aangeduide pijl geeft aan waar de ontsluiting van de interne wegenis van het plangebied aantakt op de wegenis van de zorgsite.</p> <p>De as van de pijl kan max. 5m verplaatst worden.</p>	