

Deel 2 | Stedenbouwkundige voorschriften

Leeswijzer voor tabel:

De grafische plannen en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften (kolom 1 weergegeven op een grijze ondergrond) hebben verordenende kracht.

De toelichting bij de voorschriften (kolom 2) dient als richtinggevende interpretatie van de voorschriften gelezen te worden. Deze kolom is bijgevolg niet verordenend.

Algemene bepalingen

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE																																													
Stedenbouwkundige voorschriften																																														
<p>0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.</p> <p>Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP Jachthavenwijk-Lenspolder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van onderhavig RUP; - de onderstaande verkavelingen, gelegen binnen de contour van onderhavig RUP: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Volgnr. plan</th> <th style="text-align: center;">Dossiernr. gemeente</th> <th style="text-align: center;">Dossiernr. Vlaanderen</th> <th style="text-align: center;">Ruimte</th> <th style="text-align: center;">Datum goedkeuring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">V059</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1011 JE</td> <td style="text-align: center;">01/10/1980</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">V078</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">11/04/1991</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">V057</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1009</td> <td style="text-align: center;">03/11/1980</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">V057</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1009</td> <td style="text-align: center;">13/09/1982</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">V057</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1009</td> <td style="text-align: center;">20/08/1990</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">V082</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">5/38016/1030/JVO/AS</td> <td style="text-align: center;">06/11/1990</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">V080</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1024 AS</td> <td style="text-align: center;">05/08/1988</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">V065</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">VK.541.1024 AS</td> <td style="text-align: center;">24/03/1988</td> </tr> </tbody> </table>	Volgnr. plan	Dossiernr. gemeente	Dossiernr. Vlaanderen	Ruimte	Datum goedkeuring	1	V059	1	VK.541.1011 JE	01/10/1980	2	V078	1	--	11/04/1991	3	V057	1	VK.541.1009	03/11/1980		V057	2	VK.541.1009	13/09/1982		V057	5	VK.541.1009	20/08/1990	4	V082	1	5/38016/1030/JVO/AS	06/11/1990	5	V080	1	VK.541.1024 AS	05/08/1988	6	V065	1	VK.541.1024 AS	24/03/1988	<p>0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.</p>
Volgnr. plan	Dossiernr. gemeente	Dossiernr. Vlaanderen	Ruimte	Datum goedkeuring																																										
1	V059	1	VK.541.1011 JE	01/10/1980																																										
2	V078	1	--	11/04/1991																																										
3	V057	1	VK.541.1009	03/11/1980																																										
	V057	2	VK.541.1009	13/09/1982																																										
	V057	5	VK.541.1009	20/08/1990																																										
4	V082	1	5/38016/1030/JVO/AS	06/11/1990																																										
5	V080	1	VK.541.1024 AS	05/08/1988																																										
6	V065	1	VK.541.1024 AS	24/03/1988																																										

7	V104	1	5.00/38016/1022.3	06/07/2006
8	V061	1	VK.541.1014 JE	28/02/1983
9	V063	1	VK.541.1014/PR/AMC	03/05/1983
	V063	2	5.00/38016/1014.3	16/01/2012
10	V037	1	VK.72/236.073/LR/DC	19/11/1976
	V037	2	5.00/38016/373.2	02/10/2015

0.2. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

Werken en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

Bestaande trage verbindingen dienen optimaal te worden behouden.

Bestaande fiets- en/of wandelpaden kunnen worden verplaatst in het kader van nieuwe ontwikkelingen.

0.3. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen kunnen behouden, gesaneerd en gerenoveerd worden. Deze gebouwen kunnen binnen de bestaande afwijkingen verbouwd worden voor de bestaande vergunde functies die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen. Volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.

0.4. Landschappelijke inpassing

Alle ingrepen, constructies en gebouwen dienen landschappelijk ingepast te worden. Een maximale harmonie met de omgeving moet nagestreefd worden en de eigenheid van de directe omgeving dient te worden gerespecteerd en zo mogelijk versterkt.

0.2. Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.

0.3. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen

0.4. Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpasbaarheid kan bevorderd worden door een gerichte groenaanleg en verantwoord materiaalgebruik. Ook de onderlinge samenhang van de verschillende componenten binnen de site kan de landschappelijke inpasbaarheid bevorderen.

0.5. Hoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst en/of nok.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 1 meter boven het peil van het openbaar domein op de rooilijn gemeten.

0.6. Voorkomen

Alle materialen en kleuren die worden gebruikt binnen dit plangebied moeten afgestemd worden op de aard, het karakter en de uitstraling van de site en de directe omgeving.

Felle kleuren moeten geweerd worden.

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen en constructies, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn.

0.7. Windmolens en zonnepanelen

Binnen het plangebied zijn alle windmolens en windturbines verboden.

Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn toegelaten.

0.8. Water

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van nieuwe wegenis en/of constructies niet verminderd worden.

0.5. Hoogtebepalingen

0.6. Voorkomen

Afgestemd zijn op de aard, het karakter en de uitstraling van de directe omgeving: Er dient minstens een link te zijn met de omgeving. Deze link kan complementair, tegenstellend, materieel, historisch, esthetisch en/of cultureel zijn.

0.7. Windmolens en zonnepanelen

Bedoeld worden allerhande modellen windmolens met horizontale of verticale as ingeplant op zowel een gebouw of op een mast.

Zonnepanelen en/of –boilers worden bij voorkeur geplaatst op een plat dak of in het achtergeveldakvlak, zodat ze aan het oog onttrokken worden.

0.8. Water

Alle ingrepen in functie van hergebruik, infiltratie en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein of gemeenschappelijk binnen de bestemmingszone te worden georganiseerd.

0.9. Definities

Bestemmingszonegrens/zonegrens

= grens tussen de verschillende bestemmingszones aangeduid op het bestemmingsplan.

Bouwlaag

Een bouwlaag is gelegen tussen de afgewerkte vloer en de afgewerkte plaat van de erboven liggende laag. De gelijkvloerse verdieping is de 1ste bouwlaag, de 1ste verdieping wordt de 2de bouwlaag genoemd.

De eerste bouwlaag (gelijkvloers) is die bouwlaag die het horizontaal vlak, 1m boven het straatniveau/maaiveld snijdt.

Een bouwlaag heeft een hoogte van max. 3,50 meter.

De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.

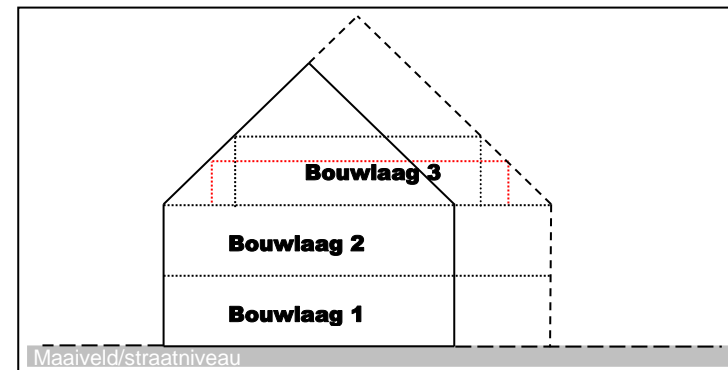
De ruimte onder het dak wordt beschouwd als een volwaardige bouwlaag indien de oppervlakte, met een vrije hoogte van 2,00m, meer is dan de helft van de vloeroppervlakte van de onderliggende bouwlaag.

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

0.9. Definities

Bouwlaag

Het peil van het maaiveld wordt gemeten ter hoogte van de respectievelijke gevel.



Rekening houdend met de huidige EPB-norm en de daarmee samenhangend isolatievoorwaarden, wordt voor een bouwlaag een hoogte van 3,50 meter in rekening gebracht.

Nokhoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van het maaiveld en de nok. De nok is het hoogste punt van een gebouw. (met uitzondering van afzuiginstallaties, antennes, schoorstenen e.d.).

Kroonlijst

= waar het verticaal vlak van de gevel, op de voorbouwlijn van dit gebouw, overgaat in het hellend vlak van het dak, rekening houdend met eventuele dakoverstekten.

Kroonlijsthoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van het maaiveld en de kroonlijst. In geval van een platte dakconstructie is de kroonlijsthoogte gelijk aan de nokhoogte.

Gesloten bebouwing

= bebouwing zonder vrije zijgevels. De zijgevelgrenzen zijn de perceelsgrenzen.

Halfopen bebouwing

= bebouwing met één vrije zijgevel en één zijgevel, ingeplant op de zijkavelgrens.

Open bebouwing

= bebouwing met alzijdig afgewerkte gevels ingeplant op een perceel waarop een alzijdig opgelegde bouwvrije strook wordt voorzien.

Voorgevel

= gevel gericht op het openbaar domein, waar de hoofdingang van het gebouw zich bevindt. Voor gebouwen in een tweede bouwlijn of bij geschakelde gebouwen met meerdere ingangen wordt desgevallend rekening gehouden met de interne wegenis of de specifieke plaatsgesteldheid.

Voorgevel

Gebouwen in tweede bouwlijn, zijn vrijstaande gebouwen opgetrokken tussen vrijstaande gebouwen langsheen de rooilijn met de gewestweg (N34) en de zonegrens.

Voorgevellijn

= de lijn gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijperceelgrenzen van het goed.

Achtergevel

= gevel die geen voorgevel of zijgevel is.

Zijgevel

= gevel aan de zijkant van het gebouw.

Dakaccent

= in- of uitspringende dakdelen die zich buiten het normale gabarit van het gebouw bevinden.

Bijgebouwen

= 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. Deze constructies kunnen niet voor wonen gebruikt worden.

Verbouwingen

= aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden.

Voortuin

= de zone tussen de grens met het openbaar domein (rooilijn) en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Zijtuin

= de zone tussen de zijkavelgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.

Achtertuin

= de zone tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdgebouw.

Permanente bewoning

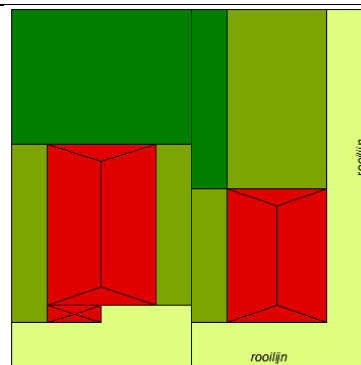
De hoofdfunctie van de woning is 'wonen'. Het voorzien van een domicilie op de woning is dan ook verplicht.

Woningen waar geen domicilie is gevestigd

Woningen waar geen domicilie is gevestigd worden aanzien als 'verblijfsrecreatie' en zijn binnen de woonzones van dit RUP NIET toegelaten.

B&B

Een B&B biedt logies aan bij een permanent bewoonde woning. De uitbater of verantwoordelijke van de B&B moet aldus gedomicilieerd zijn op het adres van de B&B.



- woning
- voortuin
- zijtuin
- achtertuin

Permanente bewoning

Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-1° 'wonen').

Woningen waar geen domicilie is gevestigd

Hieronder vallen vakantiewoningen. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koop om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-2° 'verblijfsrecreatie').

Artikel 1: residentiële woonzone

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
1.1. Bestemming	1.1. Bestemming
<p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor permanente bewoning.</p> <p>Binnen deze zone zijn geen woningen toegelaten waar geen domicilie is gevestigd. Deze woningen worden aanzien als 'verblijfsrecreatie' en niet als 'wonen'. Om desbetreffende woningen in regel te stellen wordt een overgangperiode voorzien van 2 jaar na rechtsgeldig zijn van onderhavig RUP.</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>De nevenbestemming is enkel mogelijk wanneer een hoofdbestemming aanwezig is.</p> <p>Nevenbestemmingen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. De vloeroppervlakte aangewend voor de nevenbestemming mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte innemen.</p>	<p>1.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Onder de eengezinswoningen worden ook de zogenaamde zorgwoningen of kangoeroewoningen beschouwd, waarbij een tweede woonfunctie voorzien wordt in het gebouw voor inwonende ouders of kinderen. Deze tweede woonfunctie kan niet uitgebouwd worden tot een volwaardige tweede eengezinswoning.</p> <p>Hieronder vallen vakantiewoningen. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koop om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-1° 'wonen' en artikel 2 § 1-2° 'verblijfsrecreatie').</p> <p>1.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De abnormale hinder voor de directe omgeving kan getoetst worden aan onderstaande criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">- verkeer;- lawaai;

<p>Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kantoren; - vrije beroepen; - diensten; - B&B <p>De realisatie van nevenbestemming is niet vrijgesteld van omgevingsvergunning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - dynamiek; - afzetgebied; - geur; - stof; - openingsuren; <p>Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-7° 'kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen').</p> <p>B&B: De uitbater van de B&B dient te wonen op hetzelfde adres als de uitbating van de B&B.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 3. Vrijstelling) is binnen dit RUP niet van toepassing.</p>
<p>1.2. Inrichting</p>	<p>1.2. Inrichting</p>
<p>1.2.1. Algemeen</p> <p>Bijgebouwen kunnen enkel gerealiseerd worden in functie van de hoofdbestemming.</p> <p>Het opsplitsen van percelen/woningen voor de creatie van halfopen bebouwing is toegelaten.</p> <p>Binnen deze zone dient men rekening te houden met een bezonningsplan voor woningen die gebouwd worden met 2 bouwlagen + dak.</p>	<p>1.2.1. Algemeen</p>

1.2.2. Inplanting

Hoofdgebouw:

Afstand tot de grens met het openbaar domein = min. 5,00 meter;

- Uitzondering: Ter hoogte van de garagepoort dient de afstand tussen de voorgevel en de grens met het openbaar domein minimum 6,00 meter te bedragen.

Afstand tot de zijkavelgrens:

- bij open bebouwing = min. 3,00 meter.
- bij halfopen bebouwing = minimum 3,00 meter tot de vrijliggende kavelgrens of 0,00 meter t.o.v. de gemeenschappelijke kavelgrens bij koppeling van gebouwen.

Afstand tot de waterloop = min. 5,00 meter.

Bijgebouw:

Bijgebouwen dienen te worden voorzien:

- in de zij- en/of achtertuin;
- op minimum 1,00 meter van de zijkavelgrens of op 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is;
- op minimum 1,00 meter van de achterkavelgrens.

Carport:

Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten:

- op minimum 1,00 meter van de zijkavelsgrens of op 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is
- tussen de voor- en achtergevellijn van het hoofdgebouw;

1.2.2. Inplanting

Hoofdgebouw:

Ten opzicht van de waterloop moet een onderhoudsstrook van 5m bouwvrij blijven.

Bijgebouw:

In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.

Carport:

1.2.3. Bouwvoorschriften

Er wordt enkel open en halfopen bebouwing toegelaten.

Hoofdgebouw:

Maximum 2 bouwlagen + dak.

Maximale kroonlijsthoogte = 7,00 meter.

Maximale nokhoogte = 12,00 meter.

Maximale bouwdiepte:

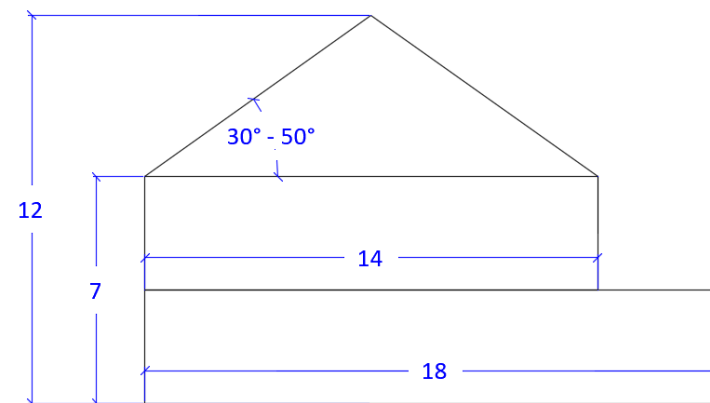
- op het gelijkvloers = 18,00 meter.
- op de verdieping = 14,00 meter.

Hellend dak verplicht met een helling tussen 30° en 50°. Het dak kan afgeknot worden.

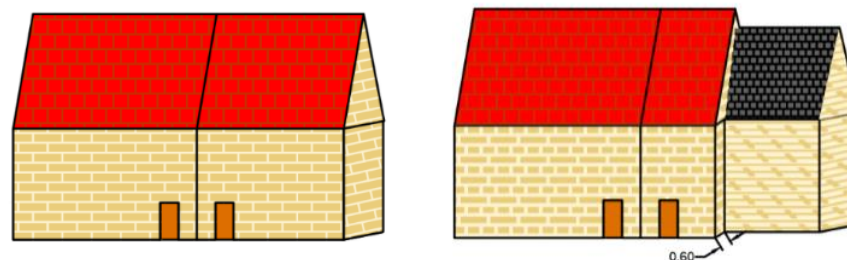
Bij aanbouw:

- moet verplicht gebruik gemaakt worden van gelijkaardige architecturale stijl en vormgeving.
- moet verplicht gebruik gemaakt worden van gevel- en dakmateriaal voor deze gevelgedeelten en dakvlakgedeelten die in hetzelfde gabarit, dit is op dezelfde gevellijn en in dezelfde dakhelling zijn voorzien.
- zijn andere van gevel- en dakmaterialen toegestaan, wanneer een 'architecturale verspringing' wordt voorzien van min. 60cm ten opzichte van een reeds bestaande of eerder geplande gevellijn of dakvlak.
- moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt, uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.

1.2.3. Bouwvoorschriften



Principiestekening aanbouw:



Bijgebouw:

Maximale oppervlakte aan bijgebouwen (exclusief carport) = 40 m².

Maximale kroonlijsthoogte = 3,50 meter.

Maximale nokhoogte = 4,00 meter.

Dakvorm = vrij. Bij een hellend dak bedraagt de maximale helling 50°.

Materiaalgebruik: de gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden in hout of in dezelfde gevelmaterialen en -afwerking als het hoofdgebouw.

Carport:

Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten met een maximale oppervlakte van 30m².

Maximale bouwhoogte carport = 3,00 meter.

Verplicht plat dak.

Materiaalgebruik: hout.

1.2.4. Publiciteit

Daar waar nevenfuncties toegelaten worden is het verboden om reclameborden, lichtreclames, reclamespandoeken en/of publicitaire vlaggen aan te brengen met betrekking tot de nevenfunctie, dit met uitzondering van niet-verlichte naamborden, inclusief functieomschrijving, van maximum 0,25 m² groot.

1.2.5. Verhardingen

De voortuin mag voor maximum 30% verhard worden in functie van nodige toegangen en toeritten tot de woning en garage, en parkeerruimte.

Maximum breedte van een oprit ter hoogte van het openbaar domein bedraagt 6 meter per perceel.

1.2.4. Publiciteit

Bijvoorbeeld kan een niet-verlicht naambordje aangebracht worden, zoals:

- 'Dhr. M Delporte - Advocaat;
- B&B – Nieuwpoorts nestje.

1.2.5. Verhardingen

→ **Uitzonderingen:**

- extra parkeerruimte mag de inname tot 50% doen stijgen onder de vorm van grasdallen ingezaaid met gras valt hierbuiten.
- indien nodig mag hiervan worden afgeweken in functie van een nevenbestemming, met oog op het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verhardingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen.

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimte waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat op enigerlei wijze kan vervuild worden.

Er mag in geen geval wateroverlast worden veroorzaakt op naastliggende percelen.

1.2.6. Groen

Voor alle niet-verharde en niet-bebouwde delen geldt dat deze moeten worden aangeplant.

Verhoogde bermen dienen door de aangelanden samen met de voortuin bezaaid en onderhouden te worden. De gemeente blijft eigenaar.

1.2.7. Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegelaten:

- streekeigen hagen;
- draad- en/of metaalafsluiting eventueel met een onderste vulplaat in beton, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen;
- open houten hekwerk.

Waterdoorlatende materialen: bvb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels, waterdoorlatende betonklinkers...

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

1.2.6. Groen

Verhoogde berm: een ruimte die hoger ligt dan het rijbaanniveau, onderscheiden van het trottoir en het fietspad, en die tussen deze rijbaan ligt en een sloot, een talud, of grenzen van eigendommen.

1.2.7. Afsluitingen

Open houten hekwerk zoals bvb.: kastanjefence, 'post and rail'

Muren, opgetrokken in metselwerk, en één geheel vormend met de eraan palende gebouwen worden beschouwd als deel uitmakend van de bouwwerken. Deze muren worden toegelaten over een lengte van maximum 3,00 meter, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn .

Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.

1.2.8. Parkeervoorzieningen

Per woongelegenheden dienen minimum 2 parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein.

Daarnaast dient men voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein, voor nevenbestemmingen die extern bestemmingsverkeer teweeg brengen.

1.2.9. Ontsluiting

Er mogen geen bijkomende ontsluitingen gecreëerd worden op de Victorlaan.



Afsluitingen die een gesloten wand vormen: hagen, paal en draad afsluitingen gecombineerd met groenaanplantingen.

1.2.8. Parkeervoorzieningen

1.2.9. Ontsluiting

Artikel 2: woonzone 'Dudenhofenlaan'

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
2.1. Bestemming	1.1. Bestemming
<p>2.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen voor permanente bewoning.</p> <p>Binnen deze zone zijn geen woningen toegelaten waar geen domicilie is gevestigd. Deze woningen worden aanzien als 'verblijfsrecreatie' en niet als 'wonen'. Om desbetreffende woningen in regel te stellen wordt een overgangperiode voorzien van 2 jaar na rechtsgeldig zijn van onderhavig RUP.</p> <p>2.1.2. Nevenbestemming</p> <p>De nevenbestemming is enkel mogelijk wanneer er een hoofdbestemming aanwezig is.</p>	<p>2.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Onder de eengezinswoningen worden ook de zogenaamde zorgwoningen of kangoeroewoningen beschouwd, waarbij een tweede woonfunctie voorzien wordt in het gebouw voor inwonende ouders of kinderen. Deze tweede woonfunctie kan niet uitgebouwd worden tot een volwaardige tweede eengezinswoning.</p> <p>Hieronder vallen vakantiewoningen. Een vakantiewoning is een woning dat men huurt/koop om de vakanties door te brengen. Er is aldus geen domicilie gevestigd. Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-1° 'wonen' en artikel 2 § 1-2° 'verblijfsrecreatie').</p> <p>2.1.2. Nevenbestemming</p> <p>Nevenbestemmingen mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. De abnormale hinder voor de directe omgeving kan getoetst worden aan onderstaande criteria:</p> <ul style="list-style-type: none">- verkeer;

<p>Nevenbestemmingen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. De vloeroppervlakte aangewend voor de nevenbestemming mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte innemen.</p> <p>Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - kantoren; - vrije beroepen; - diensten; - B&B <p>De realisatie van nevenbestemming is niet vrijgesteld van omgevingsvergunning.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - lawaai; - dynamiek; - afzetgebied; - geur; - stof; - openingsuren; <p>Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 1-7° 'kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen').</p> <p>B&B: De uitbater van de B&B dient te wonen op hetzelfde adres als de uitbating van de B&B.</p> <p>Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen dd. 14 april 2000 en latere wijzigingen (artikel 2 § 3. Vrijstelling) is binnen dit RUP niet van toepassing.</p>
<p>2.2. Inrichting</p>	<p>2.2. Inrichting</p>
<p>2.2.1. Algemeen</p> <p>Bijgebouwen kunnen enkel gerealiseerd worden in functie van de hoofdbestemming</p> <p>Binnen deze zone dient men rekening te houden met een bezonningsplan voor woningen die gebouwd worden met 2 bouwlagen + dak.</p> <p>2.2.2. Inplanting</p> <p><u>Hoofdgebouw:</u> Afstand tot de rooilijn = min. 5,00 meter;</p>	<p>2.2.1. Algemeen</p> <p>2.2.2. Inplanting</p> <p><u>Hoofdgebouw:</u></p>

→ **Uitzondering:** Ter hoogte van de garagepoort dient de afstand tussen de voorgevel en de grens met het openbaar domein minimum 6,00 meter te bedragen.

Afstand tot de zijkavelgrens:

- bij open bebouwing = min. 3,00 meter.
- bij halfopen/gesloten bebouwing = minimum 3,00 meter tot de vrijliggende kavelgrens of 0,00 meter t.o.v. de gemeenschappelijke kavelgrens bij koppeling van gebouwen.

Afstand tot de achterkavelgrens = min. 5,00 meter.

Afstand tot de waterloop = min. 5,00 meter.

Bijgebouw:

Bijgebouwen dienen te worden voorzien:

- in de zij- en/of achtertuin;
- op minimum 1,00 meter van de zijkavelgrens of op 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is;
- op minimum 1,00 meter van de achterkavelgrens.

Carport:

Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten:

- op minimum 1,00 meter van de zijkavelgrens of op 0,00 meter mits koppeling met een analoog gebouw op het aanpalend perceel mogelijk is
- tussen de voor- en achtergevellijn van het hoofdgebouw;

2.2.3. Bouwvoorschriften

Er wordt open, halfopen en gesloten bebouwing toegelaten.

Hoofdgebouw:

Maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak.

Ten opzicht van de waterloop moet een onderhoudsstrook van 5m bouwvrij blijven.

Bijgebouw:

In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.

Carport:

2.2.3. Bouwvoorschriften

Maximale kroonlijsthoogte = 7,00 meter.

Maximale nokhoogte = 12,00 meter.

Maximale bouwdiepte = 15,00 meter.

Dakvorm: vrij.

- Bij een hellend dak bedraagt de dakhelling zich tussen 30° en 50°. Het dak kan afgeknot worden.
- Bij een plat dak is de maximale bouwhoogte = maximale kroonlijsthoogte.

Balkons met een uitsprong van maximaal 1,50 meter zijn toegelaten.

Bij aanbouw:

- moet verplicht gebruik gemaakt worden van gelijkaardig gevel- en dakmateriaal voor deze gevelgedeelten en dakvlakgedeelten die in hetzelfde gabarit, dit is op dezelfde gevellijn en in dezelfde dakhelling zijn voorzien.
- Zijn andere van gevel- en dakmaterialen toegestaan, wanneer een 'architecturale verspringsing' wordt voorzien van min. 60cm ten opzichte van een reeds bestaande of eerder geplande gevellijn of dakvlak.
- moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt, uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.

Bijgebouw:

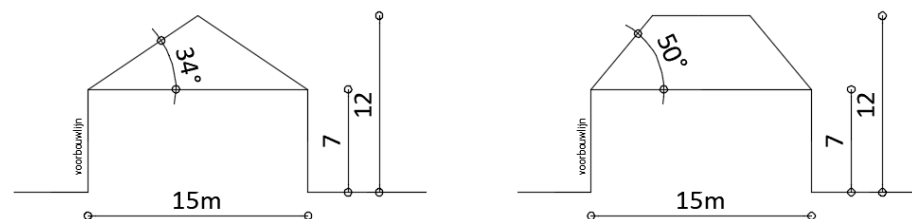
Maximale oppervlakte aan bijgebouwen (exclusief carport) = 40 m².

Maximale kroonlijsthoogte = 3,50 meter.

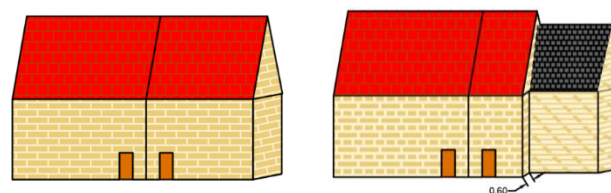
Maximale nokhoogte = 4,00 meter.

Dakvorm = vrij. Bij een hellend dak bedraagt de maximale helling 50°.

Materiaalgebruik: de gevelmaterialen dienen uitgevoerd te worden in hout of in dezelfde gevelmaterialen en -afwerking als het hoofgebouw.



Principiestekening aanbouw:



Carport:

Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten met een maximale oppervlakte van 30m².

Maximale bouwhoogte carport = 3,00 meter.

Verplicht plat dak.

Materiaalgebruik: hout.

2.2.4. Publiciteit

Daar waar nevenfuncties toegelaten worden is het verboden om reclameborden, lichtreclames, reclamespandoeken en/of publicitaire vlaggen aan te brengen met betrekking tot de nevenfunctie, dit met uitzondering van niet-verlichte naamborden, inclusief functieomschrijving, van maximum 0,25 m² groot.

2.2.5. Verhardingen

De voortuin mag voor maximum 30% verhard worden in functie van nodige toegangen en toeritten tot de woning en garage, en parkeerruimte.

Maximum breedte van een oprit ter hoogte van het openbaar domein bedraagt 6 meter per perceel.

→ **Uitzonderingen:**

- extra parkeerruimte mag de inname tot 50% doen stijgen onder de vorm van grasdallen ingezaaid met gras valt hierbuiten.
- indien nodig mag hiervan worden afgeweken in functie van een nevenbestemming, met oog op het voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Verhardingen moeten bij voorkeur uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen.

2.2.4. Publiciteit

Bijvoorbeeld kan een niet-verlicht naambordje aangebracht worden, zoals:

- 'Dhr. M Delporte - Advocaat;
- B&B – Nieuwpoorts nestje.

2.2.5. Verhardingen

Waterdoorlatende materialen: bvb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels, waterdoorlatende betonklinkers...

Indien geen waterdoorlatende materialen kunnen worden gebruikt, moet het hemelwater worden opgevangen en afgeleid naar, ofwel regenputten, ofwel naar niet verharde ruimte waar het water in de bodem kan dringen, zonder dat op enigerlei wijze kan vervuild worden.

Er mag in geen geval wateroverlast worden veroorzaakt op naastliggende percelen.

2.2.6. Groen

Voor alle niet-verharde en niet-bebouwde delen geldt dat deze moeten worden aangeplant.

Verhoogde bermen dienen door de aangelanden samen met de voortuin bezaaid en onderhouden te worden. De gemeente blijft eigenaar.

2.2.7. Afsluitingen

Volgende afsluitingen zijn toegelaten:

- streekeigen hagen;
- draad- en/of metaalafsluiting eventueel met een onderste vulplaat in beton, al dan niet gecombineerd met levende groenaanplantingen;
- open houten hekwerk.

Muren, opgetrokken in metselwerk, en één geheel vormend met de eraan palende gebouwen worden beschouwd als deel uitmakend van de bouwwerken. Deze muren worden toegelaten over een lengte van maximum 3,00 meter, met een maximale hoogte van 2,00 meter.

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn .

Poorten dienen ingepast te worden in het totaalbeeld van de afsluiting.

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

2.2.6. Groen

Verhoogde berm: een ruimte die hoger ligt dan het rijbaanniveau, onderscheiden van het trottoir en het fietspad, en die tussen deze rijbaan ligt en een sloot, een talud, of grenzen van eigendommen.

2.2.7. Afsluitingen

Bij de keuze van de planten en bomen dient de nadruk gelegd te worden op soorten en vormen welke in de streek courant gebruikt worden: bv. Knotbomen, vrijgroeïende heggen, geschoren hagen...

Open houten hekwerk zoals bvb.: kastan Jefence, 'post and rail'



Afsluitingen die een gesloten wand vormen: hagen, paal en draad afsluitingen gecombineerd met groenaanplantingen.

2.2.8. Parkeervoorzieningen

Per woongelegenhed dienen minimum 2 parkeerplaatsen voorzien te worden op eigen terrein.

Daarnaast dient men voldoende parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein, voor nevenbestemmingen die extern bestemmingsverkeer teweeg brengen.

2.2.8. Parkeervoorzieningen

Voor een nevenbestemming dient men 1 bijkomende parkeerplaats te voorzien op eigen terrein en dit zonder bijkomend het openbaar domein te belasten.

Artikel 3: bouwvrije tuinzone

Art. 3

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
3.1. Bestemming	3.1. Bestemming
3.1.1. Hoofdbestemming Deze zone is bestemd om in te richten als bouwvrije tuinzone. Binnen deze zone is enkel groenaanleg toegelaten. Binnen deze zone zijn geen verhardingen, constructies of gebouwen toegelaten.	3.1.1. Hoofdbestemming Binnen de grenzen van onderhavig RUP werden restgronden verkocht aan aanpalende eigenaars. Deze restgronden moeten groen blijven en kunnen niet bebouwd worden. Ook serres zijn verboden.

Artikel 4: waterloop

Art. 3

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
4.1. Bestemming	4.1. Bestemming
4.1.1. Hoofdbestemming Deze zone is bestemd voor het behoud van de waterloop.	4.1.1. Hoofdbestemming

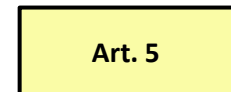
Artikel 5: reservatiestrook waterloop (overdrukzone)

Art. 4

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
5.1. Bestemming	5.1. Bestemming
5.1.1. Hoofdbestemming De reservatiestrook beekvallei is een overdrukzone, waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is. Deze zone is bestemd voor onderhoud, herstel en inrichting van de strook aan weerszijden van de beek.	5.1.1. Hoofdbestemming
5.2. Inrichting en beheer	5.2. Inrichting en beheer
De reservatiestrook heeft een breedte van 5 meter vanaf de taludinsteek. Binnen de reservatiestrook beekvallei: <ul style="list-style-type: none">- wordt geen enkele vorm van gebouwen of gelijkaardige constructies toegelaten;- is het aanleggen van wandel- en fietspaden toegelaten, echter niet aangeraden. De beheerder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop. Paden dienen: <ul style="list-style-type: none">- uitsluitend in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd.	Zie bestemmingsplan. Voorwaarden waterbeheerder: <ul style="list-style-type: none">- Langsheen de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand (open profiel) of vanaf de rand van de overwelling, (gesloten profiel) steeds een 5m brede strook volledig vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen (rekening houdend met de te verwachten volume van de aanplantingen) zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd.- Opslag of tijdelijke opslag mag niet in de 5m-strook.- Afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst te worden op:

<ul style="list-style-type: none"> - overrijdbaar te zijn met materiaal tot 30 ton ten behoeve van het onderhoud van de waterloop. - is het plaatsen van straatmeubilair in functie van recreatief medegebruik toegelaten, op minstens 5 meter vanaf de kruin van de oever. <p>De beheerder kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimtingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponerd.</p> <p>Bij de inrichting van het traject van de voetgangers- en fietsverbinding langsheen de beekvallei dient te worden toegezien op het behoud van habitateigen vegetaties en bomen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ofwel 1m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop, met een hoogte van max. 1,50 meter. - ofwel 5m landinwaarts vanaf de taludinsteek van de waterloop. <ul style="list-style-type: none"> - Afrasteringen in dwarsrichting t.o.v. de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden om een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of poort met een minimale breedte van 4m. - Bij heraanplantingen langsheen de waterloop dienen bomen, omwille van het mechanisch onderhoud van de waterloop, met een tussenafstand van minstens 10 meter te worden ingeplant, op minstens 1 meter landinwaarts vanaf de taludinsteek. De bomen mogen niet ontworteld worden om schade aan het talud te voorkomen. - Het bewerken van de grond gelegen langsheen de waterloop mag slechts vanop een afstand van 1m vanaf de taludinsteek van de waterloop. - Ophogingen binnen de 5m-onderhoudsstrook worden niet toegelaten. teneinde onderhoudswerken aan de waterloop uit te voeren dient de onderhoudsstrook vanaf de huidige taludinsteek een vlak verloop (horizontaal) te hebben en dit over de volledige breedte van deze 5m-onderhoudsstrook. (huidig taludinsteek = plaats van de kop van de talud zoals nu vastgesteld). - De Provincie kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor eventuele schade aan de verharding aangelegd binnen de 5m-strook t.g.v. onderhoudswerken aan de waterloop - De Provincie kan niet instaan voor de kosten voor het verwijderen van maai- en ruimtingsspecie die normaal binnen de 5m-strook mag worden gedeponerd. <p>Waterdoorlatende materialen: bvb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels, waterdoorlatende betonklinkers...</p> <p>Straatmeubilair in functie van recreatief medegebruik zoals bvb.: zitbanken, vuilnisbakken, lichtarmaturen, infopanelen, etc.</p>
--	---

Artikel 6: openbaar domein



VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
6.1. Bestemming	6.1. Bestemming
<p>6.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis / openbaar domein en daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimten.</p>	<p>6.1.1. Hoofdbestemming</p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, waterpartijen, speel- en groenzones en hun infrastructures (zoals onder- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen- voorzieningen).</p>
6.2. Inrichting en beheer	6.2. Inrichting en beheer
<p>In deze zone zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de (her)aanleg, het functioneren of het aanpassen van de openbare wegenis / het openbaar domein en aanhorigheden. - alle acties, maatregelen en inrichtingen i.f.v. het optimaliseren van het openbaar domein en i.f.v. het openbaar vervoer; - kleinschalige accommodaties met oog op sport en recreatie; <p>Hierbij dient vooral bijzondere aandacht uit te gaan naar de woonkwaliteit van de omgeving en waarbij een evenwicht tussen verblijfskwaliteit, bereikbaarheid en parkeervoorzieningen wordt vooropgesteld.</p>	<p>Kleinschalige accommodaties met oog op sport en recreatie (speel- en/of sportpleintjes, outdoor fitnessstoestellen, petanque-baan...)</p>

De inrichting van het openbaar domein dient het karakter van de omgeving maximaal te ondersteunen.

Het groene karakter van de wijk dient bestendig te worden.

In het bijzonder: materiaalgebruik, meubilair, verlichting,...

Artikel 7: trage verbinding (indicatieve aanduiding)



VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
Stedenbouwkundige voorschriften	
7.1. Bestemming	7.1. Bestemming
7.1.1. Hoofdbestemming Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient de trage verbinding te worden behouden. Op de trage verbinding is enkel fiets- en wandelverkeer toegelaten. Het betreft een aanduiding, waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.	7.1.1. Hoofdbestemming
7.2. Inrichting en beheer	7.2. Inrichting en beheer
Wat betreft de ligging van de trage verbinding, wordt omwille van ontwerptechnische redenen, een maximale afwijking van 50,00 meter toegestaan gemeten vanuit de as van de aanduiding. Constructies om de toegang voor gemotoriseerd verkeer te beletten, mogen geen hindernis zijn voor rolstoelgebruikers, blinden en slechtzienden.	

Het plaatsen van straatmeubilair en verlichtingsarmaturen langsheen de trage verbinding is toegelaten.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.

Opgelet: ter hoogte van de reservatiestrook beekvallei (artikel 7), dient een afstand van min. 5,00 meter te worden gerespecteerd ten aanzien van de kruin van de oever.

Artikel 8: groene verbinding (indicatief)



VERORDENEND STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VISIE
8.1. Bestemming	8.1. Bestemming
Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding dient een groene verbinding te worden behouden. Het betreft een indicatieve aanduiding, waarbij de basisbestemming de in de grondkleur aangeduide bestemming is.	Met groene verbinding wordt geduid op een groen ingekleed lijnelement.
8.2. Inrichting	8.2. Inrichting
Wat betreft de ligging van de groene verbinding, wordt omwille van ontwerptechnische redenen, een maximale afwijking van 50,00 meter toegestaan gemeten vanuit de as van de aanduiding. Groenvoorzieningen moeten uitgevoerd worden in gemengd streekeigen beplanting. De groene verbinding kan worden gecombineerd met de aanleg van: <ul style="list-style-type: none">- waterstructuren;- trage verbindingen;- kleinschalige recreatie. Het plaatsen van straatmeubilair en verlichtingsarmaturen is toegelaten.	Waterstructuren: vb. waterloop, wadi, bufferbekken, infiltratievoorziening... Kleinschalige recreatie: bvb. speelplein.

Alle werken, handelingen en wijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden zijn toegelaten.