

## 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																								
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>																									
<p><b>0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.</b></p> <p>Volgende plannen en voorschriften worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP Albert I-laan – Jozef Cardijnlaan - Victorlaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- het gewestplan Veurne-Westkust (K.B. 06/12/1976) voor de delen die gelegen zijn binnen de contour van onderhavig RUP;</li><li>- de onderstaande verkavelingen, gelegen binnen de contour van onderhavig RUP:</li></ul> <table border="1"><thead><tr><th>Volgnr. plan</th><th>Dossiernr. gemeente</th><th></th><th>Dossiernr. Vlaanderen</th><th>Ruimte</th><th>Datum goedkeuring</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>VK062</td><td>1</td><td>VK.541.601/82 AMC</td><td></td><td>29/04/1983</td></tr><tr><td>2</td><td>VK075</td><td>1</td><td>VK.541.1024 JVO/AS</td><td></td><td>22/09/1989</td></tr><tr><td>3</td><td>VK087</td><td>1</td><td>5/38016/1024.2</td><td></td><td>18/06/1993</td></tr></tbody></table>	Volgnr. plan	Dossiernr. gemeente		Dossiernr. Vlaanderen	Ruimte	Datum goedkeuring	1	VK062	1	VK.541.601/82 AMC		29/04/1983	2	VK075	1	VK.541.1024 JVO/AS		22/09/1989	3	VK087	1	5/38016/1024.2		18/06/1993	<p><b>0.1. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden.</b></p>
Volgnr. plan	Dossiernr. gemeente		Dossiernr. Vlaanderen	Ruimte	Datum goedkeuring																				
1	VK062	1	VK.541.601/82 AMC		29/04/1983																				
2	VK075	1	VK.541.1024 JVO/AS		22/09/1989																				
3	VK087	1	5/38016/1024.2		18/06/1993																				

## **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 fiets- en/of wandelpaden kunnen worden verplaatst in het kader van nieuwe ontwikkelingen. Echter dient er wel een doorsteek met identieke breedte als de bestaande doorsteek te worden behouden van de Jozef Cardijnlaan naar de Albert I-laan binnen een acceptabele afstand (max. 100 meter) van de huidige doorste(e)k(en).

## **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.

Alle schouwen dienen aan het oog onttrokken te worden.

### 0.7. Windmolens en zonnepanelen

Binnen het plangebied zijn alle windmolens en windturbines verboden.

Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn enkel toegelaten indien ze dermate geïntegreerd zijn in de architectuur of via de gebruikte materialen, dat ze niet of nauwelijks zichtbaar zijn in het straatbeeld.

### 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 een afgeknot hellend dak, zodat ze aan het oog onttrokken worden. Bij gebruik van hellende daken moet dit gebeuren in aangepaste en kleinschalige bouwmaterialen met daarin verwerkt de fotovoltaïsche cellen, die aansluiten bij dezelfde bouwmaterialen zonder de fotovoltaïsche cellen.

### 0.8. Huisvuilophaling

Projecten, gebouwen of groepen van gebouwen in functie van wonen, kunnen vrijgesteld worden van toepassing van de Gemeentelijke verordening 'Ruimtes voor stockeren selectief afval' voor zover en in de mate dat ze de huisvuilophaling voorzien via ondergrondse afvaleilandjes, welke aangepast zijn aan de selectieve ophaling van restafval, PMD, papier en karton, wit en gekleurd glas. De glascompartimenten dienen akoestisch geïsoleerd te worden.

De toegestane afwijking t.a.v. de verordening op afvallokalen heeft enkel betrekking indien het gaat over woongelegenheden. Handelszaken dienen steeds over een afvallokaal te beschikken.

### 0.9. Fietsstalcomfort

Er dienen voldoende fietsenstallingen voorzien te worden. Het aantal fietsenstallingen dient te worden afgestemd op de functie van het hoofdgebouw.

Het aantal fietsenstallingen en de inplanting ervan dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Toelichtend dient men de berekening van het aantal fietsenstallingen te verduidelijken.

Het minimum aantal fietsenstallingen:

- bij een woonfunctie: minimum 2 per eerste slaapkamer + 1 extra per bijkomende slaapkamer;
- bij andere functies dient minimum 1 fietsstalling per begonnen schijf van 50m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voorzien te worden.

Een standplaats dient minimaal verhard te worden met grind.

### 0.8. Huisvuilophaling

Enkel voor wonen: in bijlage bij de bouwaanvraag dient een verklarende berekeningsnota te worden gevoegd van de vooropgestelde hoeveelheid ondergrondse afvalopslag die voorzien wordt, en hoe de selectieve ophaling georganiseerd wordt.

Per m<sup>2</sup> vrij te stellen oppervlakte gemeenschappelijk huisvuillokaal dient de aanvragen 320 liter aan ondergrondse afvalopslag te voorzien.

### 0.9. Fietsstalcomfort

Fietsen stallen kan bvb. met behulp van fietsshaken, fietsrekken, CycleUp-systeem...

Ter illustratie: woning met drie slaapkamers = 4 fietsstalplaatsen ((1x2)+1+1)

<p>De fietsstallingen moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en zich bevinden nabij de toegang van gebouwen of ondergrondse garages.</p> <p><b>0.10. Woon- en leefkwaliteit</b></p> <p>Alle bebouwing <u>onder</u> de 1ste bouwlaag (zie definities) dient te worden aangewend voor functies, ter ondersteuning aan de woonfunctie.</p> <p><b>0.11. Meetmethoden oppervlaktes</b></p> <p>De bruto vloeroppervlakte (BVO) heeft betrekking op de buitenomtrek van de bouwelementen die de begrenzing van het gebouw vormen, met inbegrip van hun bekleding, gemeten op vloerhoogte.</p> <p>De netto vloeroppervlakte (NVO) heeft betrekking op de binnenomtrek van alle bouwelementen, gemeten op vloerhoogte.</p> <p><b>0.12. Water</b></p> <p>Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van nieuwe wegen en/of constructies niet verminderd worden.</p> <p>Alle ingrepen in functie van hergebruik, infiltratie en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein of gemeenschappelijk binnen de bestemmingszone te worden georganiseerd.</p> <p><b>0.13. Zone met wisselbestemming</b></p> <p>In een zone met wisselbestemming kan de keuze gemaakt worden tussen één van de twee aangegeven bestemmingen. Ofwel wordt de hoofdbestemming behouden, ofwel maak men de keuze om de wisselbestemming aan te snijden.</p>	<p>Bij grote projecten met meerdere meergezinswoningen kunnen de fietsstallingen gespreid worden over het project om zich te bevinden nabij de toegangen van de verschillende meergezinswoningen.</p> <p><b>0.10. Woon- en leefkwaliteit</b></p> <p><b>0.11. Meetmethoden oppervlaktes</b></p> <p>De BVO loopt door tot de fysieke begrenzing van het gebouw die de scheiding vormen tussen het gebouw en zijn buitenomgeving. Het is de zogenoemde buitenmuurse oppervlakte.</p> <p>De NVO is de vloeroppervlakte die daadwerkelijk door de gebruiker van het gebouw kan worden gebruikt. Dit is de zogenoemde binnenmuurse oppervlakte, exclusief alle bouwelementen.</p> <p><b>0.12. Water</b></p> <p>Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p><b>0.13. Zone met wisselbestemming</b></p> <p>Hiermee wordt bedoeld dat volgende situaties dienen te worden voorkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van geïsoleerde zones;</li> <li>- creëren van niet ontwikkelbare zones;</li> </ul>
---	---

De keuze tot wisselbestemming is niet definitief en bijgevolg omkeerbaar.

De keuze kan gemaakt worden, ook voor delen van deze zone. Echter dient de keuze tot bestemming steeds een aaneengesloten geheel te vorm.

De respectievelijke voorschriften van de gekozen bestemming zijn van toepassing.

#### 0.14. Rooilijn N34

De rooilijn ter hoogte van de N34 wordt bekrachtigd op 17,5 meter uit de as van de bestaande trambedding.

#### 0.15. Definities

##### Bestemmingszonegrens/zonegrens

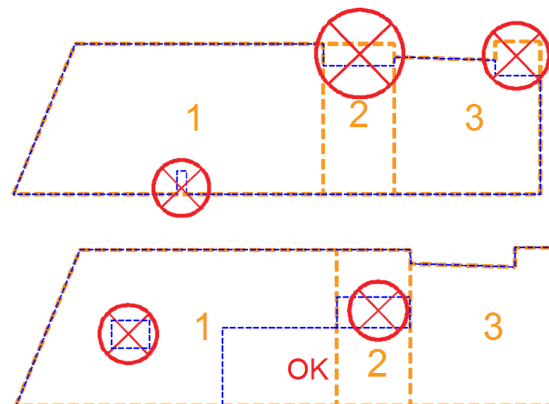
= grens tussen de verschillende bestemmingszones aangeduid op het bestemmingsplan.

##### 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/maaienveld snijdt.

- creëren van niet ontwikkelde of ontwikkelbare eilandjes.



#### 0.14. Rooilijn N34

#### 0.15. Definities

##### Bouwlaag

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

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.

#### Nokhoogte

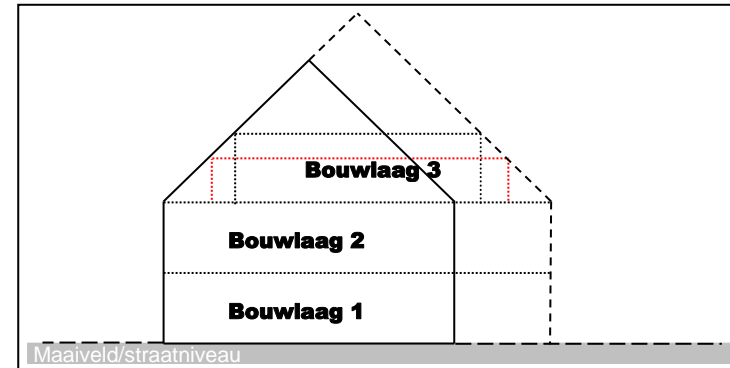
= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van het maaiveld en de nok. De nok is het hoogste punt van een gebouw. (met uitzondering van afzuiginstallaties, antennes, schoorstenen e.d.).

#### 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 dakoversteken.

#### 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.



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.

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.

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.

Voorgevel

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



### 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 rooilijn en de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

### Zijtuin

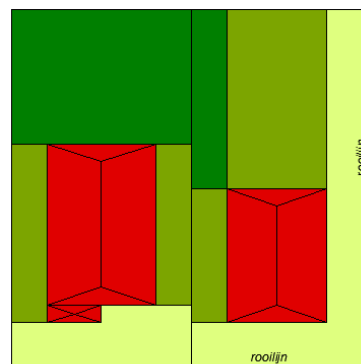
= de zone tussen de zijkavelgrens en de zijgevel van het hoofdgebouw.

### Achtertuintuin

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

### Discotheken en dancings

= alle dansgelegenheden met een vloeroppervlakte in de gelagzaal van meer dan 100 m<sup>2</sup> en/of alle dansgelegenheden die milieuvergunningplichtig zijn conform Vlarem II.





- woning
- voortuin
- zijtuin
- achtertuin

## Artikel 1: projectzone

Art. 1

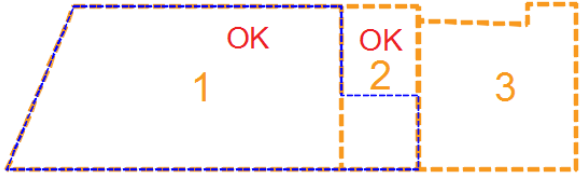
<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>1.1. Bestemming</b>  <b>1.1.1. Hoofdbestemming</b>  Binnen deze zone wordt een menging van wonen, diensten, detailhandel en horeca toegelaten.  Kantoor, detailhandel en horeca zijn enkel toegelaten indien minstens één woongegelegenheid aanwezig is.  De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en/of meergezinswoningen.  Bij meergezinswoningen dienen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).  Exploitatie van dansgelegenheden, dancings en discotheken worden uitgesloten, alsook sterk verkeer- en lawaai genererende activiteiten die de kwaliteit van de woonfunctie aantasten.	<b>1.1. Bestemming</b>  <b>1.1.1. Hoofdbestemming</b>  Doelstelling is hier een continuïteit te bewerkstellingen van de bestaande nieuwbouw langs de Albert-I-laan.  Binnen deze zonen dienen bij meergezinswoningen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers). Dit werd zo opgenomen met oog op de leefkwaliteit van de bewoners van een meergezinswoning (liftbewegingen, niet-bewoners binnen de gemeenschappelijke delen die toegang verlenen tot de appartementen, rolstoeltoegankelijkheid...). Echter maakt het bij een eengezinswoning niet uit of een nevenfunctie op het gelijkvloers, dan wel op de verdieping wordt ingericht. Zowel niet op vlak van leefkwaliteit van andere bewoners als op vlak van uitstraling van het gebouw.

<p><b>1.1.2. Bestaande KMO's binnen de projectzone</b></p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte KMO's gelegen binnen de projectzone, dienen zich te herlokaliseren binnen 7 jaar na definitieve goedkeuring van het Gemeentelijk RUP Noord de Noordvaart – 2<sup>de</sup> uitbreiding.</p>	<p><b>1.1.2. Bestaande KMO's binnen de projectzone</b></p>
<p><b>1.2. Inrichting</b></p>	<p><b>1.2. Inrichting</b></p>
<p><b>1.2.1. Algemeen</b></p> <p>Deze zone dient zoveel mogelijk als één geheel ontwikkeld te worden.</p> <p>Het samenvoegen en/of splitsen van percelen is toegelaten. Echter dienen volgende situaties voorkomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- creëren van geïsoleerde percelen;</li> <li>- creëren van niet ontwikkelbare percelen;</li> <li>- creëren van niet ontwikkelde of ontwikkelbare eilandjes.</li> </ul>	<p><b>1.2.1. Algemeen</b></p> <p>Principiestekening samenvoegen en/of splitsen van percelen</p> <p>1. drie percelen</p>  <p>2. samenvoegen van drie percelen</p> 

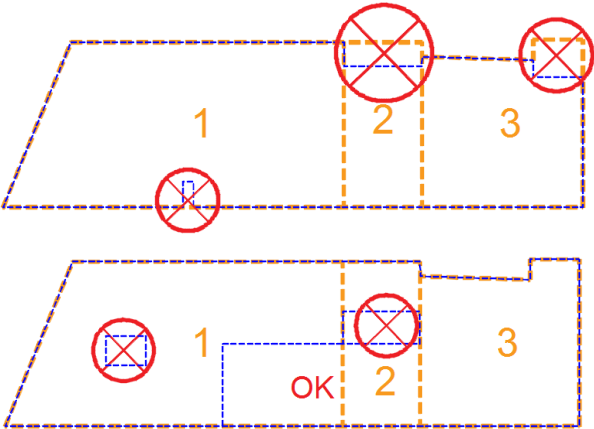
Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. Een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid in:

- de ontsluiting;
- het aanzicht;
- de gebruikte materialen en kleuren;
- de architecturale kwaliteiten;
- de dynamiek;
- de functionaliteit;

3. samenvoegen van percelen of delen ervan zonder daarbij niet ontwikkelbare percelen of eilandjes te creëren



4. samenvoegen van percelen of delen ervan met het creëren van niet ontwikkelbare percelen of eilandjes



De inrichtingsstudie wordt uitgevoerd, zowel op de percelen die het voorwerp uitmaken van de bouwaanvraag, als op de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. De studie dient aan te tonen hoe de onmiddellijke omgeving van de percelen die het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag, geïntegreerd wordt in een ruimer omgevingsplan, en hoe ze kunnen ontwikkeld worden binnen de mogelijkheden van gemoduleerde bebouwing zoals opgenomen in artikel 1.2.4.

- verhardingen;
- beplantingen;
- landschappelijke integratie.

De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar afgestemd te zijn en te getuigen van een homogeen concept.

Bij meergezinswoningen worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten.

Afvaleilandjes op privaat domein, ten behoeve van private afvalophaling van appartementen, voor rekening van een vereniging van mede-eigenaars van een appartementsgebouw of voor een groep gebouwen kunnen toegelaten worden mits ze passend worden ingekleed en/of omheind, vb. met groenaanleg, en met aandacht voor de bijhorende laad- en loszone en voldoende toegankelijk voor aangepast materieel.

### 1.2.2. Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale netto vloeroppervlakte te hebben van 60m<sup>2</sup> per woongelegenheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde netto vloeroppervlakte van 70m<sup>2</sup>.

De nuttige vloeroppervlaktes van de woongelegenheden dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Landschappelijke integratie = de inpasbaarheid in de omgeving;

Volgende vormen van vrijstaande constructies zijn wel toegelaten:

- fietsenstallingen;
- afzonderlijke toegangen tot ondergrondse garages of fietsenstallingen (bedieningshuisjes);
- standbeelden (op een sokkel);
- prieel;
- kiosk;
- afsluitingen;
- brugjes;
- speeltoestellen;
- ondergrondse private afvaleilandjes en bijhorende laad – en loszone;
- ...

### 1.2.2. Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit

Bij ééngezinswoningen dient de vloeroppervlakte minimaal 60m<sup>2</sup> zijn.

Bij meergezinswoningen dient de vloeroppervlakte minimaal 60m<sup>2</sup> zijn of gemiddeld 70m<sup>2</sup>.

### 1.2.3. Inplanting

#### Éengezinswoning:

Afstand tot de rooilijn gewestweg = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan).

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I-laan' = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan).

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Jozef Cardijnlaan' = min. 5,00 meter.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Victorlaan' = min. 5,00 meter.

Afstand tot de bestemmingszonegrens = min. 5,00 meter

#### Meergezinswoning:

Afstand tot de rooilijn gewestweg = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan) zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Albert I-laan' = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan) zowel voor bovengrondse als ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Jozef Cardijnlaan' = min. 5,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg 'Victorlaan' = min. 5,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tot de bestemmingszonegrens = min. 8,00 meter voor bovengrondse bebouwing, min. 1,00 meter voor ondergrondse bebouwing.

Afstand tussen onderscheiden alleenstaande nieuw ontworpen gebouwen = bovengronds min. 10,00 meter, ondergronds min. 0,00 meter.

### 1.2.3. Inplanting

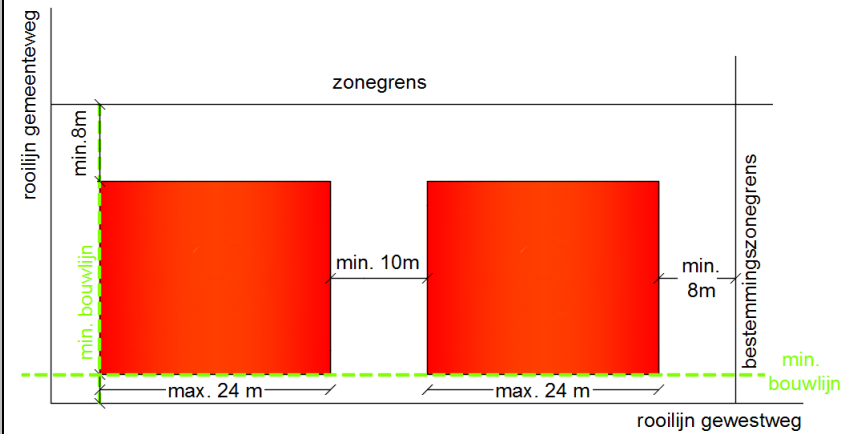
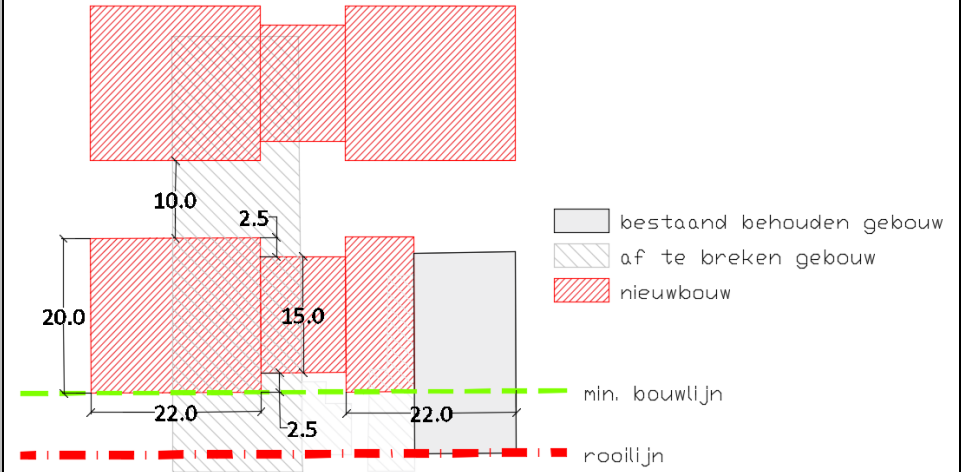
#### Éengezinswoning:

#### Meergezinswoning:

Met onderscheiden alleenstaande nieuw ontworpen gebouwen wordt bedoeld de nieuw ontworpen gebouwen zoals blijkt uit de bouwaanvraag en uit de bijgevoegde inrichtingsstudie. De afstand tussen gebouwen wordt gemeten tussen:

- de gevelvlakken bij gevels zonder geveluitsprongen en/of balkons;
- tussen de rand van de geveluitsprongen en/of balkons

**Principiestekening afstand tussen gebouwen onderling op eenzelfde perceel:**



#### **Bijgebouwen:**

Bij meergezinswoningen worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten.

Bijgebouwen bij ééngezinswoningen dienen te worden voorzien:

- tussen de achtergevel van het hoofgebouw en de achterkavelgrens;
- 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.

#### **1.2.4. Bouwvoorschriften**

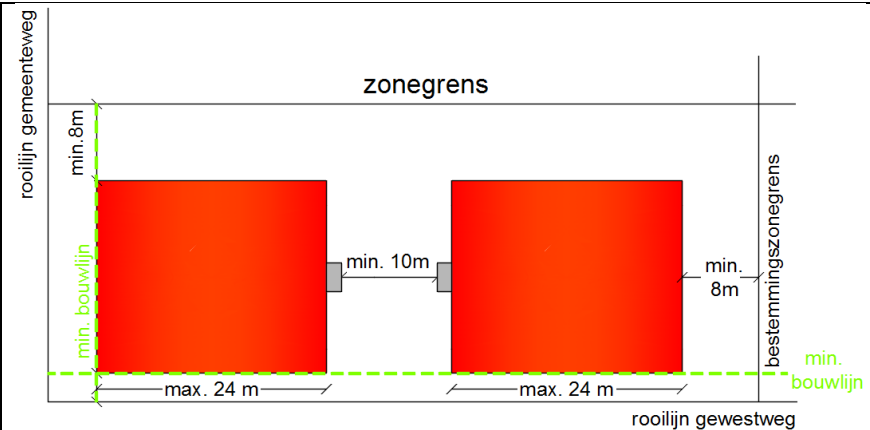
##### **Ééngezinswoning:**

Maximaal 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak.

Maximale kroonlijsthoogte = 7,00 meter.

Maximale nokhoogte = 12,00 meter.

Niet overdekte terrassen mogen de bouwlijn overschrijden zolang ze de rooilijn niet overschrijden.



#### **Bijgebouwen:**

In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.

#### **1.2.4. Bouwvoorschriften**

##### **Ééngezinswoning:**

Niet overdekte terrassen en enkel bij horecazaken mogen geplaatst worden in de zone tussen de rooilijn en de minimale bouwlijn op voorwaarde dat:



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

Er kan gewerkt worden met dak oversteken tot 1,50 meter.

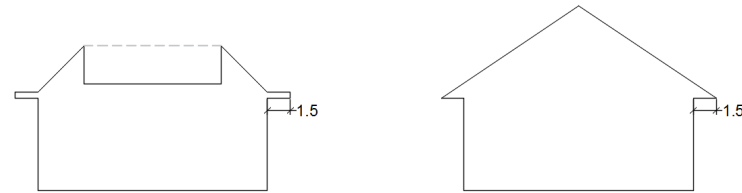
Dakvlakvensters bevinden zich op minstens 0,60 meter van de zijgevel. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt maximum een derde van de aaneengesloten voorgevelbreedte en achtergevelbreedte in hetzelfde dakvlak.

Het aanbrengen van dakaccenten is toegelaten aan voor- en achtergevel voor zover:

- zij zich op minstens 0,60 meter van de zijgevel bevinden;
- ieder dakaccent een maximale overmeten breedte heeft van 5,00 meter;
- de gezamenlijk maximumbreedte maximum  $\frac{2}{3}^{\text{de}}$  van de aaneengesloten gevelbreedte in hetzelfde dakvlak bedraagt;
- deze de nok van het hoofdgebouw niet overschrijden, tenzij het uitspringende deel uitsluitend een architecturale functie heeft.
- zij voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.

- Dit wordt uitgevoerd in lichte en wegneembare constructies conform de instructies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- bij stopzetting van de horeca-activiteiten dient het niet overdekt terras verwijderd te worden.

Principiestekening van een afgeknot hellend dak:



De architectuur dient zowel de Albert I-laan als de maritieme omgeving ten volle te ondersteunen zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Het uitgangspunt is een continuïteit in beeldkwaliteit langsheen de gewestweg N34 (Albert I-laan) op te waarderen en te versterken= conform PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (V.R. 29/08/2005).

Dakaccenten = dakkapellen, dakuitbouwen...

Dakaccenten moet een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing. De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend te worden aangepast aan hun richtlijnen terzake.

Dakaccenten mogen niet in het achterdakvlak aangebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.

Aansluiting met aanpalende gebouwen:

Aansluitingen met aanpalende gebouwen dienen op een harmonieuze en esthetische manier te gebeuren.

Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt, waarbij de overgang tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

**Meergezinswoning:**

Elk gebouw dient zijn eigen architectuur en uitstraling te bezitten. Dit kan door verschil in materiaal gebruik of door het spelen met volumes.

Maximaal 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak.

→ In een 2de daklaag kunnen geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden.

Maximale kroonlijshoogte = 11,00 meter

Maximale nokhoogte = 18,00 meter

De maximale bouwoppervlakte per gebouw = 1250 m<sup>2</sup>, exclusief gelijkvloerse terrassen en balkons.

Afbouwen verplicht vanaf de gewestweg N34 (Albert I-laan) naar de Jozef Cardijnlaan, van maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak langsheen de gewestweg N34 (Albert I-laan) naar maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak ter hoogte van de Jozef Cardijnlaan.

**Meergezinswoning:**

Bij een project waarbij meerdere gebouwen voorzien worden, dient elk gebouw zijn eigen architectuur en uitstraling te bezitten, waardoor er een verscheidenheid ontstaat.

Er worden twee bouwlagen in het dak toegelaten onder de vorm van een duplexstelsel.

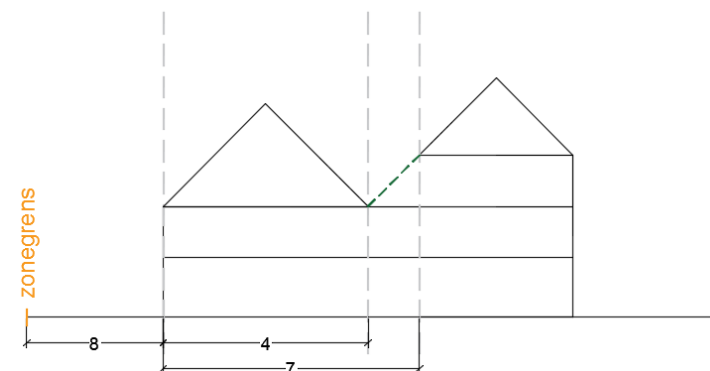
- Over een afstand van minstens 15,00 meter vanaf de bestemmingszonegrens met Artikel 2: residentiële woonzone en Artikel 4: commerciële zone zijn maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak toegelaten.  
NOTA: tussen 12,00 meter en 15,00 meter vanaf de bestemmingszonegrens kan een overgang gecreëerd worden naar een hoger aantal bouwlagen.
- In een 2<sup>de</sup> daklaag kunnen geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden.

Mits modulatie van de gevelvlakken kunnen gebouwen opgetrokken worden met een maximale bouwbreedte of diepte van 72 meter. De aaneengesloten bouwbreedte of diepte in hetzelfde dakvlak is maximaal 24 meter.

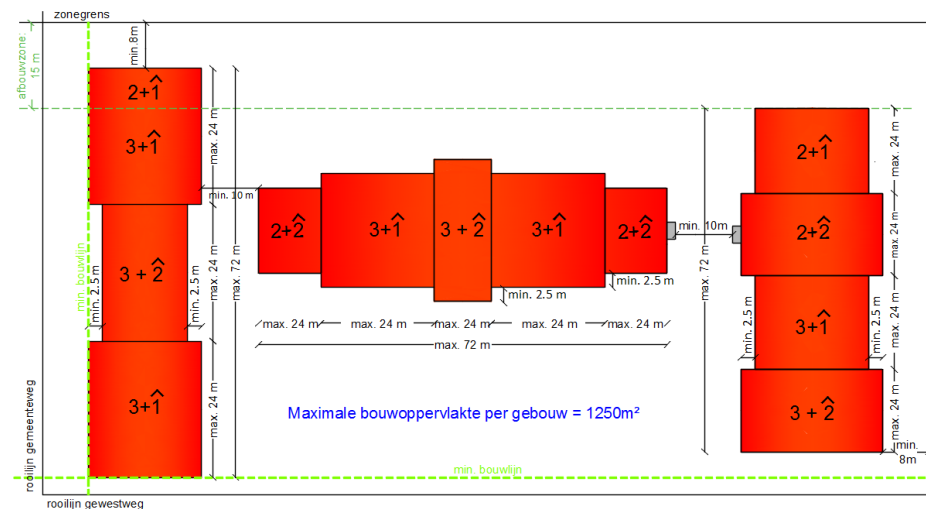
Moduleren van gevelvlakken bij gebouwen met een bouwbreedte of diepte van meer dan 24 meter, moet gebeuren door:

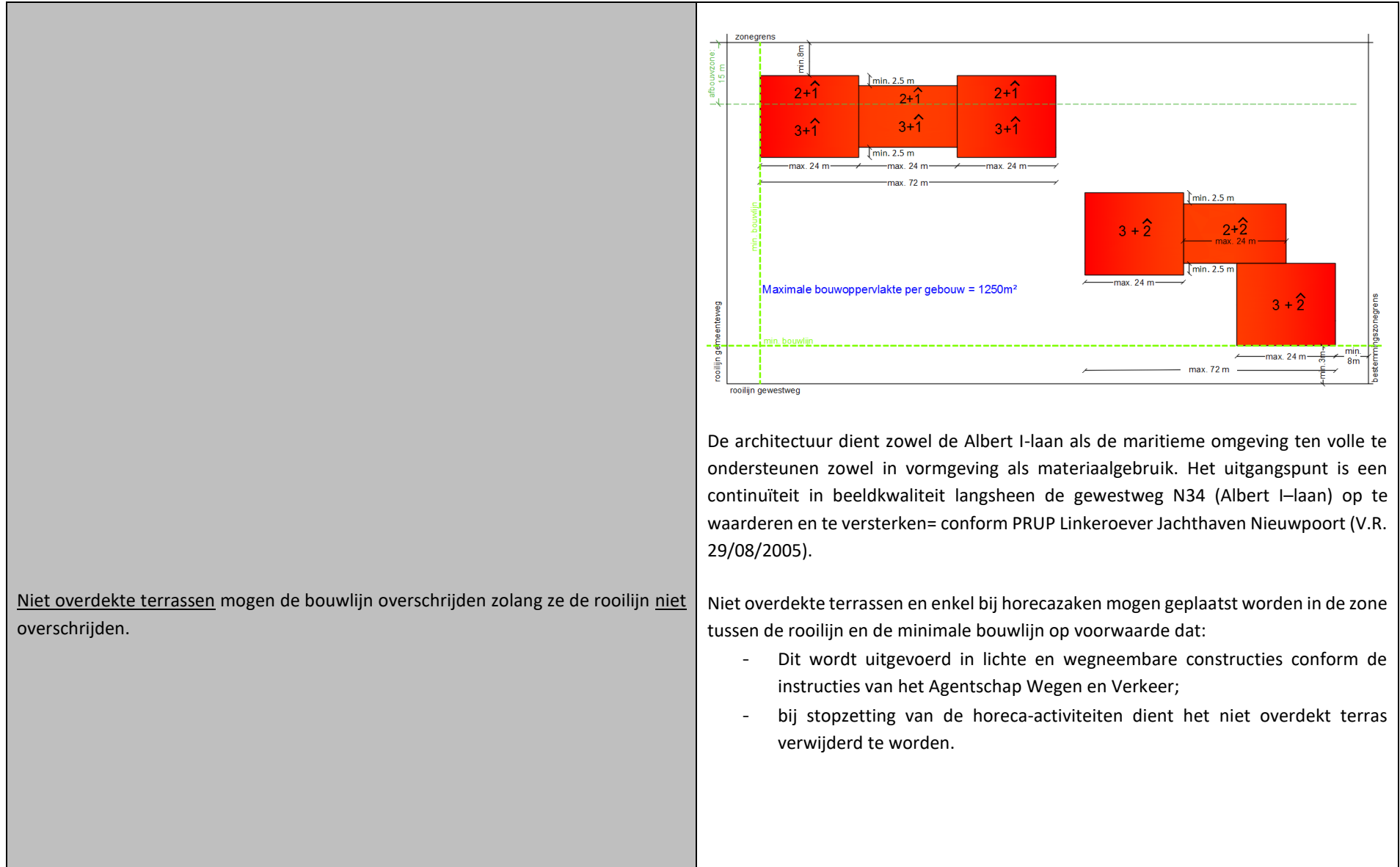
- minstens over 1/5<sup>den</sup> van de respectievelijke bouwbreedte of diepte één bouwlaag minder te voorzien;
- de gevellijn over 1/5<sup>de</sup> van de respectievelijke bouwbreedte of diepte te laten in- of uitspringen met minimum 2,50 meter zowel ten opzichte van de voorgevel als van de achtergevel.

#### Principiestekeningen afbouwregel:



#### Principiestekeningen gemoduleerde bebouwing:





Niet overdekte terrassen mogen de bouwlijn overschrijden zolang ze de rooilijn niet overschrijden.

De architectuur dient zowel de Albert I-laan als de maritieme omgeving ten volle te ondersteunen zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Het uitgangspunt is een continuïteit in beeldkwaliteit langsheen de gewestweg N34 (Albert I-laan) op te waarderen en te versterken= conform PRUP Linkeroever Jachthaven Nieuwpoort (V.R. 29/08/2005).

Niet overdekte terrassen en enkel bij horecazaken mogen geplaatst worden in de zone tussen de rooilijn en de minimale bouwlijn op voorwaarde dat:

- Dit wordt uitgevoerd in lichte en wegneembare constructies conform de instructies van het Agentschap Wegen en Verkeer;
- bij stopzetting van de horeca-activiteiten dient het niet overdekt terras verwijderd te worden.

Balkons zijn toegelaten met een maximale uitsprong van 2,00 meter, gemeten ten opzichte van de gevellijn.

→ Uitzondering: in geen geval mogen balkons de rooilijn overschrijden.

Geveluitsprongen zijn toegelaten met:

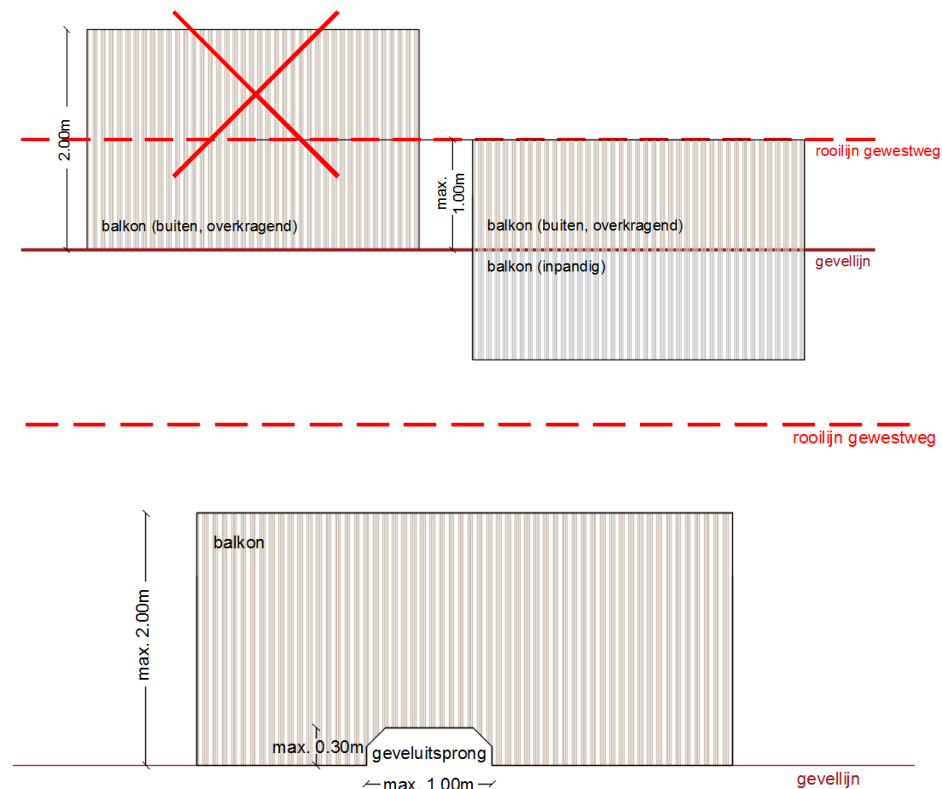
- een maximale uitsprong van 0,30 meter, gemeten ten opzichte van de gevellijn;  
→ Uitzondering: in geen geval mogen balkons de rooilijn overschrijden.
- een maximale breedte van 1,00 meter

Hellend dak verplicht met een helling tussen 40° en 60°. Het dak kan afgeknot worden.

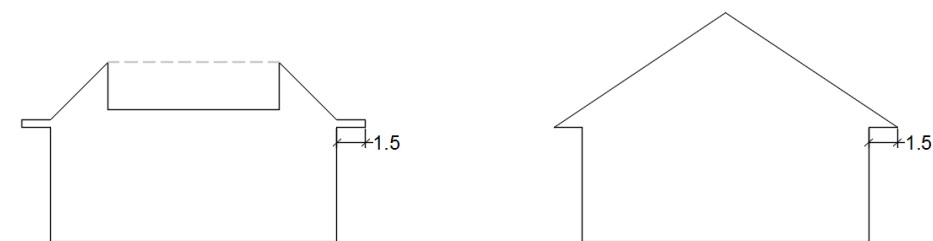
Er kan gewerkt worden met dak oversteken tot 1,50 meter.

Dakvlakvensters bevinden zich op minstens 0,60 meter van de zijgevel. De gezamenlijke maximumbreedte bedraagt maximum een derde van de aaneengesloten voorgevelbreedte en achtergevelbreedte in hetzelfde dakvlak.

Principiestekening van een balkon en een geveluitsprong (bovenaanzicht):



Principiestekening van een afgeknot hellend dak:



Het aanbrengen van dakaccenten is toegelaten aan voor- en achtergevel voor zover:

- zij zich op minstens 0,60 meter van de zijgevel bevinden;
- ieder dakaccent een maximale overmeten breedte heeft van 5,00 meter;
- de gezamenlijk maximumbreedte maximum  $2/3^{\text{den}}$  van de aaneengesloten gevelbreedte in hetzelfde dakvlak bedraagt;
- deze de nok van het hoofdgebouw niet overschrijden, tenzij het uitspringende deel uitsluitend een architecturale functie heeft;
- zij voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.

Dakaccenten moeten een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing. De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend te worden aangepast aan hun richtlijnen terzake.

Dakaccenten mogen niet in het achterdakvlak aangebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.

- Uitzondering : enkel voor assitiewoningen kan een dakuitsprong voorzien worden over de volledige breedte van het dak als verbinding tussen de verschillende woonegelegenheden en/of gemeenschappelijke ruimten (als passage niet als wonen). Deze dakuitsprong dient een architecturale meerwaarde te hebben (bv. Glasconstructie, ...)

**Bijgebouwen:**

Bij meergezinswoningen worden geen vrijstaande bijgebouwen toegelaten.

Per ééngezinswoning wordt de totale oppervlakte aan bijgebouwen beperkt tot maximum 40m<sup>2</sup>.

Maximale kroonlijsthoogte bijgebouw = 3,50 meter.

Maximale nokhoogte bijgebouw = 4,00 meter.

Dakvorm = vrij.

Dakaccenten kunnen met een afwijkende materiaalkeuze bijdragen tot een eigen architectuur en uitstraling van elk gebouw.

**Bijgebouwen:**

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

**Carports:**

Niet toegelaten.

**1.2.5. Publiciteit**

Volgende vormen van publiciteit zijn verboden:

- lichtreclames;
- reclamespandoeken;
- vlaggenmasten.

De onrechtstreekse belichting van reclameborden is wel toegelaten.

**1.2.6. Verhardingen**

Een totaal verhardingsplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.

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.

**Carports:**

Omwille van de beeldkwaliteit langsheen de gewestweg N34 (Albert I-laan) worden geen carports toegelaten binnen deze zone.

**1.2.5. Publiciteit**

**1.2.6. Verhardingen**

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.

### 1.2.7. Groen

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

De groenaanleg wordt voorzien onder de vorm van bezaaiingen of beplantingen.

De hoogte van de beplanting mag in functie van de verkeersveiligheid niet hinderlijk zijn voor het zicht op het openbaar domein of interne wegenis.

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van (een) meergezinswoning(en) dient een beplantingsplan te worden gevoegd die duidelijkheid schept in:

- de inkleding van de vergunningsplichtige werken in zijn omgeving;
- de plantensoort;
- de beoogde beplantingshoogte;
- de plantafstand.

De groeninkleding van meergezinswoningen dient te bestaan uit een mengeling van planten, heesters en bomen.

### 1.2.8. Afsluitingen

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn. Echter:

- dienen afsluitingen langsheen de gewestweg, vanaf 0,75 meter hoogte, te bestaan uit doorzichtige of open afsluitingen;
- mag de hoogte van de afsluiting in functie van de verkeersveiligheid niet hinderlijk zijn voor het zicht op het openbaar domein of interne wegenis. Een hoogte van maximum 0,75 meter tussen de voorbouwlijn en de rooilijn laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.

Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:

### 1.2.7. Groen

Een hoogte van maximum 0,80 meter laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.

Streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur.

### 1.2.8. Afsluitingen

Doorzichtige afsluiting: vb. glas. Open afsluiting: vb. tralies, maasdraad...



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

Gesloten wanden zijn niet toegelaten.

→ Uitzonderingen:

- Groenaanplantingen;
- 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.

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

**1.2.9. Mobiliteitsaspect**

De aanvrager dient aan te tonen hoe het mobiliteitsaspect zal opgelost worden:

- Parkeerplaatsen hoofd- en nevenfunctie(s);
- Private- en openbare parkeerplaatsen;
- Bereikbaarheid gebouwen zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;
- Ontsluiting op het openbaar domein zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;
- Laden en lossen;

Er moet voldoende parkeer- en circulatieruimte voorzien worden op eigen terrein. Dit zowel voor privéwagens, voertuigen van personeel als voor voertuigen van bezoekers.

Bij meergezinswoningen dient men per woonegelegenheid minimum 1,5 ondergrondse parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein. Los daarvan kunnen:

**1.2.9. Mobiliteitsaspect**

Toeritten dienen steeds zo ver mogelijk van het kruispunt Jozef Cardijnlaan – Albert I-laan of Jozef Cardijnlaan – Victorlaan te worden ingericht.

Toeritten kunnen voorzien worden via de Jozef Cardijnlaan i.p.v. de Albert I-laan. Percelen die op vandaag via de Albert I-laan ontsloten worden en in de toekomst niet ontsloten kunnen worden via de Jozef Cardijnlaan wegens ruimtelijke of eigendomssituaties, kunnen uiteraard steeds toegang behouden via de Albert I-laan.

Ten behoeve van de groenbeleving dienen de parkeerplaatsen en interne circulatie bij meergezinswoningen in hoofdzaak ondergronds ingericht te worden.

Beperkte bovengrondse parkeerplaatsen en circulatieruimte zijn toegelaten voor:

- per gebouwencomplex max. 5 bovengrondse 'kortstondige' parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden in functie van hulpverlening, dienstverlening en onderhoud.
- per functie anders dan wonen max. 5 bovengrondse parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden in functie van bezoekers/personeel.

Bij ééngezinswoningen dient men per wooneenheid minimum 2 parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein.

Bovengrondse parkeerplaatsen en circulatiewegen dienen in waterdoorlatende verhardingen te worden aangelegd.

Een ééngezinswoning mag maximum één ontsluitingspunt op het openbaar domein hebben.

Per bouwaanvraag voor (een) meergezinswoning(en) mag:

- ofwel één ontsluitingspunt voor dubbelrichtingsverkeer met een maximale breedte van 7,00 meter;
- ofwel twee ontsluitingspunten voor enkelrichtingsverkeer met een maximale breedte van 4,50 meter per ontsluitingspunt;

georganiseerd worden naar de openbare weg.

→ **Uitzondering:** bij grote projecten zijn meerdere ontsluitingspunten mogelijk indien ze enkel dienen voor het hier beschreven bovengronds ontsluitingsverkeer.

Geclusterde enkelrichting-ontsluitingspunten van twee verschillende percelen mogen samen maximum 7,00 meter breed zijn.

De in- en uitritten tot ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4% over de eerste 5,00 meter vanaf het openbaar domein.

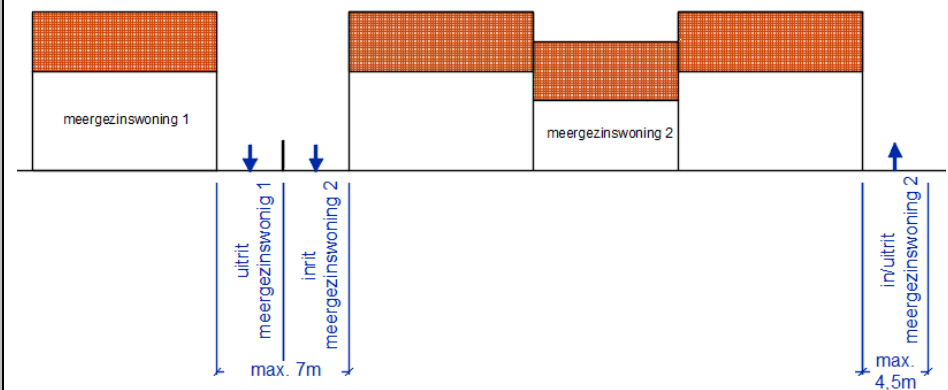
Ontsluitingspunten dienen maximaal gezamenlijk aangelegd en gebruikt te worden.

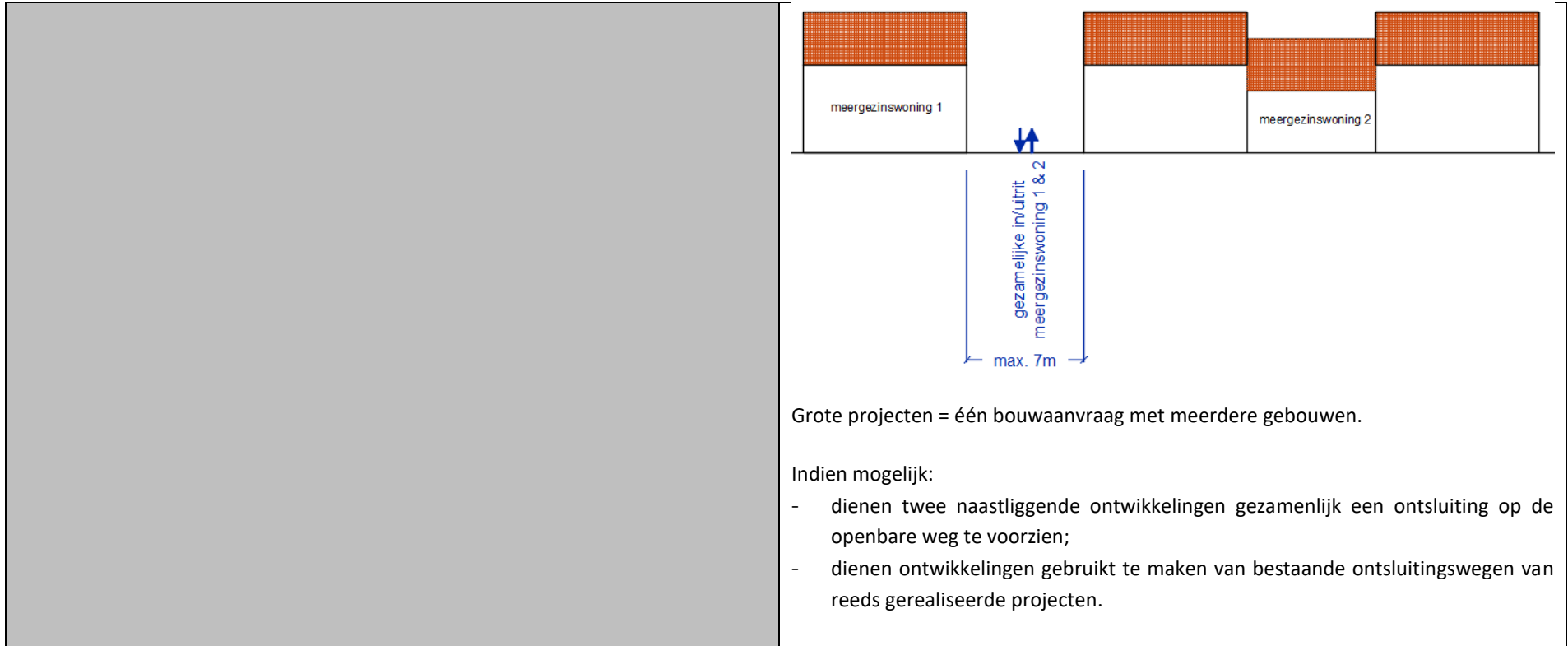
- Hulpverlening: thuisverpleging, dokters, ziekenwagen, politie, brandweer...);
- Dienstverlening; postverdeling, verhuishwagen, vuilniswagen,...
- Onderhoud: hoogwerkers, graafwerktuigen, kuiswagens, voertuigen i.f.v. tuinaanleg/onderhoud,...
- Functies anders dan wonen: bezoekers/personeel;
- ...

Kortstondige parkeren = gebruik in functie van nodige hulpverlening, onderhoud, nodige herstellingen, postverdeling, verhuis... .

Parkeerplaatsen op eigen terrein in functie van hulpverlening, dienstverlening, onderhoud, functies anders dan wonen... tellen niet mee voor het quotum voor minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

#### Principiestekeningen ontsluiting meergezinswoning(en):





Grote projecten = één bouwaanvraag met meerdere gebouwen.

Indien mogelijk:

- dienen twee naastliggende ontwikkelingen gezamenlijk een ontsluiting op de openbare weg te voorzien;
- dienen ontwikkelingen gebruikt te maken van bestaande ontsluitingswegen van reeds gerealiseerde projecten.

## Artikel 2: residentiële woonzone

VERORDENEND	TOELICHTING EN VISIE
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>2.1. Bestemming</b>	<b>2.1. Bestemming</b>
<b>2.1.1. Hoofdbestemming</b>  Deze zone is bestemd voor wonen onder de vorm van eengezinswoningen.  <b>2.1.2. Nevenbestemming</b>  De nevenbestemming is enkel mogelijk wanneer er een hoofdbestemming aanwezig is.  Nevenbestemmingen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdbestemming. De vloeroppervlakte aangewend voor de nevenbestemming mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte innemen.  In- en uitritten van woonprojecten die zich binnen artikel 1 (Projectzone) bevinden, mogen binnen deze zone worden aangelegd met een breedte beperkt tot hetgeen strikt noodzakelijk voor de in- en/of uitrit van het project.	<b>2.1.1. Hoofdbestemming</b>  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.  <b>2.1.2. Nevenbestemming</b>  Zie ook artikel 1.2.9.

<p>Volgende nevenbestemming worden toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de woonomgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kantoren;</li> <li>- vrije beroepen;</li> <li>- diensten;</li> <li>- B&amp;B</li> </ul>	<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"> <li>- verkeer;</li> <li>- lawaai;</li> <li>- dynamiek;</li> <li>- afzetgebied;</li> <li>- geur;</li> <li>- stof;</li> <li>- openingsuren;</li> </ul>
<p><b>2.2. Inrichting</b></p>	<p><b>2.2. Inrichting</b></p>
<p><b>2.2.1. Algemeen</b></p> <p>Bijgebouwen kunnen enkel gerealiseerd worden in functie van de hoofdbestemming</p> <p><b>2.2.2. Inplanting</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw:</u></b>  Afstand tot de rooilijn = min. 5,00 meter;  → <b><u>Uitzondering:</u></b> Ter hoogte van de garagepoort dient de afstand tussen de voorgevel en de rooilijn minimum 6,00 meter te bedragen.  Afstand tot de zijkavelgrens = min. 3,00 meter.  Afstand tot de achterkavelgrens = min. 5,00 meter.</p>	<p><b>2.2.1. Algemeen</b></p> <p><b>2.2.2. Inplanting</b></p> <p><b><u>Hoofdgebouw:</u></b></p>

**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;

**2.2.3. Bouwvoorschriften**

Er wordt enkel open en halfopen bebouwing toegelaten.

Maximale toegelaten terreinbezetting door gebouwen= 250m<sup>2</sup>.

**Hoofdgebouw:**

Maximum 1 bouwlaag + 1 bouwlaag in het dak.

Maximale kroonlijsthoogte = 4,00 meter.

Maximale nokhoogte = 8,00 meter.

Maximale bouwdiepte = 18,00 meter.

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

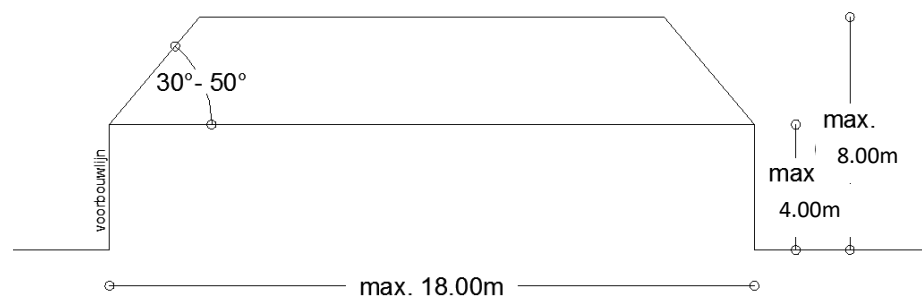
Balkons met een uitsprong van maximaal 1,50 meter zijn toegelaten.

**Bijgebouw:**

In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.

**Carport:**

**2.2.3. Bouwvoorschriften**



**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 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.

**Bijgebouw:**

Maximale oppervlakte aan bijgebouwen (exclusief carport) = 40 m<sup>2</sup>.

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:**

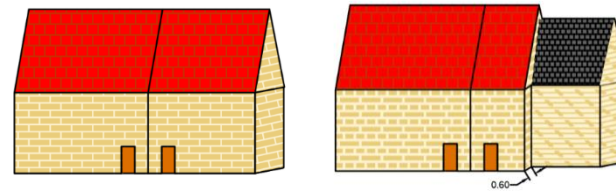
Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten met een maximale oppervlakte van 30m<sup>2</sup>.

Maximale bouwhoogte carport = 3,00 meter.

Verplicht plat dak.

Materiaalgebruik: hout.

**Principiestekening aanbouw:**



#### **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 m<sup>2</sup> groot.

#### **2.2.5. Verhardingen**

Maximale toegelaten terreinbezetting door gebouwen en verhardingen: 80% van de zone.

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

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.

#### **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.

#### **2.2.4. 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...

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**



### 2.2.7. Afsluitingen

Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:

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

Gesloten wanden zijn niet toegelaten.

→ Uitzonderingen:

- groenaanplantingen
- 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.

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

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn. .

- Uitzondering: afsluitingen die een gesloten wand vormen, in de voortuin op de rooilijn en zijkavelgrens, mogen omwille van de verkeersveiligheid slechts een maximale hoogte van 0,75 meter hebben.

### 2.2.8. 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.

### 2.2.7. Afsluitingen

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

Een hoogte van maximum 0,75 meter laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.

### 2.2.8. Parkeervoorzieningen


**2.2.9. Ontsluiting**

Er mogen geen bijkomende ontsluitingen gecreëerd worden op de Victorlaan.

Per woning mag slechts één ontsluiting op het openbaar domein voorzien worden.

**2.2.9. Ontsluiting**

**Artikel 3: zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**

<p><b>VERORDENEND</b></p> <p>Stedenbouwkundige voorschriften</p>	<p><b>TOELICHTING EN VISIE</b></p>
<p><b>3.1. Bestemming</b></p>	<p><b>3.1. Bestemming</b></p>
<p><b>3.1.1. Hoofdbestemming</b></p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor inrichtingen, bebouwing en activiteiten in functie van het algemeen nut en/of ten behoeve van de gemeenschap.</p> <p><b>3.1.2. Wisselbestemming</b></p> <p>Op deze zone rust een wisselbestemmingen 'Artikel 1: projectzone'.</p> <p>De keuze tot wisselbestemming kan gemaakt worden, ook voor delen van deze zone. De keuze tot wisselbestemming is niet definitief en bijgevolg omkeerbaar.</p> <p>De respectievelijke voorschriften van de gekozen bestemming zijn van toepassing.</p>	<p><b>3.1.1. Hoofdbestemming</b></p> <p>Voorbeelden van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- culturele en sociale doeleinden;</li> <li>- erediensten en bijhorende activiteiten;</li> <li>- onderwijs en bijhorende activiteiten;</li> <li>- sport en recreatie;</li> <li>- gemeentelijke diensten (administratief, politie, brandweer, technisch).</li> </ul> <p><b>3.1.2. Wisselbestemming</b></p> <p> Wisselbestemming – Artikel 1: projectzone</p>

<b>3.2. Inrichting</b>	<b>3.2. Inrichting</b>
<p data-bbox="203 300 416 325"><b>3.2.1. Algemeen</b></p> <p data-bbox="203 373 1115 443">Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. Een <u>inrichtingsstudie</u> geeft duidelijkheid in:</p> <ul data-bbox="248 453 687 794" style="list-style-type: none"><li>- de ontsluiting;</li><li>- het aanzicht;</li><li>- de gebruikte materialen en kleuren;</li><li>- de architecturale kwaliteiten;</li><li>- de dynamiek;</li><li>- de functionaliteit;</li><li>- verhardingen;</li><li>- beplantingen;</li><li>- landschappelijke integratie.</li></ul> <p data-bbox="203 836 1115 906">De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar afgestemd te zijn en te getuigen van een homogeen concept.</p> <p data-bbox="203 948 1115 1018">Het op vandaag bestaande rusthuis mag in zijn architecturaal geheel behouden blijven.</p> <p data-bbox="203 1059 416 1085"><b>3.2.2. Inplanting</b></p> <p data-bbox="203 1139 1043 1165">De inplanting van het op vandaag bestaande rusthuis mag behouden worden.</p> <p data-bbox="203 1219 1115 1244">Bij uitbreidingen dienen volgende inplantingsvoorschriften nageleefd te worden:</p> <ul data-bbox="248 1254 837 1362" style="list-style-type: none"><li>- Afstand tot de rooilijn = min. 5,00 meter.</li><li>- Afstand tot de zijkavelgrens= min. 5,00 meter</li><li>- Afstand tot de achterkavelgrens = min. 5,00 meter.</li></ul>	<p data-bbox="1137 300 1350 325"><b>3.2.1. Algemeen</b></p> <p data-bbox="1137 1059 1350 1085"><b>3.2.2. Inplanting</b></p> <p data-bbox="1137 1219 1984 1244">Afstand tot de rooilijn gewestweg = minimale bouwlijn (zie bestemmingsplan)</p>

### 3.2.3. Bouwvoorschriften

De dakvorm is vrij. Indien een hellend dak wordt gerealiseerd, bedraagt de maximale hellingsgraad 45°.

Het maximum gabarit binnen de eerste 35 meter vanaf de rooilijn:

- Maximale kroonlijsthoogte = 16,50 meter
- Binnen een theoretisch dakvolume van maximaal 45° kan een extra bouwlaag voorzien worden, waarbij een maximale hoogte van 20,00 meter ten opzicht van het aanzetpeil van de inkomdorpel dient gerespecteerd te worden.

Het maximum gabarit tussen de 35 meter zone vanaf de rooilijn en de achterkavelgrens:

- Maximale kroonlijsthoogte = 10,00 meter
- Binnen een theoretisch dakvolume van maximaal 45° kan een extra bouwlaag voorzien worden, waarbij een maximale hoogte van 13,50 meter ten opzicht van het aanzetpeil van de inkomdorpel dient gerespecteerd te worden.

Balkons met een uitsprong van maximaal 3,00 meter zijn toegelaten.

### 3.2.4. Verhardingen

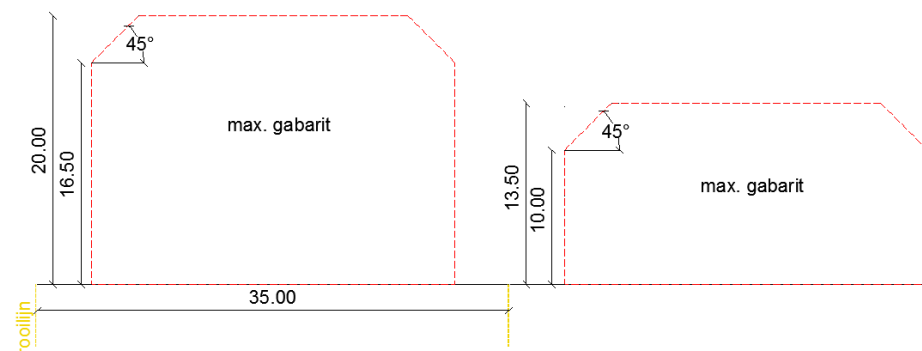
Een totaal verhardingsplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag.

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

### 3.2.3. Bouwvoorschriften

Illustratie maximum gabarit:



### 3.2.4. Verhardingen

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

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.

### **3.2.5. Groen**

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige dient een beplantingsplan te worden gevoegd die duidelijkheid schept in:

- de inkleding van de vergunningsplichtige werken in zijn omgeving;
- de plantensoort;
- de beoogde beplantingshoogte;
- de plantafstand.

De groeninkleding dient te bestaan uit een mengeling van planten, heesters en bomen.

### **3.2.6. Afsluitingen**

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn. Echter:

- dienen afsluitingen langsheen de gewestweg, hoger dan 1,50 meter, meer open dan gesloten delen te vertonen;
- mag de hoogte van de afsluiting in functie van de verkeersveiligheid niet hinderlijk zijn voor het zicht op het openbaar domein of interne wegenis. Een hoogte van maximum 0,75 meter tussen de voorbouwlijn en de rooilijn laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.

Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:

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

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

### **3.2.5. Groen**

Streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur.

### **3.2.6. Afsluitingen**

Afsluitingen die een gesloten wand vormen, met uitzondering van groenaanplantingen, worden niet toegelaten.

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

### 3.2.7. Mobiliteitsaspect

De aanvrager dient aan te tonen hoe het mobiliteitsaspect zal opgelost worden:

- Parkeerplaatsen;
- Bereikbaarheid gebouwen zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;
- Ontsluiting op het openbaar domein zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;
- Laden en lossen;

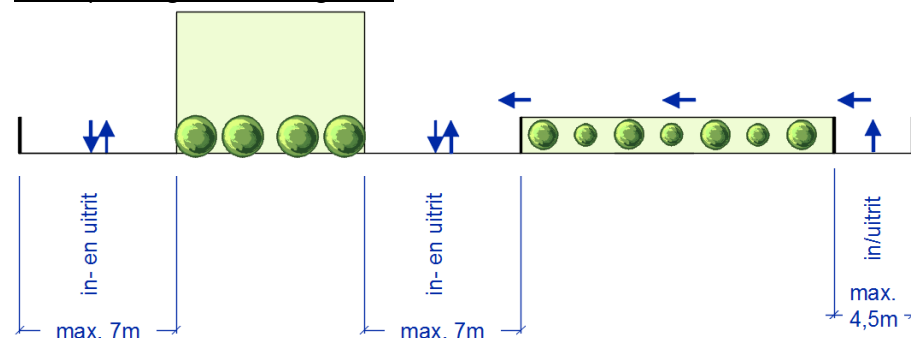
Er moet voldoende parkeer- en circulatieruimte voorzien worden op eigen terrein. Dit zowel voor privéwagens, voertuigen van personeel als voor voertuigen van bezoekers.

De in- en uitritten tot ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4% over de eerste 5,00 meter vanaf het openbaar domein.

Voor de volledige zone mogen maximaal twee ontsluitingspunten voor dubbelrichtingsverkeer + één ontsluitingspunt voor enkelrichtingsverkeer voorzien worden met een maximale breedte van 4,50 meter voor een ontsluitingspunt voor enkelrichtingsverkeer en 7,00 meter voor een ontsluitingspunt voor dubbelrichtingsverkeer.

### 3.2.7. Mobiliteitsaspect

Principiestekingen ontsluiting zone:



## Artikel 4: commerciële zone

<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
<b>Stedenbouwkundige voorschriften</b>	
<b>4.1. Bestemming</b>	<b>4.1. Bestemming</b>
<b>4.1.1. Hoofdbestemming</b>  In deze zone worden commerciële functies toegelaten.  <b>4.1.2. Nevenbestemming</b>  Bij elke commerciële functie wordt een bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten met een maximale oppervlakte van 200m <sup>2</sup> en geïntegreerd in het commercieel gebouw.  <b>4.1.3. Zone voor groene parking (overdrukzone)</b>  Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene parking.	<b>4.1.1. Hoofdbestemming</b>  Voorbeelden van commerciële functies: <ul style="list-style-type: none"><li>- Winkels;</li><li>- Handelszaken;</li><li>- Horeca;</li></ul> <b>4.1.2. Nevenbestemming</b>    <b>4.1.3. Zone voor groene parking (overdrukzone)</b>



<p><b>4.2. Inrichting</b></p>	
<p><b>4.2.1. Algemeen</b></p> <p>Bij elke stedenbouwkundige aanvraag dient een inrichtingsstudie gevoegd te worden. Een <u>inrichtingsstudie</u> geeft duidelijkheid in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ontsluiting;</li> <li>- het aanzicht;</li> <li>- de gebruikte materialen en kleuren;</li> <li>- de architecturale kwaliteiten;</li> <li>- de dynamiek;</li> <li>- de functionaliteit;</li> <li>- verhardingen;</li> <li>- beplantingen;</li> <li>- landschappelijke integratie.</li> </ul> <p>De inplanting, volumes, oriëntatie en kleurkeuzes van de verschillende gebouwen, dienen op elkaar afgestemd te zijn en te getuigen van een homogeen concept.</p> <p>Bij de aanvraag voor de aanleg van de groene parking ter hoogte van de overdrukzone ‘zone voor groene parking’, dient eveneens een beplantingsplan gevoegd te worden.</p>	
<p><b>4.2.2. Zone voor groene parking (overdrukzone)</b></p> <p>Ter hoogte van de overdrukzone ‘zone voor groene parking’ dient te worden voorzien in de aanleg van een groene parking.</p> <p>Binnen deze zone worden geen gebouwen toegelaten met uitzondering van nutsgebouwtjes.</p>	
	<p><b>4.2. Inrichting</b></p>
	<p><b>4.2.1. Algemeen</b></p>
	<p><b>4.2.2. Zone voor groene parking (overdrukzone)</b></p> <p>Nutsgebouwtjes gas- en/of elektriciteitscabine, bedieningsinstallatie slagboom...</p>

Voor nutsgebouwtjes gelden volgende voorwaarden:

- afstand tot de rooilijn minimum 8 meter.
- maximaal één bouwlaag + verplicht plat dak.
- maximale bouwhoogte = 3,00 meter.
- maximale oppervlakte aan nutsgebouwtjes binnen deze zone = 100m<sup>2</sup>.

In het kader van de groene uitstraling dient minstens 30% van de totale oppervlakte van deze zone effectief met groen te worden ingericht. De groeninrichting moet bestaan uit:

- een evenwichtige combinatie van lage en hoge groenelementen.
- een groenbuffer:
  - aan de grens met het openbaar domein;
  - aan de grens met projectzone (artikel 1).

Deze groenbuffer dient gemiddeld 2,5 meter breed te zijn.

#### **4.2.3. Inplanting**

Afstand tot de rooilijn gemeenteweg= min. 8,00 meter.

Afstand tot de bestemmingszonegrens = min. 10,00 meter.

#### **4.2.4. Bouwvoorschriften**

De oppervlakte per handelszaak wordt beperkt tot maximum 50% van de volledige commerciële zone.

Bij elke commerciële functie wordt een bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten met een maximale oppervlakte van 200m<sup>2</sup> en geïntegreerd in het commercieel gebouw.

De dakvorm is vrij. Indien een hellend dak wordt gerealiseerd, bedraagt de maximale hellingsgraad 45°.

Ook grastegels of andere verhardingselementen die een 'groen vlak' creëren, worden als groeninrichting beschouwd op voorwaarde dat deze effectief een groene uitstraling hebben en op een kwalitatieve en duurzame wijze worden gerealiseerd en onderhouden.

#### **4.2.3. Inplanting**

#### **4.2.4. Bouwvoorschriften**

Maximale kroonlijsthoogte = 10,00 meter  
Maximale nokhoogte = 15,00 meter

De volledige bebouwbare zone kan gebruikt worden als commerciële ruimte.  
Het reglement houdende bepaling van de maximum oppervlakte van winkels (GR. 29/12/011) is hier niet van toepassing

Materiaalgebruik: Alle gevels van het gebouw of van het gebouwencomplex moeten een volwaardig en architectonisch verantwoord voorkomen hebben (geen minderwaardige gevels).

#### **4.2.5. Verhardingen**

Een totaal verhardingsplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Maximum 75% van de volledige zone mag verhard worden.

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.

#### **4.2.6. Groen**

Minimum 25% van de zone dient te bestaan uit groenaanleg.

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige dient een beplantingsplan te worden gevoegd die duidelijkheid schept in:

- de inkleding van de vergunningsplichtige werken in zijn omgeving;

#### **4.2.5. Verhardingen**

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.

#### **4.2.6. Groen**

Groenaanleg: aanplantingen/inzaaiingen. Verplaatsbare bloembakken worden niet meegerekend in de 25% groenaanleg.

Streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur.

- de plantensoort;
- de beoogde beplantingshoogte;
- de plantafstand.

De groeninkleding dient te bestaan uit een mengeling van planten, heesters en bomen.

#### **4.2.7. Afsluitingen**

Afsluitingen mogen maximum 2,00 meter hoog zijn. Echter:

- dienen afsluitingen langsheen de gewestweg, hoger dan 1,50 meter, meer open dan gesloten delen te vertonen;
- mag de hoogte van de afsluiting in functie van de verkeersveiligheid niet hinderlijk zijn voor het zicht op het openbaar domein of interne wegenis. Een hoogte van maximum 0,75 meter tussen de voorbouwlijn en de rooilijn laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie te overschouwen.

Een keuze dient gemaakt uit volgende mogelijkheden:

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

Afsluitingen die een gesloten wand vormen, met uitzondering van groenaanplantingen, worden niet toegelaten.

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

#### **4.2.8. Mobiliteitsaspect**

De aanvrager dient aan te tonen hoe het mobiliteitsaspect zal opgelost worden:

- Parkeerplaatsen;

#### **4.2.7. Afsluitingen**

#### **4.2.8. Mobiliteitsaspect**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereikbaarheid gebouwen zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;</li> <li>- Ontsluiting op het openbaar domein zowel voor voertuigen, zachte weggebruikers en mindervaliden;</li> <li>- Laden en lossen;</li> </ul> <p>Er moet voldoende parkeer- en circulatieruimte voorzien worden op eigen terrein. Dit zowel voor privéwagens, voertuigen van personeel als voor voertuigen van bezoekers.</p> <p>Voor de volledige zone mogen maximaal twee ontsluitingspunten op het openbaar domein voorzien worden. Deze ontsluitingen mogen enkel voorzien worden langsheen de Jozef Cardijnlaan.</p>	<p>De parkeernorm ligt hier op minimum 1,5 parkeerplaatsen per 50m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak.</p> <p>Een ontsluiting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- voor dubbelrichtingsverkeer heeft een indicatieve breedte van maximaal 10,00 meter;</li> <li>- voor enkelrichtingsverkeer heeft een indicatieve breedte van maximaal 5,00 meter.</li> </ul>
---	---

Lijninfrastructuur (VCRO, art. 2.2.3. §2)

## Artikel 5: openbaar domein

Art. 6

<b>VERORDENEND</b>	<b>TOELICHTING EN VISIE</b>
Stedenbouwkundige voorschriften	
5.1. Bestemming	5.1. Bestemming
5.1.1. Hoofdbestemming  Deze zone is bestemd als openbaar domein.	5.1.1. Hoofdbestemming