

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

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

0.1. Opgave van de voorschriften die opgeheven worden.

Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven na goedkeuring van onderhavig gemeentelijk RUP:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake perceelsafsluitingen, de grootte van de percelen en uitzicht van de gebouwen in de residentiële wijk Simli, van 10.08.2006.
- de voorschriften en bepalingen van het gewestplan Veurne – Westkust (KB 6/12/1976) voor wat betreft de delen gelegen binnen de contour van onderhavig RUP.
- Volgende verkavelingen worden opgeheven na goedkeuring van voorliggend RUP:

Volgnr.	plan	dossiernummer	Datum goedkeuring
V001	1	VK.72/236.073/LR/DC	19/11/1976
V001	2	VK.236.008	27/12/1977
V001	3	VK.64/236.020	06/10/1964
V001	4	VK.63/236.008	20/02/1965
V001	5	VK.64/236.019	04/10/1964
V002	1	VK.64/236.014	13/06/1964
V002	2	--	06/10/1966
V002	3	VK.64/236.014	18/12/1965
V013	1	VK.137/086/LR/DC	03/10/1977
V014	1	VK.63/236.006	20/10/1963
V014	2	5.00/38016/306.2	13/12/2004

0.1. Opgave van de voorschriften die opgeheven worden.

V015	1	VK.236.068/DC	28/02/1970
V015	2	VK.70/236.068	12/04/1977
V016	1	VK.66/236/049	01/10/1966
V016	2	VK.66/236.049/LR/DC	31/08/1976
V016	3	5.00/38016/349.3	01/02/2010
V017	1	VK.64/236.012	17/03/1964
V018	1	VK.68/236.064	22/08/1968
V018	2	5/38016/364.2	25/05/1998
V019	1	VK.64/236.023	08/12/1964
V020	1	VK.137/087	28/07/1977
V020	2	VK.137.087 JE	28/11/1977
V021	1	541.1017PR/AMC	16/05/1983
V021	2	5.00/38016/1017/1	11/02/1991
V021	3	5.00/38016/1017/3	31/01/2000
V077	1	5.00/38016.1028.1	10/07/1989
V083	1	5.00/38016/1034.1	27/12/1991
V098	1	67/236.058	22/07/1967
V103	1	5.00/38016/1047.1	05/02/2007
V106	1	5.00/38016/1048.1	30/07/2007
V021	4	5.00/38016/1017.4	26/11/2012
V120	1	--	27/01/2014

0.2. Werken en constructies in functie van openbaar nut en/of 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 (inplanting, gabarit, materiaalgebruik...) ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving en de betreffende bestemmingszone.

0.3. 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. Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies moeten in het wit geschilderd

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

Vb. wegeniswerken, rioleringswerken, pompinstallaties, leidingen elektriciteit en gas, elektriciteitscabine, waterbuffering, e.d.

0.3. 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.

worden.

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

0.4. Stedenbouwkundige toelating

Voor alle werken en constructies, dient er verplicht gewerkt te worden met een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Er gelden geen vrijstellingen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen.

0.5. Windmolens en zonnepanelen

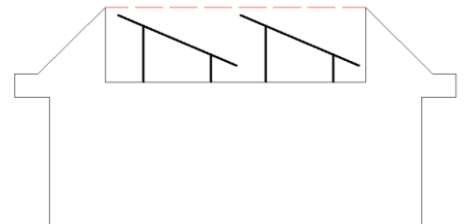
Binnen het plangebied zijn alle windmolens en windturbines verboden.

Zonnepanelen en/of zonneboilers zijn niet toegelaten, met uitzondering op een plat dak, met een hoogte tot maximum aan de dakrand.

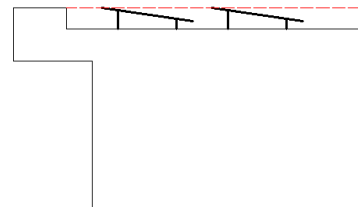
0.4. Stedenbouwkundige toelating

0.5. Windmolens en zonnepanelen

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



Principiestekening bij een afgeknot hellend dak.



Principiestekening bij een plat dak.

0.6. 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.

0.7. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepalingen

Bestaande gebouwen die afwijken van de gestelde verordenende bepalingen kunnen behouden blijven en kunnen binnen de bestaande afwijkende bouwvolumes en inplanting verbouwd worden. Volume-uitbreidingen kunnen enkel voor de functies die voldoen aan de gestelde verordenende bepalingen.

0.8. Woon- en leefkwaliteit

Alle bebouwing onder de 1^{ste} bouwlaag (zie 0.11. definities) dient te worden aangewend voor functies, ondergeschikt aan de woonfunctie.

0.9. Bijgebouwen

Alle bijgebouwen zijn onderhevig aan de vergunningsplicht.

- Bijgebouwen < 12m² mogen in hout worden opgetrokken, maar dienen in het wit geschilderd te worden.
- Voor bijgebouwen > 12m² gelden de voorschriften van de respectievelijke bestemmingszones.

0.6. 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.

0.7. Bestaande bebouwing die afwijkt van de verordenende bepaling

0.8. Woon- en leefkwaliteit

Functies, ondergeschikt aan de woonfunctie kunnen zijn (niet limitatieve lijst):

- garage;
- berging;
- hobbyruimte;
- kelder
- ...

0.9. Bijgebouwen

0.10. Publiciteit

Daar waar nevenfuncties toegelaten worden is het verboden om reclameborden, lichtreclames 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.

0.11. Fietsstalcomfort

De fietsenstalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn vanaf het openbaar domein en zich bevinden nabij de toegang van gebouwen.

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

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

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

Het minimum aantal fietsstalplaatsen:

- Bij woonfunctie: Minimum 2 per eerste slaapkamer + 1 extra per bijkomende slaapkamer;
- Bij andere functies dient 2% van de vloeroppervlakte voorzien te worden voor fietsstalling.

De minimum afmetingen van de standplaats zijn 1,75 m lang en 0,70 m breed.

De standplaats dient minimaal verhard te worden met grind.

0.10. Publiciteit

Op het naambordje kan het volgende vermeld staan:

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

0.11. Fietsstalcomfort

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

Ter illustratie: 2% van een vloeroppervlakte van 150m² = 3m² voorzien voor fietsstalling (dus 2 stalplaatsen mogelijk gezien de minimum afmetingen).

0.12. Water

Voor de afvoer van hemelwater dient de voorkeur gegeven te worden aan de afvoermethoden zoals hierna in afnemende graad van prioriteit vermeld:

- 1° opvang voor hergebruik;
- 2° infiltratie op eigen terrein;
- 3° buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunst-matige afvoerweg voor hemelwater;
- 4° lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat.

Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoermethoden toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering.

Alle ingrepen in functie van hergebruik, infiltratie en opvang van hemelwater dienen op eigen terrein te worden georganiseerd.

0.13. Definities

Achtergevel

gevel die geen voorgevel of zijgevel is.

Achtertuintuin

gedeelte van het goed dat geen voortuintuin of zijtuintuin is.

Bijgebouwen

= gebouwen die los staan van het hoofdvolume. Deze bebouwing heeft een bestemming die aanvullend en/of ondersteunend is voor de hoofdbestemming.

Bouwlaag

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

0.12. Water

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

0.13. Definities

Een bouwlaag heeft normaliter een hoogte van max. 3 m.

De kelderverdiepingen worden niet als een bouwlaag beschouwd.

Voor zone 1, 2 en 4 is de eerste bouwlaag (gelijkvloers) de bouwlaag die het horizontaal vlak, 1 meter boven het straatniveau/maaiveld snijdt.

Voor zone 3 is de eerste bouwlaag (gelijkvloers) de bouwlaag die het horizontaal vlak 1 meter boven het niveau, gemeten in het midden tussen bouwlijn en rooilijn, snijdt.

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

Dakaccent

insprong en uitsprong ten opzichte van het hellend dakvlak in de eerste daklaag. Deze zijn achter de verticale lijnen van het gabarit gelegen.

Dakkapel

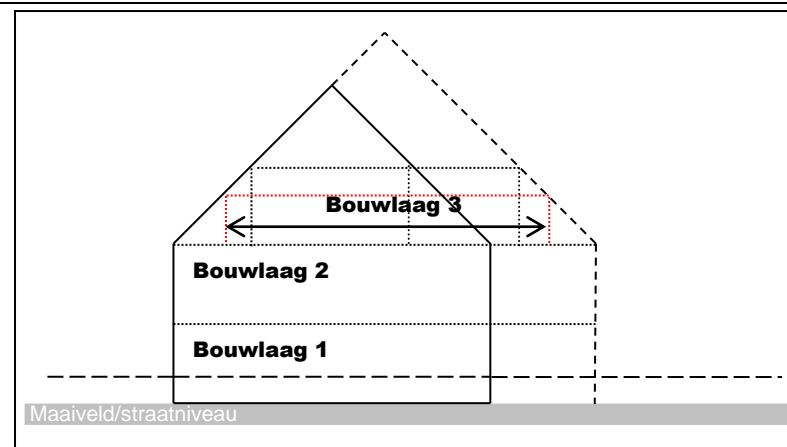
uitspringend venster dat het dakvlak onderbreekt, al dan niet voorzien van een kapje.

Detailhandel

= handel waarbij minder dan 300m² benut wordt als verkoopsruimte. Sanitair, opslagruimte en andere ondergeschikte functies worden daarbij niet in rekening gebracht.

Discotheken en dancings

= alle dansgelegenheden met een vloeroppervlakte in de gelagzaal van meer dan 100 m² en/of alle dansgelegenheden die milieuvergunningplichtig zijn conform Vlarem II.



Het peil van het maaiveld wordt gemeten ter hoogte van de as van de weg, dit specifiek ter hoogte van het midden van de perceelsgrens die grenst aan het openbaar domein.

Gabarit

profiel waarbinnen de hoofdvorm van een gebouw is gelegen. Dakaccenten, hoekaccenten, schouwen en geveluitsprongen als balkons, erkers, loggia's, dakoversteken en dergelijke, kunnen buiten het gabarit uitspringen.

Gesloten bebouwing

= bebouwing zonder vrije zijgevels. De zijgevelgrenzen zijn de perceels-grenzen.

Halfopen bebouwing

= bebouwing met 1 vrije zijgevel en één gevel, ingeplant op de zijkavelgrens.

Hoekaccent

uitsprong in het dakvlak ter hoogte van de hoek van hoekpercelen aan straathoeken in gesloten bebouwing of bij de hoeken van een gebouw bij open bebouwing.

Kroonlijst

= waar het verticaal vlak van de gevel, op de voorbouwlijn van dit gebouw, overgaat in het hellend vlak van het dak.

Kroonlijsthoogte

= de afstand, verticaal gemeten tussen het peil van het maaiveld en de kroonlijst.

Nachtwinkels

= kleinhandelszaken met openingstijden tussen 22:00 en 06:00.

Nokhoogte

= Het hoogste punt van een gebouw. (met uitzondering van afzuig-installaties, antennes, schoorstenen e.d.).

Open bebouwing

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

Verbouwingen

= aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaand bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren minstens 60% behouden blijven.

Voorgevel

elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garage-wegen en voetwegen.

Voorgevellijn

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

Voortuin

gedeelte van het goed dat voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw ligt.

Zijgevel

gevel aan de zijkant van het gebouw.

Zijtuin

gedeelte van het goed dat ter hoogte van een zijgevel ligt.

Zonegrens

Grenzen tussen zones 1, 2, 3 en 4 van het bestemmingsplan.

Zorgwoningen

Zorgwonen is een vorm van wonen waarbij voldaan is aan de bepalingen zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) onder 'zorgwonen'.

ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN & CENTRUMFUNCTIES

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1. Bestemming

Binnen deze zone wordt een menging van wonen, kantoren, handel, horeca en hotel toegelaten.

- Enkel detailhandel is toegelaten.
- De woonfunctie kan gerealiseerd worden onder de vorm van eengezinswoningen en/of meergezinswoningen.

Kantoor, handel, horeca en hotelfuncties zijn enkel toegelaten indien er minstens één woongelegenheid aanwezig is.

Bij meergezinswoningen dienen alle functies, anders dan wonen, te worden voorzien in de eerste bouwlaag (gelijkvloers).

Alle locaties voor dansgelegenheden, dancings of discotheken en nachtwinkels worden uitgesloten.

Exploitatie van 1^{ste} en 2^{de} klasse VLAREM-inrichting worden uitgesloten.

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

volume en afmetingen:

- maximum 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak.
→ in een 2^{de} daklaag kunnen geen autonome wooneenheden gerealiseerd worden.

TOELICHTING

1.1. Bestemming

1.2. Inrichting

1.2.1. Bebouwing

Volume en afmetingen:




Het dak kan afgewerkt worden met een nok (bijvoorbeeld bij 1 bouwlaag in het dak). Het dak kan ook afgeknot worden waarbij de dakranden maximaal 1 m boven het afgewerkte horizontale dakvlak zijn gelegen.

- Bouwdiepte: maximum 20 m.
- Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 60°.

Uitzondering:

- Uitzondering 1: roos gearceerde zone = maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak

- Uitzondering 2: rood gearceerde zone = specifieke gabaritsbepalingen zoals aangegeven op onderstaande figuur:

-  maximum 3 bouwlagen + 2 lagen in het dak
-  maximum 2 bouwlagen + 2 lagen in het dak
-  maximum 1 bouwlaag + 2 lagen in het dak



Uitzondering:

- Uitzondering 1: roos gearceerde zone:



- Uitzondering 2: rood gearceerde zone:



Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit:

- Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte te hebben van 50 m² per woongelegheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m².
- Elk slaapvertrek en elke leefruimte dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.
- Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Voorkomen (met uitzondering van uitzondering 1: de roos gearceerde zone):

Alle gevels dienen opgetrokken in metselwerk. Hierbij dienen rode, niet-bezande bakstenen te worden gebruikt.

Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies moeten in het wit geschilderd worden

De dakbedekking dient te bestaan uit tegelpannen in een oranje-rode kleur.

Gabarit bij open bebouwing:

Het gabarit bij open bebouwing wordt voor de afgewerkte gevels bepaald door:

1. Verticale bouwlijnen die vertrekken vanaf het maaiveld met een maximum hoogte gelijk aan het aantal bouwlagen maal 3 m. Hierin zijn het aantal opgelegde bouwlagen begrepen.
2. Vanaf deze verticale bouwlijnen met een bijkomende verticale variabele hoogte van maximum 1,75 m vertrekken onder minimum 40° - maximum 60° de bouwlijnen van de dakconstructie.
3. De afstand vanaf de bovenkant van de afgewerkte hoogst opgelegde bouwlaag tot de bovenkant van de afgewerkte tweede daklaag bedraagt maximaal 6 m. Hierin zijn maximaal twee bouwlagen begrepen.
4. De bouwlijn van de dakconstructie wordt met dezelfde helling

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit:**Voorkomen (met uitzondering van uitzondering 1: de roos gearceerde zone):**

Andere zichtbare constructies : carports, serres, prieeltjes...

Gabarit bij open bebouwing:

doorgetrokken over het niveau van de bovenplaat van de hoogste bouwlaag niet gelegen in de dakconstructie. Deze uitsprong mag niet meer bedragen dan 1,50 m uit de verticale bouwlijnen van de gevels.

5. Deze gabariten kunnen slechts gewijzigd worden wanneer het terreinprofiel van het te bouwen perceel en van de aanpalende percelen dit vereisen.
6. Bijkomende architecturale accenten kunnen toegelaten worden als het ontwerp daardoor een architecturale meerwaarde krijgt.

Dakaccenten

1. De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing;
2. De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend aangepast aan hun richtlijnen terzake. Dakaccenten dienen te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.
3. Dakaccenten mogen niet in het achterdakvlak aangebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.
4. De totale breedte van de verticale vlakken van de dakaccenten in het dak dient in lengte beperkt tot de 2/3 van de totale dakbreedte gemeten op de bovenzijde van de vloerplaat van de daklaag waarvoor de verticale vlakken dienen. Ieder dakaccent heeft een maximale overmeten breedte van 3.5 m.
5. Dakaccenten kunnen niet boven de nok uitspringen.
6. Boven de eerste daklaag kunnen enkel dakkapellen met een maximale overmeten breedte van 2,00 m voorzien worden over de helft van de dakvlakbreedte zoals bedoeld in punt 4 hiervoor. Deze bedienen enkel de slaapvertrekken en daarbij horende voorzieningen. Dakvlakramen worden niet toegelaten.

Voorgevel: gevel uitkijkend op de Albert I-laan**A:**

De aaneengesloten voorgevelbreedte en achtergevelbreedte in hetzelfde dakvlak is maximaal 24 m.

B:

Voor grotere projecten op percelen breder dan 34 meter (37 meter voor hoekpercelen), met uitzondering in de gearceerde zone, zullen bijgevolg meerdere gebouwen moeten opgetrokken worden, met voor elk gebouw een verschillende architectuur of zullen de gevelvlakken moeten gemoduleerd worden.

Moduleren van gevelvlakken moet gebeuren door:

- 1) over 1/4^e met een maximum van 24 m van de voorgevelbreedte mogen slechts twee bouwlagen + één bouwlaag in het dak voorzien worden.
- 2) de afstand tot de rooilijn over deze in B1 voormelde 1/4^e van de gevelbreedte bedraagt minimum 11 m.
- 3) de afstand van de totale achtergevel tot de achterkavelgrens bedraagt minimum 8 m.
- 4) de bouwdiepte van B1 is maximaal 15 m

C:

Voor uitzondering 1: de roos gearceerde zone:

Verticale modulering van de bebouwing wordt opgelegd met een maximale gevelbreedte van 10 m per module. Per module gevelbreedte dient een andere architectuur, gevelsteen en kleur van dakbedekking te worden gebruikt.

Voorgevel: gevel uitkijkend op de Albert I-laan**A:**

percelen vanaf een breedte van 34m (37m voor hoekpercelen) kunnen gebouwen hebben met een voorgevelbreedte van 24m.

B:

Voor grotere projecten op percelen groter dan 34 meter (37 meter voor hoekpercelen) zullen bijgevolg meerdere gebouwen moeten opgetrokken worden en/of zullen de gebouwen moeten gemoduleerd worden.

De modulatie van de zone B1 wordt verduidelijkt onder de titel 'inplanting'.

C:

Voor uitzondering 1: de roos gearceerde zone:



Inplanting

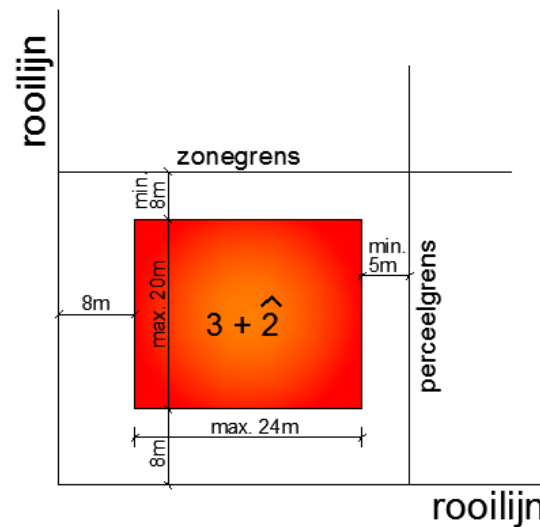
Bij geval A (zie hierboven)

- afstand tot de rooilijn = minimum 8 m;
- afstand tot de zonegrens = minimum 8 m;
- afstand tot de zijkavelgrens = minimum 5 m.

Inplanting

De afstand tussen de gevels van verschillende gebouwen of perceelsgrenzen wordt gemeten vanuit de gevelvlakken en niet vanuit de geveluitsprongen.

Bij geval A



Vb. ingeval van twee aparte gebouwen voor één project op één perceel

Bij geval B, voor percelen breder dan 34 m (37 m indien hoekperceel)

- afstand tot de rooilijn = minimum 8 m;
- afstand tot de rooilijn gebouwdeel voorzien in B1 = minimum 11 m;
- afstand tot de achterkavelgrens = minimum 8 m;
- afstand tot de zijkavelgrens = minimum 5 m.

- **Situatie B1:**

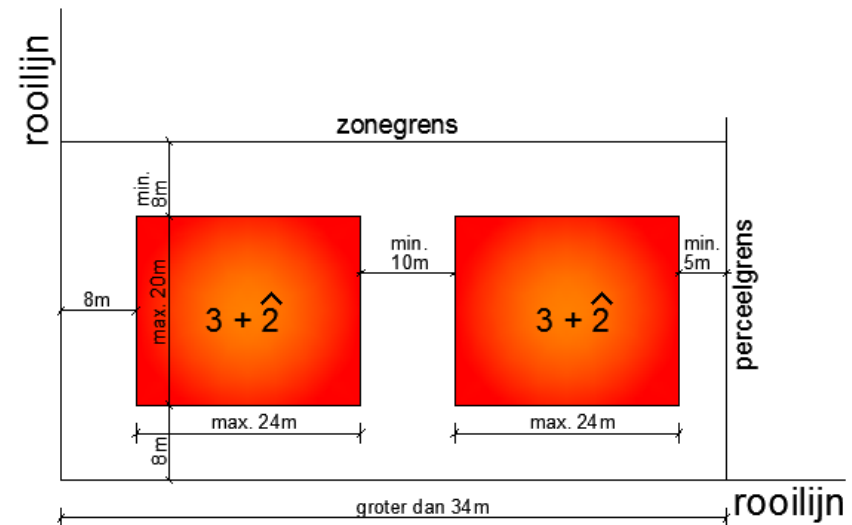
Bij geval B, voor percelen breder dan 34 m (37 m indien hoekperceel)

Voor grotere projecten op percelen breder dan 34m (37 meter indien hoekperceel) zullen bijgevolg meerdere gebouwen moeten opgetrokken worden en/of zullen de gebouwen moeten gemoduleerd worden.

Moduleren van gevelvlakken kan gebeuren door het creëren van verticale onderbrekingen door bv. ander materiaalgebruik, accidenteren van het gevelvlak, andere structuur, ander kleurgebruik...

- **Situatie B1:**

Afzonderlijke gebouwen

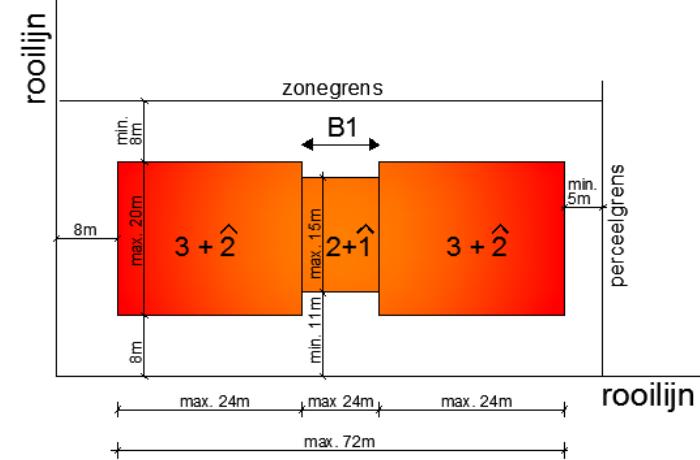


Bij meerdere gebouwen dient elk gebouw zijn eigen architectuur en uitstraling te bezitten, waardoor er een eenheid in verscheidenheid kan ontstaan.

- **Situatie B2:**

- **Situatie B2:**

Aaneengesloten gebouwen

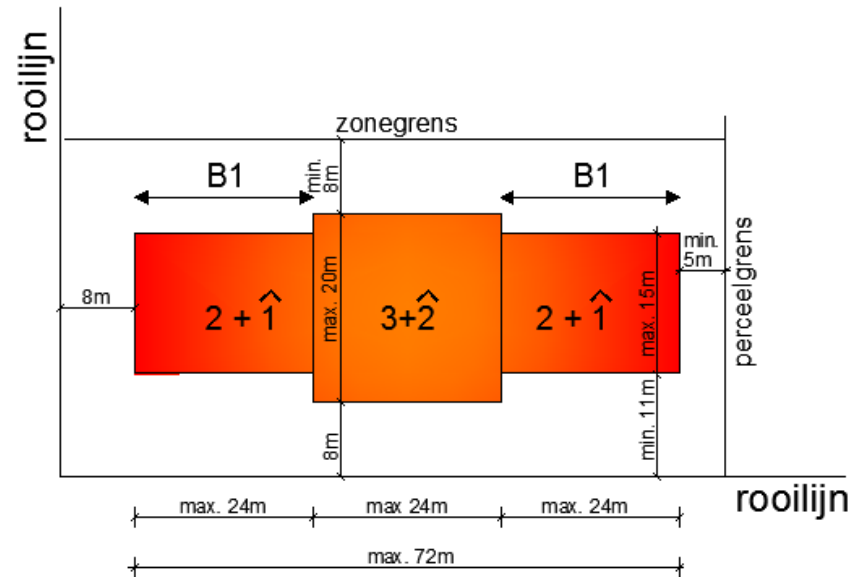


Door de volumeverschillen tussen de verschillende gebouwdelen, mag de aaneengesloten bebouwing in éénzelfde architectuur opgetrokken worden.

- **Situatie B3:**

- **Situatie B3:**

Aaneengesloten gebouwen



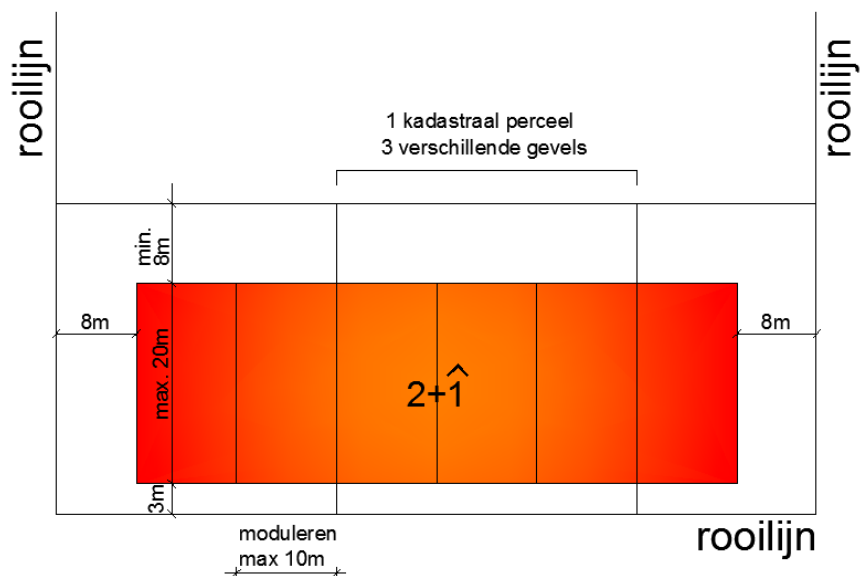
Door de volumeverschillen tussen de verschillende gebouwdelen, mag de aaneengesloten bebouwing in éénzelfde architectuur opgetrokken worden.

Bij geval C - voor uitzondering 1: de roos gearceerde zone:

- afstand tot de rooilijn gewestweg = minimum 3 m op niveau van het maaiveld;
- afstand tot de rooilijn gemeenteweg = minimum 8 m;
- afstand tot de achterkavelgrens = minimum 8 m;
- afstand tot de zijkavelgrens = 0 m.

Bij geval C - voor uitzondering 1: de roos gearceerde zone:

De afstand tussen de gevels van verschillende gebouwen of perceelsgrenzen wordt gemeten vanuit de gevelvlakken en niet vanuit de geveluitsprongen.



Per 10lm dient elk gevelvlak zijn eigen architectuur en uitstraling te bezitten, waardoor er een eenheid in verscheidenheid kan ontstaan.

Modulieren van gevelvlakken kan gebeuren door het creëren van verticale onderbrekingen door bv. ander materiaalgebruik, accidenteren van het gevelvlak, andere structuur, ander kleurgebruik...

Voor alle gevallen – A, B (B1-B2-B3) en C:

Afwijkingen omtrent de minimale afstand tot de achterkavelgrens zijn niet toegelaten.

Vrijstaande constructies zijn niet toegelaten bij meergezinswoningen

Modulering op de gevels :

- **Balkons** zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

Voor geval A en B (B1-B2 en B3):

- Maximale uitsprong van 1,50 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de voorgevel en achtergevel.
- Maximale uitsprong van 1,00 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de zijgevels

Voor geval C:

- Maximale uitsprong van 1,00 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de voorgevel en zijgevels.
- Maximale uitsprong van 1,50 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de achtergevel.

De voorwaarden hierover gesteld in het Burgerlijk Wetboek dienen nageleefd te worden. De balkons zijn enkel voorzien van borstweringen.

Voor alle gevallen – A, B (B1-B2-B3) en C:

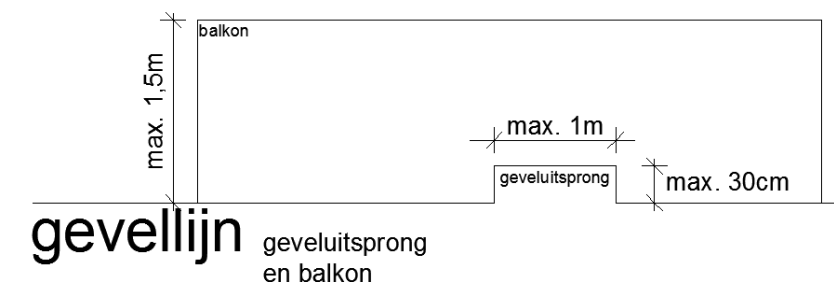
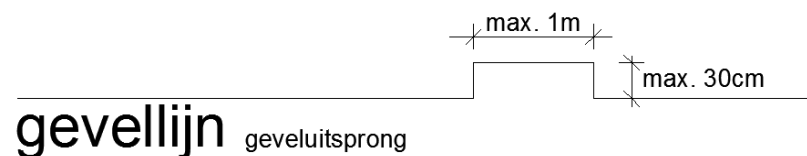
- **Geveluitsprongen** (bvb. erkers, schouw...) zijn in de voorgevel enkel toegelaten vanaf de 2^{de} bouwlaag.

De geveluitsprongen hebben een diepte van maximaal 0,30 meter en een breedte van maximaal 1 meter.

De diepte van een geveluitsprong kan niet gecombineerd worden met de diepte van een balkon.

Vrijstaande constructies bij eengezinswoningen: bijgebouwen

- Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen zijn te voorzien in de zij- en/of achtertuin.
- Inplanting op minstens **3 m van de perceelgrenzen** in de zijtuin en achtertuin:
 - Het is toegelaten om de constructie op te trekken op de zijperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende bureu.
 - Het is toegelaten om de constructie op te trekken op 1 m van de achterperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende bureu.
- In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.
- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal **40 m²** per goed met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.
- De hoogte is beperkt tot **een kroonlijsthoogte van 3 m** en een **nokhoogte van 4,50 m**.



De afstand tussen de gevels van verschillende gebouwen of perceelsgrenzen wordt gemeten vanuit de gevelvlakken en niet vanuit de geveluitsprongen.

Vrijstaande constructies bij eengezinswoningen: bijgebouwen

Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre, e.d. ...

- De constructies dienen verplicht in het wit geschilderd te worden.

Niet overdekt zwembad, siervijver zwemvijver

- Inplanting ervan op minstens **3 m van de zijperceelgrenzen** en op minstens **1 m van de achterperceelgrens**.
 - Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens kan de te respecteren afstand tot de zijperceelgrens 1 m bedragen.
- In de voortuin zijn deze niet toegelaten.
- Deze constructies hebben geen bouwvolume.
- Ze komen niet hoger dan **1,50 m boven het maaiveld**.

1.2.2. Verhardingen

Van alle niet-bebouwde perceelsdelen mag maximaal 50% verhard worden.

Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in kleinschalige materialen.

1.2.3. Groen

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient een informatief beplantingsplan te worden gevoegd.

Dit informatief beplantingsplan geeft duidelijkheid omtrent:

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

De groeninkleding dient te bestaan uit:

- verzorgd streekeigen groen;
- menging van planten, heesters en bomen.

1.2.2. Verhardingen

Vb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels,...

1.2.3. Groen

Het beplantingsplan moet duidelijkheid verschaffen inzake:

- plantenkeuze (streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur);
- inplanting plantgoed;
- beoogde beplantingshoogtes;
- ...

1.3. Ontsluiting

Per openbare weg mag slechts één ontsluiting worden georganiseerd naar het gebouw met een maximale breedte van 6 m.

Bij hoekgebouwen is het toegelaten om twee ontsluitingen te voorzien:

- één ontsluiting ter hoogte van de voorgevel
- één ontsluiting ter hoogte van de zijgevel.

1.4. Parkeervoorzieningen

Bij eengezinswoningen zijn parkeervoorzieningen enkel toegelaten buiten de bouwrijke strook (8 meter ten opzichte van de rooilijn).

Bij meergezinswoningen is de aanleg van bovengrondse parkeerplaatsen **verboden**.

In- en uitritten van aanpalende percelen dienen zoveel als mogelijk gezamenlijk aangelegd te worden.

De in- en uitritten tot de ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4%, over een afstand van 5 m, vanaf de rooilijn.

1.3. Ontsluiting

Een ontsluiting (op- en afrit) heeft een indicatieve breedte van maximaal 6 m.

1.4. Parkeervoorzieningen

Bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR WONEN, VRIJE BEROEPEN & HOTELFACILITEITEN

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

2.1. Bestemming

Binnen deze bestemmingszone worden enkel de volgende functies toegelaten:

- 1) Woonfunctie;
- 2) Vrije beroepen;
- 3) Hotelfunctie.

Vrije beroepen zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping. Vrije beroepen zijn hier enkel : artsen, tandartsen, notarissen, advocaten en dierenartsen.

2.2. Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Volume en afmetingen:

Max. 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak
maximum bouwdiepte: 20 m

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit:

- Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte te hebben van 50m² per woongelegenheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60m².
- Elk slaapvertrek en elke leefruimte dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.

2.1. Bestemming

2.2 Inrichting

2.2.1. Bebouwing

Het dak kan afgewerkt worden met een nok. Het dak kan ook afgeknot worden waarbij de dakranden maximaal 1m boven het afgewerkte horizontale dakvlak zijn gelegen.

- Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Voorkomen

Alle gevels dienen opgetrokken in metselwerk. Hierbij dienen rode, niet-bezande bakstenen te worden gebruikt.

Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 60°.

Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies, moeten in het wit geschilderd worden

De dakbedekking dient te bestaan uit tegelpannen in een oranje-rode kleur.

Gabarit bij open bebouwing.

Het gabarit bij open bebouwing wordt voor de afgewerkte gevels bepaald door:

1. Verticale bouwlijnen die vertrekken vanaf het maaiveld met een maximum hoogte gelijk aan het aantal bouwlagen maal 3 meter. Hierin zijn het aantal opgelegde bouwlagen begrepen.
2. Vanaf deze verticale bouwlijnen met een bijkomende verticale variabele hoogte van maximum 1,75 m vertrekken onder minimum 40° - maximum 60° de bouwlijnen van de dakconstructie.
3. De afstand vanaf de bovenkant van de afgewerkte hoogst opgelegde bouwlaag tot de bovenkant van de afgewerkte tweede daklaag bedraagt maximaal 6 meter. Hierin zijn maximaal twee bouwlagen begrepen.
4. De bouwlijn van de dakconstructie wordt met dezelfde helling doorgetrokken over het niveau van de bovenplaat van de hoogste bouwlaag niet gelegen in de dakconstructie. Deze uitsprong mag niet meer bedragen dan 1,50 meter uit de verticale bouwlijnen van de gevels.
5. Deze gabariten kunnen slechts gewijzigd worden wanneer het terreinprofiel van het te bouwen perceel en van de aanpalende percelen dit vereisen.
6. Bijkomende architecturale accenten kunnen toegelaten worden als

Andere zichtbare constructies : carports, serres, prieeltjes...

het ontwerp daardoor een architecturale meerwaarde krijgt.

Dakaccenten

1. De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing;
2. De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend aangepast aan hun richtlijnen te zijn. Dakaccenten dienen te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.
3. Dakaccenten mogen niet in het achterdakvlak angebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.
4. De totale breedte van de verticale vlakken van de dakaccenten in het dak dient in lengte beperkt tot de 2/3 van de totale dakbreedte gemeten op de bovenzijde van de vloerplaat van de daklaag waarvoor de verticale vlakken dienen. Ieder dakaccent heeft een maximale overmeten breedte van 3.5 m.
5. Dakaccenten kunnen niet boven de nok uitspringen .
6. Boven de eerste daklaag kunnen enkel dakkapellen met een maximale overmeten breedte van 2 m over de helft van de dakvlakbreedte zoals bedoeld in punt 4 hiervoor voorzien worden. Deze bedienen enkel de slaapvertrekken en daarbij horende voorzieningen. Dakvlakramen worden enkel in het achterdakvlak aanvaard en de lengte is beperkt tot de helft van de dakvlakbreedte zoals bedoeld in punt 4 hiervoor.

Voorgevel :

A:

De homogene aaneengesloten voorgevelbreedte en achtergevelbreedte in hetzelfde dagvlak kan maximaal 24 m zijn.

B:

Voor grotere projecten op percelen groter dan 34m (of 37m voor hoekpercelen) zullen bijgevolg meerdere gebouwen moeten opgetrokken worden met voor elk gebouw een verschillende architectuur of zullen de

Voorgevel :

A:

Gevel uitkijkend op de Elisalaan.

B:

gevelvlakken moeten gemoduleerd worden.

Moduleren van gevelvlakken moet gebeuren door:

- 1) over 1/4^e met een maximum van 24 m van de gevelbreedte mogen slechts twee bouwlagen + één bouwlaag in het dak voorzien worden.
- 2) de afstand tot de rooilijn over deze in B1 vermelde 1/4^e van de gevelbreedte bedraagt minimum 11 meter.
- 3) de afstand van de totale achtergevel tot de achterkavelgrens bedraagt minimum 8 meter.
- 4) de bouwdiepte van B1 is maximaal 15 meter.

Inplanting

Bij geval A:

afstand tot de rooilijn = minimum 8 meter

afstand tot de zonegrens = minimum 8 meter

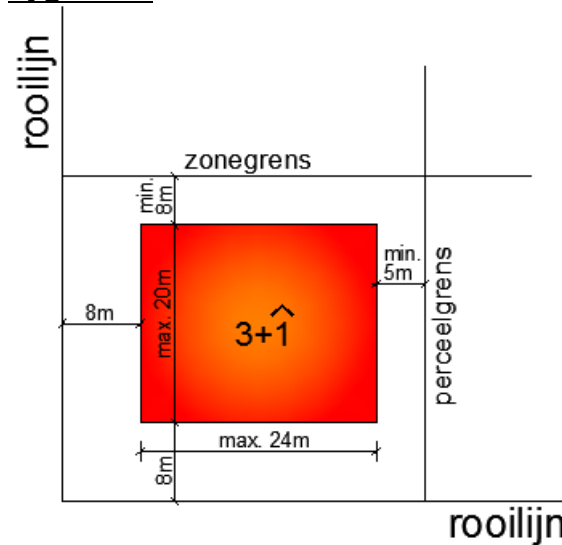
afstand tot de zijkavelgrens = minimum 5 meter

vb. ingeval van twee aparte gebouwen voor één project op één perceel

De modulatie van de zone B1 wordt verduidelijkt onder de titel 'inplanting'.

Inplanting

Bij geval A:



Bij geval B:

Afstand tot de rooilijn = minimum 8 meter

Afstand tot de rooilijn gebouwdeel voorzien in B1 is minimum 11 m

Afstand tot de achterkavelgrens = minimum 8 meter

Afstand tot de zijkavelgrens = minimum 5 meter

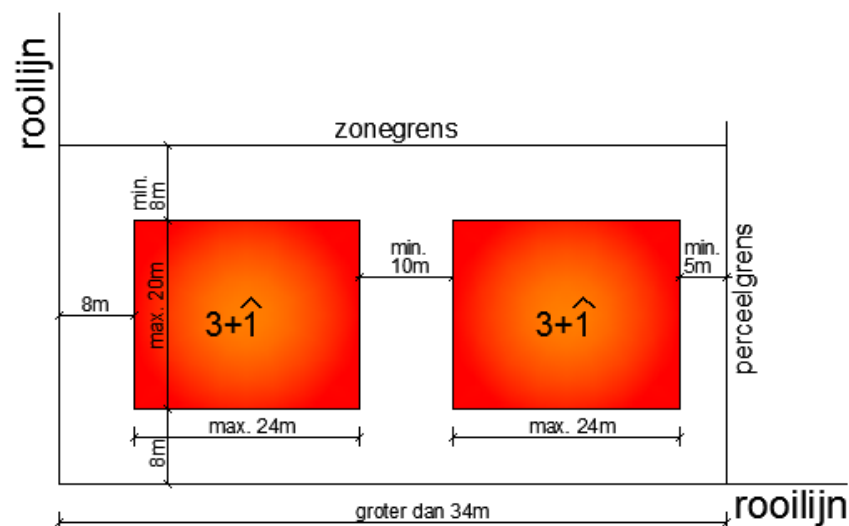
Bij geval B:

Voor grotere projecten op percelen breder dan 34 m (37 meter indien hoekperceel) zullen bijgevolg meerdere gebouwen moeten opgetrokken worden en/of zullen de gebouwen moeten gemoduleerd worden.

Moduleren van gevelvlakken kan gebeuren door het creëren van verticale onderbrekingen door bv. ander materiaalgebruik, accidenteren van het gevelvlak, andere structuur, ander kleurgebruik...

Situatie B1:

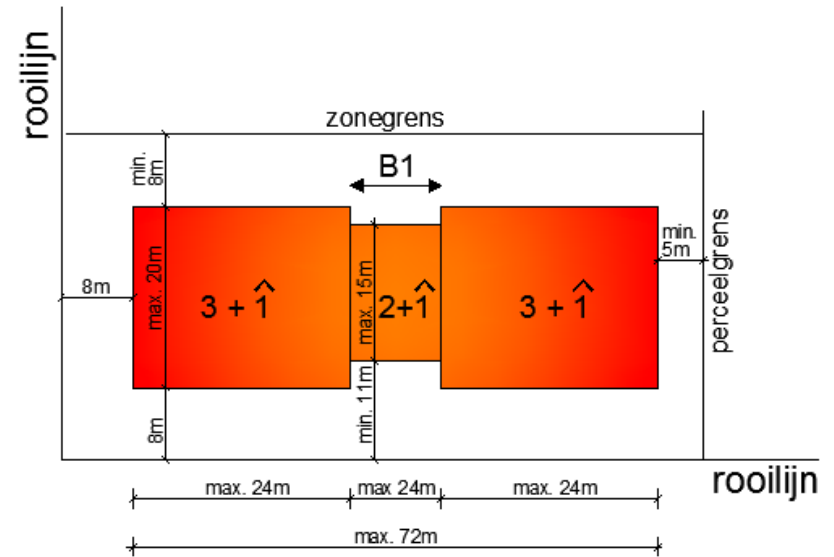
Afzonderlijke gebouwen



Bij meerdere gebouwen dient elk gebouw zijn eigen architectuur en uitstraling te bezitten, waardoor er een eenheid in verscheidenheid kan ontstaan.

Situatie B2:

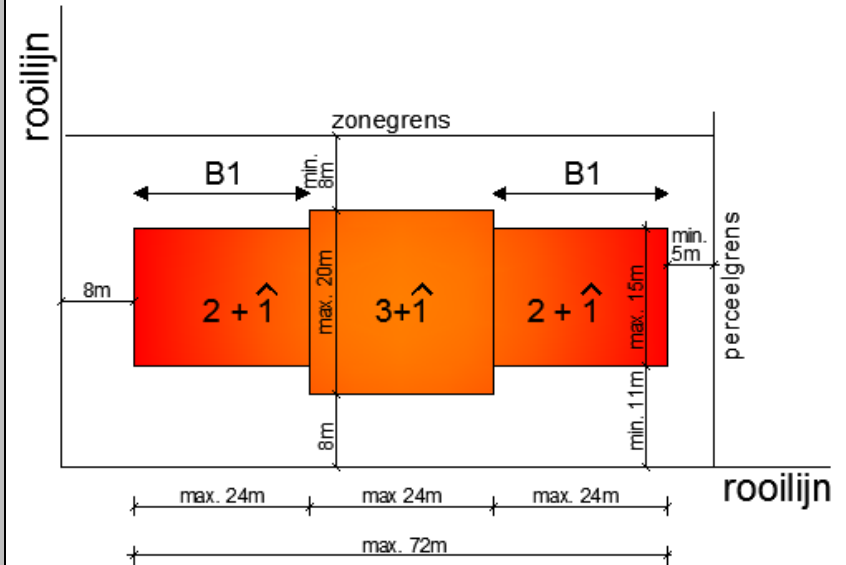
Aaneengesloten gebouwen



Door de volumeverschillen tussen de verschillende gebouwdelen, mag de aaneengesloten bebouwing in éénzelfde architectuur opgetrokken worden.

Situatie B3:

Aaneengesloten gebouwen



Voor alle gevallen A en B (B1, B2 en B3):

Afwijkingen omtrent de minimale afstand tot de achterkavelgrens zijn niet toegelaten.

Vrijstaande constructies zijn niet toegelaten bij meergezinswoningen.

Modulering op de gevels:

- **Balkons** zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

* Maximale uitsprong van 1,50 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de voorgevel en achtergevel.

* Maximale uitsprong van 1,00 meter diepte (gemeten ten opzichte van de gelijkvloerse gevellijn) ter hoogte van de zijgevels

Voor alle gevallen A en B (B1, B2 en B3):

Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, serre, vrijstaande garage, e.d. ...

Modulering op de gevels:

De voorwaarden hierover gesteld in het Burgerlijk Wetboek dienen nageleefd te worden. De balkons zijn enkel voorzien van borstweringen.

- **Geveluitsprongen** (bvb. erkers, schouw...) zijn in de voorgevel enkel toegelaten vanaf de 2^{de} bouwlaag.

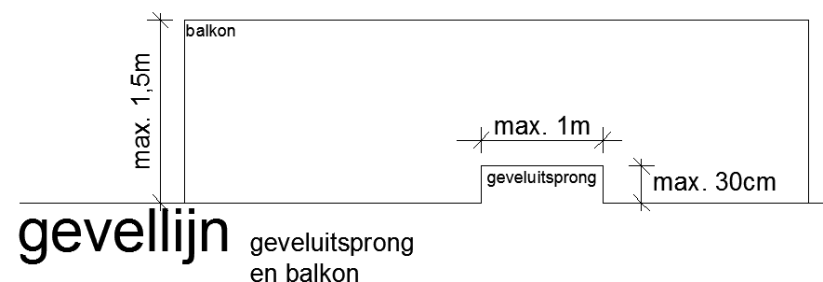
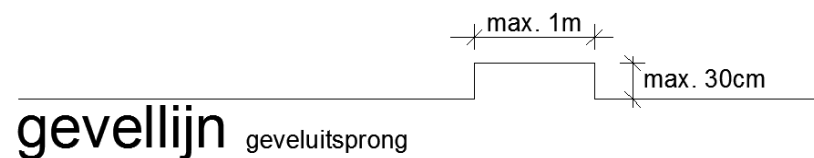
De geveluitsprongen hebben een diepte van maximaal 0,30 meter en een breedte van maximaal 1 meter.

De diepte van een geveluitsprong kan niet gecombineerd worden met de diepte van een balkon.

Vrijstaande constructies bij eengezinswoningen: bijgebouwen

- Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen zijn te voorzien in de zij- en/of achtertuin.
- Inplanting op minstens **3 m van de perceelgrenzen** in de zijtuin en achtertuin:
 - het is toegelaten om de constructie op te trekken op de zijperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens;
 - het is toegelaten om de constructie op te trekken op 1 m van de achterperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens.

De afstand tussen de gevels van verschillende gebouwen of perceelsgrenzen wordt gemeten vanuit de gevelvlakken en niet vanuit de geveluitsprongen.



- In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.
- De totale oppervlakte blijft beperkt tot **maximaal 40 m²** per goed met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen.
- De hoogte is beperkt tot een **kroonlijsthoogte van 3 m** en een **nokhoogte van 4,50 m**.
- De constructies dienen verplicht in het wit geschilderd te worden.

Niet overdekt zwembad, siervijver zwemvijver

- Inplanting ervan op minstens **3 m van de zijperceelgrenzen** en op minstens **1 m van de achterperceelgrens**.
 - Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens kan de te respecteren afstand tot de zijperceelgrens 1 m bedragen.
- In de voortuin zijn deze niet toegelaten.
- Deze constructies hebben geen bouwvolume.
- Ze komen niet hoger dan **1,50 m boven het maaiveld**.

2.2.2. Verhardingen

Van alle niet-bebouwde perceelsdelen mag maximaal 50% verhard worden.

Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in kleinschalige materialen.

2.2.3. Groen

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient een informatief beplantingsplan te worden gevoegd.

Dit informatief beplantingsplan geeft duidelijkheid omtrent:

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

De groeninkleding dient te bestaan uit:

- verzorgd streekeigen groen;
- menging van planten, heesters en bomen.

2.2.2. Verhardingen

Vb. kleinschalige materialen op een zandbed, grasdals, kiezels,...

2.2.3. Groen

Het beplantingsplan moet duidelijkheid verschaffen inzake

- plantenkeuze (streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur);
- inplanting plantgoed;
- beoogde beplantingshoogtes;
- ...

2.3. Ontsluiting

Per openbare weg mag slechts één ontsluiting worden georganiseerd naar het gebouw met een maximale breedte van 6 m.

Bij hoekgebouwen is het toegelaten om twee ontsluitingen te voorzien:

3. één ontsluiting ter hoogte van de voorgevel
4. één ontsluiting ter hoogte van de zijgevel.

Rechtstreekse toegang voor gemotoriseerd verkeer, via de Elisalaan, is niet toegelaten met uitzondering van de percelen die enkel palen aan de Elisalaan.

2.4. Parkeervoorzieningen

Bij eengezinswoningen zijn parkeervoorzieningen enkel toegelaten buiten de bouwvrije strook (8 meter ten opzichte van de rooilijn).

Bij meergezinswoningen is de aanleg van bovengrondse parkeerplaatsen **verboden**.

In- en uitritten van aanpalende percelen dienen zoveel als mogelijk gezamenlijk aangelegd te worden.

De in- en uitritten tot de ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4%, over een afstand van 5 m, vanaf de rooilijn.

2.3. Ontsluiting

Een ontsluiting (op- en afrit) heeft een indicatieve breedte van maximaal 6 m.

Omwille van de verkeersveiligheid worden geen bijkomende erfontsluitingen op de Elisalaan toegelaten.

2.4. Parkeervoorzieningen

Bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing.

ARTIKEL 3: RESIDENTIËLE WOONZONE

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

3.1. Bestemming

Binnen deze zone is enkel de woonfunctie toegelaten.

Enkel eengezinswoningen zijn toegelaten.

Zorgwoningen worden beschouwd als eengezinswoningen.

Complementair aan het wonen worden volgende nevenfuncties toegelaten:

- Vrije beroepen op de gelijkvloerse verdieping met een maximale oppervlakte van 100m² per woongelegenheden voor zover deze:
 - geen abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving;
 - de draagkracht van de omgeving niet overschrijden;
 - altijd worden vergezeld van een woonentiteit
 - Per nevenfunctie dienen drie parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien te worden die complementair zijn aan deze die dienstig zijn voor eigen bewoning.
- Per woning mogen maximum 3 gastenkamers verhuurd worden. Hierbij wordt geen enkele vorm van openbaar café of restaurant toegelaten. Per kamer dat verhuurd wordt dient 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden. Deze parkeerplaatsen dienen complementair te zijn aan deze die dienstig zijn voor eigen bewoning.

Vergunningsplichtige werken in functie van bestaande vergunde meergezinswoningen, anders dan onderhouds-, instandhoudings- en

TOELICHTING

3.1. Bestemming

Indien in een woning meer dan 3 gastenkamers verhuurd worden, dient dit afgebouwd te worden naar max. 3.

Eetgelegenheden voor de B&B-gebruikers, in de vorm van een verbruiksruimte, is wel toegelaten.

renovatiewerken, zijn verboden.

Vergunningsplichtige werken in functie van externe wetgeving zijn wel toegelaten.

3.2. Inrichting

3.2.1. Percelen

Bij verkaveling van het terrein hebben de percelen een minimale grootte van minstens 850 m².

3.2.2. Bebouwing

Volgende voorschriften zijn niet van toepassing binnen de overdrukzone 'Modernistische bebouwing' en voor wat betreft de Callebout-woningen aangeduid met het symbool ▲.

De voorschriften voor de overdrukzone 'Modernistische bebouwing' en voor wat betreft de Callebout-woningen zijn terug te vinden onder puntje 3.2.5..

Volume en afmetingen:

Binnen deze zone is uitsluitend open bebouwing toegelaten.

Maximaal 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dak

Maximale kroonlijsthoogte: 6 m

Maximale nokhoogte: 14 m

Minimale dakhelling: 40°

Maximale dakhelling: 50°

Voorkomen:

Alle gevels dienen opgetrokken in metselwerk. Hierbij dienen rode, niet-bezande bakstenen te worden gebruikt.

Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies moeten in het wit geschilderd worden

3.2 Inrichting

3.2.1. Percelen

Verkavelen of verdelen van grond waarbij één of meerdere van de percelen kleiner worden dan 850 m² wordt niet toegestaan.

3.2.2. Bebouwing

Volume en afmetingen:

Geen plat dak

Voorkomen:

Deze beperkingen worden opgelegd, daar het de bedoeling is de gevels wit te schilderen.

Inplanting:

afstand tot de rooilijn = minimum 8 meter
afstand tot de zijkavelgrens = minimum 5 meter
afstand tot de achterkavelgrens = minimum 5 meter

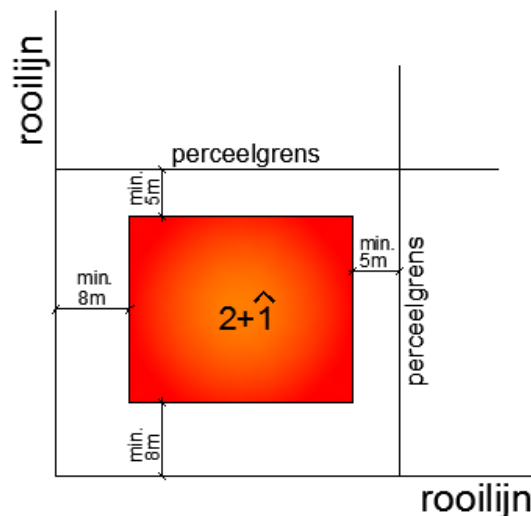
3.2.3. Afsluitingen

Toegelaten afsluitingen :

- een bakstenen muurtje, in het wit te schilderen, met een maximale hoogte van 50 cm;
- een levende haag en/of levend groenscherm met een maximale hoogte van 2 m en ingeplant volgens de voorwaarden van het Burgerlijk Wetboek;
- een wit geschilderde afsluiting bestaande uit verticale betonbalken met éénzijdig afgerond bovenzvlak waarin horizontale betonbalken met een éénzijdig afgerond bovenzvlak rusten.

Waar de hoogte van de hagen en/of groenschermen het zicht op kruispunten hindert, dient de hoogte te worden beperkt in functie van de zichtbaarheid

Poorten kunnen geïntegreerd worden in de afsluiting.

Inplanting:

3.2.3. Afsluitingen

De levende haag en/of groenscherm kan versterkt worden met palen en draad die niet zichtbaar zijn van op de straat.

Een beperking van de hoogte tot maximaal 80 cm laat bestuurders van auto's en fietsers toe om ongehinderd de verkeerssituatie op het kruispunt te zien.

De afmetingen van de poorten dienen conform te zijn met de afmetingen van de afsluiting.

3.2.4. Bijgebouwen en andere constructies

Alle bijgebouwen dienen dezelfde verschijningsvorm te hebben als het hoofdvolume. Dus alle gevels van de bijgebouwen moeten ook in het wit geschilderd worden.

Uitzondering:

- Bijgebouwen kleiner dan 12m² mogen in hout opgetrokken worden, op voorwaarde dat deze in het wit geschilderd worden;
- Carports mogen in hout opgetrokken worden, op voorwaarde dat deze in het wit geschilderd worden.

Vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen

- Deze constructies kunnen niet voor wonen gebruikt worden.
- Inplanting op minstens **3 m van de perceelgrenzen** in de zijtuin en achtertuin.
Bij constructies kleiner dan 12m² wordt een minimale afstand van 1m t.o.v. de perceelsgrens toegelaten.
- In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.
- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal **40 m²** per goed met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen
- De hoogte is beperkt tot een **kroonlijsthoogte van 3 meter** en een **nokhoogte van 4,50 m**

Niet overdekt zwembad, siervijver zwemvijver

- Inplanting ervan op minstens **1 m van de perceelgrenzen** in zijtuin en achtertuin.
- In de voortuin zijn deze niet toegelaten.
- Deze constructies hebben geen bouwvolume,
- Ze komen niet hoger dan **1,50 meter boven het maaiveld**,

3.2.4. Bijgebouwen en andere constructies

De verschijningsvorm wordt o.m. bepaald door bouwtypologie, materiaalgebruik, gabariet, dakvorm en kleurgebruik.

Vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen

Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre...

3.2.5. Overdrukzone 'Modernistische bebouwing' en Callebout-woningen

Binnen de overdrukzone 'Modernistische bebouwing' bevindt zich een samenhangend geheel van enkele woningen waarvan **het karakter en de typologie dient te worden behouden.**

Ook wat betreft de Callebout-woningen dient het karakter en de typologie te worden behouden. Callebout-woningen kunnen **niet gesloopt worden**, behoudens bij overmacht (brand, natuurverschijnselen, e.a.).

Verbouwingen, renovaties en herstellingen dienen te gebeuren met het oog op het behoud van de eigenheid van de woningen. Verbouwingen, renovaties en herstellingen dienen in functie te staan van het authentieke karakter van de bebouwing en het architecturaal geheel.

Bij volledige herbouw dient de oorspronkelijke situatie terug te worden hersteld.

Binnen de overdrukzone 'Modernistische bebouwing' en wat betreft de Callebout-woningen, is een plat dak of licht afhellend lessenaarsdak verplicht.

Wat betreft de Callebout-woningen dient het materiaalgebruik in de lijn te zijn met de visie van architect Callebout: (witgeschilderde) baksteen, hout, glas.

3.2.5. Overdrukzone 'Modernistische bebouwing' en Callebout-woningen

Symbool overdrukzone 'Modernistische bebouwing': 

Symbool Callebout-woningen: 

Bij alle ingrepen dient de authenticiteit van de wijk te worden bewaakt. De authenticiteit wordt onder meer bepaald door de configuratie van de wegenis, de open bebouwing, de architectuur, de inrichting van de niet-bebouwde delen...

Specifiek behoud van de bestaande (oorspronkelijke) bebouwing

Onder behoud van de eigenheid dient te worden begrepen dat de architectuur, de uitstraling, het voorkomen, het materiaal- en kleurgebruik van de oorspronkelijke bebouwing maximaal moet behouden en/of gerespecteerd worden.

Bij initiatieven met betrekking tot de Callebout-woningen dienen de ontwerpen terug gekoppeld te worden naar Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen.

Volledige afbraak is enkel verantwoord indien de veiligheid en leefkwaliteit voor bewoners en/of omwonenden niet langer kan gegarandeerd worden.

Ook belangrijk is bij de Callebout-woningen de duinachtige tuininrichting te behouden en te respecteren.

3.3. Parkeervoorzieningen

Alle nodige parkeervoorzieningen voor de residenten dienen te worden voorzien op het privaat terrein, horend bij de woning

Een andere bestemming toekennen aan garages is niet toegelaten.

Geen nivelleringen.
Gebruik van sleedoorn, duindoorn, helmgras,...

3.3. Parkeervoorzieningen

Richtinggevend wordt aangenomen dat minstens twee auto's op privaat domein moeten kunnen gestald worden.

ARTIKEL 4: ZONE VOOR RIJBEBOUWING

VERORDENEND

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

4.1. Bestemming

Binnen deze bestemmingzone wordt enkel woonfunctie toegelaten.

Uitzondering: voor het hoekpand Elisalaan – Albert I-laan en Artanlaan (aangeduid met een asterix, *), wordt een hotelfunctie toegelaten of een handelsfunctie enkel op het gelijkvloers.

Vrije beroepen worden enkel toegelaten op de gelijkvloerse verdieping.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Volume en afmetingen :

Max. 3 bouwlagen + 1 bouwlaag in dak.

Uitzondering: voor het hoekpand Elisalaan – Albert I-laan en Artanlaan (aangeduid met een asterix, *), max. 3 bouwlagen + 2 bouwlagen in het dak.

Verplichtend hellend dak met een helling tussen 40° en 60°.

Specifieke bepalingen in functie van woonkwaliteit:

- Om woonkwalitatieve redenen dienen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte te hebben van 50m² per woongelegenheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde

4.1. Bestemming

Beeldbepalend hoekpand.

Vrije beroepen zijn hier enkel: artsen, tandartsen, notarissen, advocaten en dierenartsen.

4.2. Inrichting

4.2.1. Bebouwing

Volume en afmetingen

gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60m².

- Elk slaapvertrek en elke leefruimte dient een minimale netto oppervlakte van 9 m² te hebben.
- Deze oppervlaktes dienen duidelijk vermeld te worden op het bouwplan van de stedenbouwkundige aanvraag.

Voorkomen :

De dakbedekking dient te bestaan uit tegelpannen in een oranje-rode kleur.

Alle zichtbare metselwerk in gevels en andere zichtbare constructies moeten in het wit geschilderd worden.

Gabarit bij gesloten bebouwing.

Het gabarit bij gesloten bebouwing wordt bepaald door:

1. Verticale bouwlijnen die vertrekken vanaf het maaiveld met een maximum hoogte gelijk aan het opgelegde aantal bouwlagen maal 3 meter. Hierin zijn het aantal opgelegde bouwlagen begrepen.
2. Vanaf deze verticale bouwlijnen vertrekken onder minimum 40° - maximum 60° de bouwlijnen waarbinnen zich de dakhuid bevindt.
3. De afstand vanaf de bovenkant van de afgewerkte hoogst opgelegde bouwlaag tot de bovenkant van de afgewerkte tweede daklaag bedraagt maximaal 6 meter. Hierin zijn maximaal twee bouwlagen begrepen.
4. Deze gabariten kunnen slechts gewijzigd worden wanneer het terreinprofiel van het te bouwen perceel en van de aanpalende percelen dit vereisen.
5. Bijkomende architecturale accenten kunnen toegelaten worden als het ontwerp daardoor een architecturale meerwaarde krijgt.
6. De dakconstructie dient op een esthetische manier aan te sluiten aan de aanpalende dakconstructies.

Dakaccenten

1. De voorgestelde dakaccenten moeten daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan de architecturale kwaliteiten van het bouwproject en van de omgevende bebouwing;
2. De architecturale kwaliteiten van deze dakaccenten worden beoordeeld door de bevoegde overheid(heden) en dienen desgevallend aangepast aan hun richtlijnen terzake. Dakaccenten dienen te voldoen aan de voorwaarden gesteld in het burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten.
3. Dakaccenten mogen niet in het achterdakvlak aangebracht worden indien de achtergevel geen architecturaal volwaardig uitgewerkte gevel is.
4. De totale breedte van de verticale vlakken van de dakaccenten in het dak dient in lengte beperkt tot de $\frac{2}{3}$ van de totale dakbreedte gemeten op de bovenzijde van de vloerplaat van de daklaag waarvoor de verticale vlakken dienen. Ieder dakaccent heeft een maximale overmeten breedte van 3.5 m.
5. Dakaccenten kunnen niet boven de nok uitspringen .
6. Boven de eerste daklaag kunnen enkel dakkapellen met een maximale overmeten breedte van 2,00 m over de helft van de dakvlakbreedte zoals bedoeld in punt 4 hiervoor voorzien worden. Deze bedienen enkel de slaapvertrekken en daarbij horende voorzieningen. Dakvlakramen worden enkel in het achterdakvlak aanvaard en de lengte is beperkt tot de helft van de dakvlakbreedte zoals bedoeld in punt 4 hiervoor.

Voorgevel:

Verticale modulering van de bebouwing wordt opgelegd met een maximale gevelbreedte van 10 m per module. Per module gevelbreedte dient een andere architectuur, gevelsteen en kleur van dakbedekking te worden gebruikt.

Inplanting:

Bouwlijn : zie plan.

afstand tot de achterkavelgrens = min. 5 m

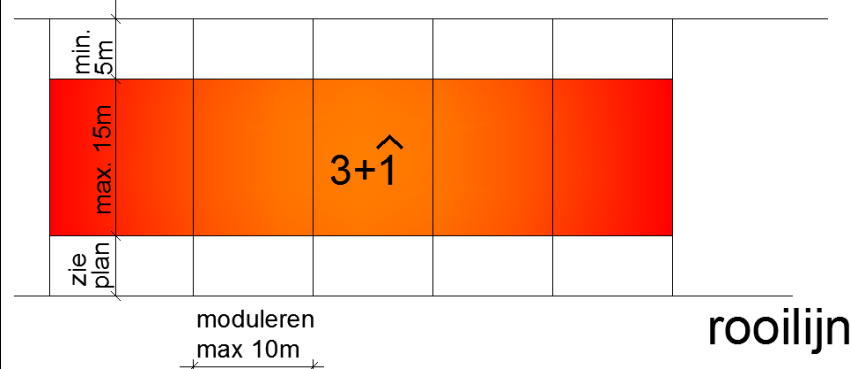
Afwijkingen omtrent de minimale afstand tot de achterkavelgrens zijn toegelaten mits motivatie en mits andere reglementeringen worden gevolgd.

Vrijstaande constructies zijn niet toegelaten bij meergezinswoningen

4.2.2 Vrijstaande bijgebouwen en andere constructies

- Van het hoofdgebouw vrijstaande, niet voor verblijf bestemde bijgebouwen zijn te voorzien in de zij- en/of achtertuin
- Inplanting op minstens **3 m van de perceelgrenzen** in de zijtuin en achtertuin.
 - Het is toegelaten om de constructie op te trekken op de zijperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens.
 - Het is toegelaten om de constructie op te trekken op 1 m van de achterperceelsgrens, mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens.
- In de voortuin zijn bijgebouwen verboden.
- De totale oppervlakte blijft beperkt tot maximaal **40 m²** per goed met inbegrip van alle bestaande vrijstaande bijgebouwen
- De hoogte is beperkt tot een **kroonlijsthoogte van 3 m** en een **nokhoogte van 4,50 m**.
- De constructies dienen verplicht in het wit geschilderd te worden.

Inplanting:



vb. burgerlijk wetboek inzake zichten en lichten

4.2.2. Vrijstaande bijgebouwen en andere constructies

Het kan hier gaan over een tuinhuis, poolhouse, vrijstaande carport, vrijstaande garage, serre, ...

Niet overdekt zwembad, siervijver zwemvijver

- Inplanting ervan op minstens **3 m van de zijperceelgrenzen** en op minstens **1 meter van de achterperceelgrens**.
 - Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende burens kan de te respecteren afstand tot de zijperceelgrens 1 m bedragen.
- In de voortuin zijn deze niet toegelaten.
- Deze constructies hebben geen bouwvolume,
- Ze komen niet hoger dan **1,50 m boven het maaiveld**.

4.2.3 Verhardingen

Van alle niet-bebouwde perceelsdelen mag maximaal 50% verhard worden.

Alle verhardingen moeten uitgevoerd worden in kleinschalige materialen.

4.2.4 Groen

Bij elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning dient een informatief beplantingsplan te worden gevoegd.

Dit informatief beplantingsplan geeft duidelijkheid omtrent:

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

De groeninkleding dient te bestaan uit:

- verzorgd streekeigen groen;
- menging van planten, heesters en bomen.

4.3. Ontsluiting

Per openbare weg mag slechts één ontsluiting worden georganiseerd naar het gebouw met een maximale breedte van 6 meter.

4.2.3. Verhardingen

4.2.4. Groen

Het beplantingsplan moet duidelijkheid verschaffen inzake

- plantenkeuze (streekeigen planten, heesters en bomen verdienen voorkeur);
- inplanting plantgoed;
- beoogde beplantingshoogtes;
- ...

4.3. Ontsluiting

Een ontsluiting (op- en afrit) heeft een indicatieve breedte van maximaal 6 meter.

4.4. Parkeervoorzieningen

Bij meergezinswoningen is de aanleg van bovengrondse parkeerplaatsen **verboden**.

De in-uitritten tot de ondergrondse garages hebben een helling van maximum 4%, over een afstand van 5 m, vanaf de rooilijn.

4.4. Parkeervoorzieningen

Bij het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen is het gemeentelijk belastingsreglement op het ontbreken van parkeerplaatsen van toepassing.