



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

ART. 0: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Werken/constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen.</p> <p>Werken, gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, alsook milieutechnische ingrepen worden in alle zones toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>2 Bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer</p> <p>In alle bestemmingszones zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten. Dit voor zover ze de hoofdfunctie van de zone niet in het gedrang brengen en in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.</p> <p>Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.</p>	<p>Werken/constructies/gebouwen : openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, ondergrondse afvalcontainers, bushaltes, ... De bouwkenmerken : inplanting, gabarit, materiaalgebruik,...</p> <p>Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d., zowel voor een private of openbare instelling.</p> <p>Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden Lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake. Overwelven van baangrachten, ten behoeve van ontsluiting van percelen, dient conform de Provinciale Verordening Baangrachten (MB 23 juli 2008) te gebeuren.</p> <p>In alle zones is het naast de hoofd- en eventuele nevenbestemmingen toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3 Ruimtelijke kwaliteit</p> <p>Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening.</p> <p>Elke aanvraag met betrekking tot een omgevingsvergunning wordt beoordeeld volgens de voorschriften van de zone waarin zij gelegen is. Naast deze bepalingen per zone wordt elke aanvraag voor een omgevingsvergunning ook beoordeeld rekening houdend met de goede plaatselijke ordening:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de harmonisch inpassing t.o.v. de aanpalende bebouwing en niet - bebouwde ruimtes; • de architecturale kwaliteit en esthetiek; • de hinderaspecten, privacy en comforteisen. <p>Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>3.1 Materiaalgebruik</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofden bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan.</p> <p>De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p>3.2 Peil gelijkvloers</p> <p>Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0,00 meter en maximum 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de perceelsgrens. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandssituaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.</p>	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 30,00 meter van de grens met het openbaar domein staan, kan een gemiddeld referentiepeil van het perceel worden gekozen, op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.</p> <p>Onder dit peil gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden.</p> <p>Het reliëf in de bouwvrije stroken moet maximaal behouden worden en aansluiten met de aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.</p> <p>4 Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing</p> <p>(Delen van) gebouwen en constructies welke hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar dit RUP een andere inrichting voor ogen heeft, mogen wat betreft numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen / constructies mag een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhoudswerken, herstelwerken, renovatiewerken en (interne) verbouwingwerken zijn toegelaten.</p> <p>Bij herbouw of nieuwbouw van (delen van) het gebouw of de constructie welke in strijd is met de voorschriften, dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden, tenzij anders gespecificeerd in de specifieke voorschriften.</p> <p>5 Definities / begrippen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Eéngzinswoning</u>: gebouw gericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande., m.a.w. 1 wooneenheid. Een 	<p>Hoofdzakelijk vergund: een stedenbouwkundige vergunningstoestand zoals bedoeld in art. 4.1.1, 7° VCRO.</p> <p>Numerieke voorschriften: inplanting, bezetting, gabarit, bouwhoogte, bouwdiepte, ...</p> <p>Herbouwen: zoals bedoeld in art. 4.1.1, 6° VCRO.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>ééngeswoning kan ook ingericht worden als kangoeroewoning of zorgwoning conform de geldende wetgeving.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Meergezinswoning</u>: gebouw met meerdere wooneenheden voor verschillende gezinnen. • <u>Uitbreiden</u>: vergroten van een bestaande constructie, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of heropgericht. Het gebeurt buiten het bestaande bouwvolume en met volumevermeerdering. • <u>Herbouwen</u>: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40 % van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen. • <u>Verbouwen</u>: het doorvoeren van aanpassingswerken binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60 % behouden blijven. • <u>Terreinbezetting / bebouwingspercentage</u>: de verhouding tussen de grondoppervlakte van alle gebouwen (hoofd- en bijgebouwen) op één perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen worden niet meegerekend. • <u>V/T: vloer-terrein index</u>: de verhouding van de totale vloeroppervlakte t.o.v. de terreinbezetting • <u>Nevenbestemming</u> : De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale vloeroppervlakte in. Een nevenbestemming zonder aanwezigheid van de respectievelijke hoofdbestemming is niet toegestaan. • <u>gabarit</u>: Het verticaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten. 	

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • <u>kroonlijsthoogte</u>: De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van het (dominante) gevelvlak en het dakvlak. Bij platte daken is dit de bovenkant van de deksteen. • <u>nokhoogte</u>: De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. • <u>bouwlaag / onderdakse bouwlaag</u>: gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren met een vrije hoogte van min 2,5m. De gelijkvloerse verdieping is de eerste bouwlaag en de eerste verdieping wordt de tweede bouwlaag genoemd. 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 1.80m, meer is dan de helft van de bebouwde oppervlakte van een meergezinswoning. De bouwlaag in het dak wordt ook een onderdakse bouwlaag genoemd. • <u>achterperceelsgrens / achterkavelgrens</u>: De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle perceelsgrenzen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen. • <u>bouwdiepte</u>: De diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel. Uitkragende terrassen worden niet meegerekend. • <u>aanduiding verharding/verhardingspercentage</u>: De verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte van de tuinzone, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent. 	

ART. 1: ZONE VOOR WONEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is uitsluitend bestemd voor ééngezinswoningen met inbegrip van alle ruimtegebruik horende bij een woonfunctie.</p> <p>Percelen kunnen niet opgesplitst worden waardoor verdichting niet is toegestaan. Meergezinswoningen zijn uitgesloten.</p> <p>1.1 Nevenbestemming</p> <p>In nevenbestemmingen zijn kleinhandel, diensten, vrije beroepen, reca toegelaten met een maximale oppervlakte van 100m². Kleinschalige verblijfsaccommodatie als een B&B is mogelijk mits ze geen hinder vormen voor de omgeving.</p> <p>2 Inrichting en beheer</p> <p>De bestaande woningen kunnen herbouwd, verbouwd of uitgebreid worden. Woningen mogen een maximaal bruto volume hebben van 1000m³.</p> <p>2.1 Inplanting</p> <p>Hoofdgebouwen dienen ingeplant te worden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ter hoogte van de N367 (Brugsesteenweg): minimum 18m uit de as van de weg.• Ter hoogte van de Kasteelstraat: minimum 6m uit de as van de weg.• ten opzichte van de zijperceelsgrenzen: aanbouw of min. 3m• ten opzichte van de achterperceelsgrens: min. 5m	<p>Deze zone valt onder bestemmingscategorie wonen.</p> <p>Een ééngezinswoning kan ook tijdelijk ingericht worden als kangoeroewoning of een andere vorm van zorgwoning bij de hoofdwoning.</p> <p>De normen van de wegbeheerder voor de N367 bepalen dat de bouwlijn gelegen is op 10m + 8m bouwrijke strook gemeten vanuit de as van de weg.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2.2 Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> • maximale kroonlijsthoogte: 7,00 m • maximale nokhoogte: 12,00 m • maximaal aantal bouwlagen: 2 + 1 onderdakse laag waarbij deze enkel voor slaapvertrekken kan gebruikt worden. <p>Een afwijking van de kroonlijsthoogte wordt toegestaan tot 50cm. Dit kan enkel in functie van een harmonieuze overgang met gekoppelde panden. Indien aan beide aanpalende zijden van een bouwproject of gebouw eenzelfde nokrichting voorkomt, die zichtbaar is van op het openbaar domein, moet de dakconstructie van de nieuwbouw of de herbouw diezelfde nokrichting aanhouden. Bij twijfel of in geval van 2 verschillende voorgevelprofielen van toepassing zijn, geldt het kleinste overeenkomstig gabarit.</p> <p>Bestaande gebouwen met een grotere bouwhoogte mogen met behoud van die bouwhoogte worden verbouwd binnen het bestaande volume, doch bij herbouw moet de bouwhoogte worden beperkt cfr. bovenstaande bepalingen.</p> <p>2.2.1 Dakvorm</p> <p>Hellende daken zijn verplicht voor het hoofdvolume, met een maximale helling van 50°. De kroonlijsthoogte en nokhoogte van 1 van de aanpalende woningen dient gevolgd te worden wanneer gekoppeld wordt. Zie ook punt 2.2.1</p> <p>Gelijkvloerse aanbouwen kunnen voorzien worden van een plat dak.</p>	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.3 Vrijstaande bijgebouwen</p> <p>2.3.1 Oppervlakte Losstaande bijgebouwen, uitgezonderd carports, mogen een totale oppervlakte hebben van 40m²/perceel. Bijgebouwen gekoppeld aan het hoofdgebouw worden meegerekend in de oppervlakte en volume van het hoofdgebouw.</p> <p>Per wooneenheid wordt 1 carport aan 1 zijde van de woning toegelaten met een maximale oppervlakte van 30m².</p> <p>2.3.2 Inplanting Bijgebouwen kunnen op de perceelsgrens geplaatst worden mits toestemming van de aanpalende eigenaar of koppeling.</p> <p>2.3.3 Dakvorm De dakvorm van bijgebouwen is vrij. Voor carports dient een verplicht plat dak te worden voorzien.</p> <p>2.3.4 Bouwhoogte De bouwhoogte voor bijgebouwen is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kroonlijst max. 3.50m • nokhoogte max. 4.00m <p>Voor carports is de maximale hoogte 3m.</p> <p>2.3.5 Materiaal Vaste vrijstaande bijgebouwen dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen.</p>	<p>losstaande bijgebouwen zijn alle constructies die niet verankerd zijn aan het hoofdgebouw: tuinhuisen, afdaken, dierenverblijven e.d.</p> <p>De totale oppervlakte voor bijgebouwen is de som van alle vrijstaande bijgebouwen per perceel, zonder carport.</p> <p>Bijgebouwen gekoppeld aan het hoofdgebouw worden beschouwd als een aanbouw en onderdeel van het hoofdvolume.</p> <p>.</p> <p>Onder duurzame materialen worden o.a. gerekend esthetische materialen als hout, baksteen of gelijkaardige materialen aan het hoofdgebouw Golfplaten constructies of gelijkaardig worden niet weerhouden. (vb koepelloodsen)</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2.4 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte</p> <p>De inrichting van de niet-bebouwde ruimte dient kwalitatief te gebeuren waarbij maximaal groenvoorziening wordt nagestreefd. Het plaatsen van masten en pylonen binnen deze zone is verboden.</p> <p>Maximaal 40% van de onbebouwde ruimte kan verhard worden, de overige ruimte dient ingericht te worden met groen voor percelen < 1000m². Percelen >1000m² mag de onbebouwde ruimte voor maximaal 30% verhard worden.</p> <p>De verharding dient waterdoorlatend te zijn, op een waterdoorlatende fundering, of af te stromen voor infiltratie naar aanpalende groenzones op eigen terrein, zwembaden uitgezonderd.</p> <p>2.4.1 Afsluitingen</p> <p>Enkel afsluitingen, bestaande uit hout, levende hagen (al dan niet gecombineerd met draadwerk), metselwerk of doorzichtig gaasdraad, met een maximale hoogte van 2,00 m, zijn toegelaten.</p>	

ART. 2: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>De zone is bestemd voor de inplanting van lokale productie-, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten, niet hinderlijk voor de omgeving. Dit behelst eveneens alle noodzakelijke uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering.</p> <p>De zone kan zowel voor individuele bedrijven als voor een bedrijfsverzamelgebouw ontwikkeld worden.</p> <p>1.1 Nevenbestemming</p> <p>Handel en toonzalen tot maximum 25% van de bedrijfsoppervlakte én met een max. van 300m² zijn toegelaten. De handel en toonzalen zijn gelinkt aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven en moeten er ondergeschikt aan zijn. Ze zijn enkel in nevenbestemming toegelaten.</p> <p>Per bedrijfsgebouw is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² en mits deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsgebouwen. Per bedrijf mag de vloeroppervlakte voor de woning nooit meer bedragen dan 1/4 van de totale bebouwde vloeroppervlakte i.f.v. het bedrijf.</p> <p>Een bedrijfswoning is dus slechts toegelaten indien er effectief een bedrijfsfunctie aanwezig is op het terrein.</p>	<p>Deze zone valt onder bestemmingscategorie bedrijvigheid.</p> <p>Totale bebouwde vloeroppervlakte i.f.v. het bedrijf: de totale vloeroppervlakte van de gebouwen i.f.v. de bedrijfsvoering (hoofd- en nevenbestemming) + de bebouwde vloeroppervlakte van de woning.</p> <p>Het is niet mogelijk om op het terrein een vrijstaande woning op te richten.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>2 Inrichting en beheer</p> <p>2.1 Globale inrichtingsstudie Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient een bedrijf informatief een globale inrichtingsstudie bij te geven die minimaal de volgende gegevens omvat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de geplande bouwwerken; • de toeritten, bedieningswegen, parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen, niet overdekte stapelruimten en afsluitingen; • maatregelen ten behoeve van de milieu- en waterbeheersing en brandveiligheid; • een gedetailleerd beplantingsplan; • publiciteitsvoorzieningen. <p>2.2 Bebouwingspercentage Per bedrijfskavel moet minimaal 50% van de perceelsoppervlakte ingenomen worden door bedrijfsgebouwen, andere constructies en terreinaanleg i.f.v. effectieve bedrijvigheid. Minimum 25% van de bedrijfskavel dient bebouwd te worden met bedrijfsgebouwen.</p> <p>2.3 Plaatsing van de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plaatsing t.o.v. de rooilijn <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de N367 (Brugsesteenweg): minimum 18m uit de as van de weg. • Ter hoogte van de Toevluchtweg, minimaal 5m van de grens met het openbaar domein. <p>Bij koppelbouw dient de voorbouwlijn van de geschakelde bebouwing bij de eerste bouwlaag 10 meter vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing wordt gekoppeld, gelijk te lopen.</p>	<p>De normen van de wegbeheerder voor de N367 bepalen dat de bouwlijn gelegen is op 10m + 8m bouwvrije strook gemeten vanuit de as van de weg.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<ul style="list-style-type: none"> • plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens Minimum 5,00 meter, behoudens bij koppeling. Laaddokken en laadconstructies zijn binnen deze bouwvrije zone wel toegelaten. • plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens minimum 5,00 meter, behoudens bij koppeling <p>Een bedrijfsverzamelgebouw wordt als 1 hoofdgebouw beschouwd en bijgevolg als 1 bedrijfskavel.</p> <p>2.4 Toegelaten gabarit voor de hoofdgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand, op gelijke hoogte doorlopend. Licht hellende daken kunnen enkel worden toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand. De maximale dakrandhoogte bedraagt 10 meter. • Koppelen van bedrijfsgebouwen: de kroonlijsthoogte van gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10m gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel. • De hoogte van technische elementen mogen beperkt van bovenvermelde bepalingen afwijken, mits ruimtelijk aanvaardbaar. Hun hoogte dient evenwel beperkt te blijven tot de minimum hoogte voorgeschreven door de fabrikant of installateur, voor de goede werking van de technische installatie. <p>2.5 Esthetiek van de bedrijfsgebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een kwalitatieve architectuur dient te worden gehanteerd. Het architecturaal voorkomen van de gebouwen moet waardig en eenvoudig zijn en mag geen monotoon karakter hebben. • Materiaal- en kleurgebruik dienen dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en t.h.v. 	

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>de zonegrenzen in het bijzonder landschapsondersteunend zijn. Schrijnwerk- en gevelmaterialen dienen te bestaan uit een sober kleur - en materiaalgebruik.</p> <p>De gebruikte materialen dienen dus qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren of hinderend zijn t.o.v. de omgeving. Ze moeten duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tussen de bouwdelen onderling, in het bijzonder per geschakeld bouwvolume, dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat. • Zonnepanelen mogen niet visueel zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein. Deze moeten bijgevolg ingekapseld zijn binnen de horizontale dakrand. • Logo's en publiciteitsmiddelen moeten op een eenvormige en harmonieuze wijze in het gevelvlak worden geïntegreerd; deze dienen in ondergeschikte orde te worden ingewerkt. Losstaande individuele reclamepanelen zijn niet toegelaten. Reclame onder de vorm van lichtpanelen is niet toegelaten, teneinde lichtpollutie tot een minimum te beperken. <p>Uitgezonderd bestaande vergunde zuilen en lichtreclames zolang het bedrijf blijft bestaan en niet van functie wijzigt.</p> <p>3 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>3.1 Verharding</p> <p>Maximum 80% van de niet-bebouwde ruimte kan verhard worden ten behoeve van parking, toeritten en laad- en losplaatsen.</p> <p>De verhardingen dienen waterdoorlatend te zijn of de afvoer van het regenwater dient rechtstreeks te kunnen worden afgevoerd naar de volle grond indien dit milieutechnisch mogelijk is.</p>	<p>Bijgevolg kan de bestaande vergunde zuil en/of lichtreclame van het tankstation blijven bestaan zolang de functie van het bedrijf behouden blijft, een aanpassing naar merknaam e.d. kan toegestaan worden. Echter bij stopzetten van de tankservice/garage en bijgevolg wijzigen van functie dient de zuil te verdwijnen. Bijgevolg hebben vergunde zuilen en/of lichtreclames een uitdovend karakter.</p>

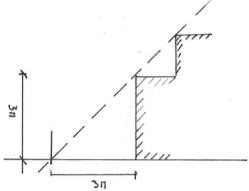
VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>3.2 Ontsluiting Maximum één in-en uitrit kan voorzien worden per bedrijfsperceel. De in-en uitrit wordt gecombineerd of naast elkaar voorzien, met uitzondering van het huidige vergunde tankstation. De breedte van de ontsluiting dient op ieder perceel ter hoogte van de perceelsgrens maximaal 7 meter te bedragen.</p> <p>3.3 Groenvoorzieningen Minimum 20% van de onbebouwde ruimte dient te worden aangelegd i.f.v. groenaanleg. Een inrichtingsplan dient informatief deel uit te maken van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Een groenzone met gazon en/of opgaand streekeigen groen, van minimum 2 meter evenwijdig met de rooilijn is verplicht, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Deze zone kan enkel onderbroken worden voor de in- en uitrit van het bedrijfsperceel.</p> <p>3.4 Stapelen Stapelen in openlucht mag:</p> <ul style="list-style-type: none"> • niet binnen bouwvrije zones. Stapelen in de bouwvrije zone is enkel mogelijk t.h.v. de achterkavelgrens als deze paalt aan een andere bedrijfskavel. • niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving • niet zichtbaar zijn vanop het openbaar domein. De opslag dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische afsluiting die dezelfde hoogte heeft als de gestapelde goederen. • niet hoger zijn dan 5m • niet bij een bedrijfsverzamelgebouw 	<p>Indien het tankstation/garage zou uitbreiden op het naastliggende perceel kan dit geen aanleiding geven tot het voorzien van een bredere of bijkomende toegang. Een afwijking tot 10m breedte van de toegang kan enkel toegestaan worden na advies van de wegbeheerder bij aanvraag van de omgevingsvergunning en mits motivatie tot afwijken van 7m naar 10m.</p> <p>Bouwvrije zones: 5 meter t.a.v. zijperceelsgrens - achterperceelsgrens(tenzij koppeling) en rooilijn/bouwlijn. Indien deze paalt aan een andere bedrijfskavel: wanneer een bedrijfskavel paalt aan een andere bedrijfskavel (bv. 2 achterkanten die naar elkaar toe zijn gericht) is stapeling in deze zone wel toegelaten, gezien deze achterkanten intern gelokaliseerd zijn binnen het bedrijventerrein.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>3.5 Afsluitingen Ter hoogte van de rooilijn, zij- en achterkavelgrens is het plaatsen van iedere esthetisch verantwoorde draadafsluiting met een maximale hoogte van 2,50 meter toegelaten, in donkere kleuren. Voor hoekpercelen dient rekening gehouden te worden dat het zicht voor alle verkeer niet belemmerd wordt.</p> <p>3.6 Parkeervoorzieningen Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.</p> <p>Op de bedrijfskavel dient per 300 m² bebouwde oppervlakte minimum één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. Met uitzondering van een bedrijfsverzamelgebouw waar per unit minimaal 1.5 parkeerplaatsen moet voorzien worden.</p> <p>Per bedrijf moeten daarnaast ook minimaal 5 fietsenstalplaatsen worden aangelegd. Met uitzondering van een bedrijfsverzamelgebouw waar per unit minimaal 2 fietsststalplaatsen moeten voorzien worden, deze kunnen gegroepeerd worden op de bedrijfskavel.</p> <p>De wijze waarop en hoeveel parkeerplaatsen er voorzien worden, dient deel uit te maken van de omgevingsvergunning.</p> <p>3.7 Beoordelingscriteria Elke aanvraag tot omgevingsvergunning binnen onderhavige bestemmingszone moet, naast toetsing aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften, beoordeeld worden aan de hand van volgende</p>	<p>Dit geldt voor zowel fiets- als autostalplaatsen.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>duurzame criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zuinig en compact ruimtegebruik; • Waterbeheersing; • Genomen maatregelen inzake milieu en veiligheid; • Maatregelen inzake rationeel energiegebruik. (REG). 	

ART. 3: ZONE VOOR VERBLIJFSRECREATIE


VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor verblijfsrecreatie en aanverwante voorzieningen. Dit voor zowel vaste als verplaatsbare constructies.</p> <p>1.1 Nevenbestemming In nevenbestemming zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• sport- en speelterreinen• reca in functie van de verblijfsrecreatie• handel in functie van de verblijfsrecreatie• noodzakelijke kantoren en voorzieningen in functie van personeel, EHBO, e.d.• 1 bedrijfs- of conciërgewoning per recreatief bedrijf is toegestaan <p>2 Bouwvoorschriften</p> <p>2.1 Bezettingsgraad Vaste constructies mogen maximaal van 25% van de totale perceelsoppervlakte innemen. Verplaatsbare verblijfsconstructies mogen maximaal 60% van de totale perceelsoppervlakte innemen.</p> <p>Voor de percelen aangeduid met asterisk is een beperkte uitbreiding mogelijk tot een maximale $V/T=0.8$. Capaciteitsuitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden is enkel toegestaan ter hoogte van de N367 (Brugsesteenweg) en mits er voldoende parkeercapaciteit is voorzien op eigen terrein.</p>	<p>Deze zone valt onder de bestemmingscategorie recreatie</p> <p>De zone kan zowel onder de vorm van camping, hotel, vakantiepark of gelijkaardig ingericht worden.</p> <p>De totale perceelsoppervlakte kan ook gelijk gesteld worden aan het samenvoegen van aanpalende percelen tot 1 "bedrijfsperceel". Binnen de 25% zijn zowel verblijfseenheden als vakantie-woningen of hotelfuncties opgenomen alsook ook de noodzakelijk gebouwen voor uitbating in opgenomen.</p> <p>Onder verplaatsbare verblijfsconstructies vallen in principe de toeristische logies die op een camping kunnen voorzien worden als tenten, caravans, stacaravans en mobilhomes e.d. m.a.w. alle constructies die niet permanent in de grond verankerd zijn en verplaatsbaar zonder af te breken.</p> <p>De bezettingsgraad voor de percelen aangeduid met een asterisk dient samen gelezen te worden met punt 2.3 bouwhoogte en punt 3.5 parkeervoorzieningen.</p>

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.2 Inplanting Vaste constructies dienen ingeplant te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ter hoogte van de N367 (Brugsesteenweg): minimum 18m uit de as van de weg. • ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen: onder 45°-regel met een minimum van 3m <p>2.3 Bouwhoogte Voor percelen aangeduid <u>met een asterisk</u> geldt een V/T van maximaal 0,80. Hierbij kunnen maximaal 3 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlaag voorzien worden, waarbij de 45°-regel dient gerespecteerd te worden (zie ook voorgaande punt 2.2). Ter hoogte van de N367 (Brugsesteenweg) dient de hoogte afgebouwd en beperkt te worden tot maximaal 2 bouwlagen + 1 onderdakse bouwlaag.</p> <p>Voor percelen <u>zonder asterisk</u> kunnen maximaal 1 bouwlaag + 1 onderdakse bouwlaag voorzien worden.</p> <p>2.4 Materiaalkeuze en esthetiek</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materiaal- en kleurgebruik dienen dermate gekozen zodat de bouwvolumes zich maximaal integreren in de omgeving en t.h.v. de zonegrenzen in het bijzonder landschapsondersteunend zijn. 	<p>De normen van de wegbeheerder voor de N367 bepalen dat de bouwlijn gelegen is op 10m + 8m bouwrijke strook, gemeten vanuit de as van de weg.</p> <p>Onder de 45° regel wordt verstaan dat de inplanting van de gebouwen/constructies afhankelijk is van de hoogte, waarbij de hoogte bepaalt wordt door een lijn gemeten onder een hoek van 45° vertrekkende van op de perceelsgrens. m.a.w de hoogte is gelijk aan de afstand tot de perceelsgrens met behoud van een minimale bouwrijke strook van 3m.</p>  <p>Het perceel met asterisk komt overeen met de huidige hotelsite, inclusief het perceel van De Kaardebol</p> <p>Op vandaag is de V/T op de volledige hotelsite gelijk aan 0.64. De V/T kan in hoofdzaak opgetrokken worden tot maximaal 0.80 in functie van technische uitrustingen en opgelegde verplichtingen. Een capaciteitsuitbreiding van de overnachtingsmogelijkheden t.o.v. de huidige vergunde toestand kan enkel ter hoogte van de Brugsesteenweg (N367) en is éénmalig.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>Schrijnwerk- en gevelmaterialen dienen te bestaan uit een sober kleur - en materiaalgebruik.</p> <p>De gebruikte materialen dienen dus qua kleur, textuur en schaal niet fel contrasteren of hinderend zijn t.o.v. de omgeving. Ze moeten duurzaam en esthetisch verantwoord zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tussen de bouwdelen onderling, in het bijzonder per geschakeld bouwvolume, dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan, zowel qua materiaal, textuur als kleur, zodat één harmonieus geheel ontstaat. • Logo's en publiciteitsmiddelen moeten op een eenvormige en harmonieuze wijze in het gevelvlak worden geïntegreerd. Ze dienen in ondergeschikte orde te worden ingewerkt. Losstaande individuele reclamepylonen zijn niet toegelaten. Reclameborden met een beperkte oppervlakte tot 3m² zijn wel toegestaan ter hoogte van de toegang. Met uitzondering van bestaande vergunde zuilen Reclame onder de vorm van lichtpanelen is niet toegelaten, ten-einde lichtpollutie tot een minimum te beperken. <p>3 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>3.1 Verharding</p> <p>Maximum 20% van de onbebouwde ruimte kan verhard worden ten behoeve van parking, toeritten, terrassen, standplaatsen, zwembaden en sportterreinen</p> <p>De verhardingen (incl. fundering) dienen waterdoorlatend te zijn of de afvoer van het regenwater dient rechtstreeks te kunnen worden afgevoerd naar de volle grond op eigen terrein voor infiltratie of dient opgevangen te worden in een open bufferbekken voor buffering en infiltratie, met uitzondering van zwembaden.</p>	<p>Onder een open bufferbekken kan verstaan worden een wadi, een vijver of gelijkaardig waarvan het water wordt gestockeerd en kan infiltreren of herbruikt alvorens vertraagd afgevoerd te worden.</p>

VERORDENEND	
stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
	toelichting en visie
<p>Voor recreatieve verblijfsmogelijkheden in de vorm van campings, vakantiehuisjes e.d. dient minimaal 1 autostandplaats per unit/kavel te worden voorzien. Dit kan bij de verblijfseenheid of op centrale groene parkeerplaatsen worden voorzien.</p> <p>Bij een hotelfunctie dient minimaal 1 parkeerplaatsen per 2 kamers te worden voorzien. Bij voorkeur worden deze gebundeld.</p>	

ART. 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.</p> <p>2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden en uitrusten van de gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde delen binnen onderhavige zone dienen te worden ingericht als park/groene zone.</p> <p>Binnen de zone zijn nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden.</p> <p>De materialen dienen hoogwaardig te zijn.</p> <p>De percelen aangeduid met een schildje zijn beschermd als monument.</p> <p>2.1 Verhardingen</p> <p>De nodige verhardingen kunnen voorzien worden in waterdoorlatende materialen of afvloeiend naar de naastliggende groenstroken.</p> <p>Alle verhardingen dienen op eigen terrein te infiltreren of gebufferd te worden.</p> <p>Er wordt gestreefd naar een uniforme verharding per site met hoogwaardige materialen.</p>	<p>Deze zone valt onder de bestemmingscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen</p> <p>Op vandaag zijn deze sites in gebruik als begraafplaatsen</p> <p>In de zone zijn, naast de graven, columbarium en gedenksteden/monumenten, de nodige constructies toegelaten in functie van onthaal, schuilmogelijkheden, sanitair, onderhoud, e.d. alsook bakstenen afsluitingen , toegangspoorten e.d.</p> <p> De specifieke erfgoedwaarde van een monument is deze zoals beschreven in het desbetreffende beschermingsbesluit. Voor deze elementen en/of gehelen is de vigerende wetgeving van toepassing cfr het decreet onroerend erfgoed en bijhorend erfgoedbesluit.</p> <p>Het betreft hier specifiek de Britse Militaire begraafplaats 'Ramscappelle road Military Cemetery' MB 22/01/2009.</p>

ART. 5: ZONE VOOR WEGENIS

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegen en pleinen en de daarbij horende nutsinfrastructuur en vrije ruimte (groenaanleg, voetgangersgebied, parkeerruimte, e.d.)</p> <p>2 Inrichtingsvoorschriften</p> <p>De zone mag worden verhard en ingericht in functie van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden en andere noodzakelijke elementen voor het verkeer.</p> <p>Binnen de zone zijn gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover ze kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden. Voor zover de breedte van de zone voor openbare wegenis en de daarbij horende vrije ruimte dit toelaat, moet het straatbeeld worden voorzien van groenelementen.</p> <p>De materialen dienen hoogwaardig te zijn. Er wordt gestreefd naar uniforme bestrating die de leesbaarheid van het openbaar domein vergroot.</p>	<p>toelichting en visie</p> <p>Deze zone valt onder de bestemmingscategorie gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen</p> <p>De N367 en de N365 zijn gewestwegen. De wegbeheerder staat hier in voor de inrichting van het openbaar domein.</p> <p>Er wordt in navolging van het provinciaal RUP, Veurne-Ambachtstraat VR 22/01/2006, gestreefd naar een profiel van de weg dat bestaat uit minstens 2x1 rijwegen en een volwaardig fiets- en voetpad. Langs de weg kunnen langsparkeerstroken voorzien worden. De verschillende verkeersdeelnemers worden zoveel mogelijk gescheiden.</p> <p>De Kasteelstraat wordt gezien als een fiets- en voetgangersverbinding, ook toegankelijk voor aangelanden. Op vandaag is dit een private weg met openbaar karakter.</p>

ART. 6: GESLOTEN GROENBUFFER

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Deze zone is bestemd voor een gesloten groenbuffer in opgaand streekeigen groen: heesters en hoogstambomen.</p> <p>De zone is minimaal 3m breed. Binnen de zone kan een afsluiting in draad- of hekwerk voorzien worden van maximaal 2m hoogte.</p>	<p>Deze zone valt onder de bestemmingscategorie bedrijvigheid</p>