

# **stedebouwkundige voorschriften**



## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 1. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

- Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstelling van het plan.
- De grafische aanduiding op het plan primeert boven de opgenomen adresgegevens.

#### 2. verkavelingsvoorschriften

- De hierna opgegeven verkavelingen worden, voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig GRUP, opgegeven bij goedkeuring van onderhavig GRUP.

| Nummer op plan | Verkaveling         | Goedkeuring | Wijziging                                          |
|----------------|---------------------|-------------|----------------------------------------------------|
| 1              | V 83/397 - V 84/397 | 7/07/1983   | 26/04/1984<br>8/06/1984<br>25/04/1985<br>1/03/1989 |
| 2              | V/91/544            | 26/08/1991  |                                                    |
| 3              | V/78/318            | 28/09/1978  |                                                    |
| 4              | V 66/133            | 9/08/1966   |                                                    |
| 5              | V 63/21             | 30/10/1963  |                                                    |
| 6              | V 74/255            | 24/04/1974  |                                                    |
| 7              | V 78/309            | 23/03/1978  |                                                    |

De verkavelingen zijn grafisch aangeduid op plan.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

|    |                      |            |            |
|----|----------------------|------------|------------|
| 8  | V 88/476             | 10/08/1988 |            |
| 9  | V 64/43              | 24/06/1964 |            |
| 10 | V 89/496             | 18/01/1989 |            |
| 11 | V 69/180             | 7/01/1969  |            |
| 13 | V 63/27              | 18/12/1963 |            |
| 14 | V 07/144             | 24/03/1967 |            |
| 15 | V 65/72              | 16/03/1965 |            |
| 17 | V 68/175             | 12/11/1968 |            |
| 18 | V 68/166             | 26/03/1968 |            |
| 19 | VK656/1              | 4/06/1997  |            |
| 20 | V 65/83 - VK 757/2   | 9/04/1965  | 20/09/2003 |
| 21 | V 64/36              | 15/04/1964 |            |
| 22 | VK 83/394 - VK 394/2 | 6/01/1983  | 23/08/2005 |
| 23 | VK699/1              | 22/03/2000 |            |
| 24 | VK 713/1             | 27/12/2000 |            |
| 25 | VK 663/1             | 29/04/1998 |            |
| 26 | V 76/275 - VK 275/2  | 11/02/1976 | 01/07/2003 |
| 27 | VK 581/1             | 8/02/1993  |            |
| 28 | V 65/108             | 16/12/1965 |            |
| 29 | V 91/494 - VK 949/3  | 16/12/1991 | 03/01/2001 |
| 30 | V 84/417 - VK 417/2  | 13/09/1984 | 17/03/1999 |
| 31 | V 64/54              | 14/10/1964 |            |
| 32 | V 64/30              | 19/12/1964 |            |
| 33 | V 73/245 - VK 245/2  | 5/12/1973  | 03/03/2004 |
| 34 | V 79/337             | 27/06/1979 |            |

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

### 3. bepalingen

#### artikel 0.1

Er dient ten allen tijde gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, dienen verder de numerieke voorschriften gerespecteerd.

#### artikel 0.2

In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen en constructies voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht voor zoverre ze qua gabariet overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone en de exploitatie ervan niet hinderlijk is voor de omgeving.

#### artikel 0.3

Gebouwen die rechtmatig vergund zijn, kunnen qua inplanting, bezetting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Deze gebouwen kunnen dus buiten de vermelde gabarietbeperkingen gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord en architecturale meerwaarde. Dit is eveneens van toepassing op ondergrondse constructies.

Ingeval herbouw moeten de voorschriften zoals per zone bepaald, worden nageleefd, tenzij anders vermeld in de desbetreffende zonevoorschriften.

In geval van stopzetting van activiteiten mag enkel de in het plan voorziene bestemming gerealiseerd worden.

#### artikel 0.4

Bij nieuwbouw of vervangbouw van handels- of recavoorzieningen dient ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien tot de hogere woonlagen.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht, etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Rechtmatig vergund: in de betekenis van hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen.

Reca: restaurants en cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### artikel 0.5

Ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

#### artikel 0.6

Installaties voor telefonie ontvangst (zoals GSM masten) worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

#### artikel 0.7

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op de terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op schouwconstructies mogen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

Van deze bepaling mag afgeweken worden in het geval van verbouwing.

#### artikel 0.8

In de niet-bebouwde delen van de percelen is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer verboden, tenzij anders vermeld in de desbetreffende zonevoorschriften.

#### artikel 0.9 - peil gelijkvloers in relatie tot het reliëf

Algemeen basisprincipe houdt in dat het reliëf, in de bouwvrije stroken, maximaal behouden wordt en aansluit op aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden.

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Het totaal aan reliëfwijzigingen onder vloerplaat gelijkvloers, zoals garagetoeegangen, dient beperkt tot een totale breedte van 4,5 meter. Een hoogteplan dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden.

Het gemiddeld peil van het perceel wordt bepaald door het rekenkundig gemiddelde te nemen van de hoogtepeilen van de diverse hoekpunten van het betrokken perceel. De peilen van de hoekpunten palend aan de openbare weg, dienen genomen te worden op het openbaar domein. Voor achterliggende percelen gelden de peilen van de toegangsweg niet als hoekpunten van het perceel.

Afhankelijk van het terrein onderscheiden we volgende 3 situaties en wordt het peil als volgt bepaald:

- vlak terrein: peil gelijkvloers maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- hellend terrein: peil gelijkvloers = gemiddeld peil van het perceel, maar maximum 1,50 meter boven laagste hoekpunt van het perceel;
- grote terreinverschillen: dan dient trapsgewijs het reliëf gevolgd, d.w.z. verschillende niveaus gelijkvloers, met hoogste peil gelijkvloers maximum 3,00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel. Evenwel mag dit niet resulteren in architecturale en bouwfysische onverantwoorde gehelen. Hierbij moet ervan uitgegaan worden dat het laagste peil gelijkvloers wordt uitgebreid i.p.v. het vergroten van het hoogste peil gelijkvloers.

Vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nul peil, referentiepeil) wordt de bouwhoogte bepaald (dus niet vanaf het voorliggend voetpad). Onder dit peil gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden. Evenmin mag het inkomgedeelte zich onder het peil gelijkvloers bevinden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Vlak terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

Hellend terrein: gemiddeld peil van het perceel ligt minimum 0,40 meter en maximum 3,00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

Grote terreinverschillen: gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3,00 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

In uitzonderlijke gevallen en om contextuele redenen kan het college van burgemeester en schepenen een tolerantie inzake het bepalen van het peil gelijkvloers toestaan.

#### **artikel 0.10**

Het basispeil van het dakvolume is het afgewerkte vloerpeil van de vloer boven op de hoogste bouwlaag.

#### **artikel 0.11 - terreinbezetting**

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen, constructies die geen gebouwen zijn en ondergrondse constructies zijn niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen de betrokken bestemmingszone.

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m<sup>2</sup> ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

#### **artikel 0.12 - bouwhoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers (zie artikel 9) tot de bovenkant kroonlijst of dakrand.

Voor woningen wordt de maximale bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen waarbij niet de maximale hoogte per bouwlaag telt, maar de effectieve hoogte per bouwlaag.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximale

Terreinbezetting: verhouding tussen bebouwde oppervlakte en oppervlakte van het perceel.



## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

hoogte van 3,00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

#### artikel 0.13 - netto vloeroppervlakte

Met de netto vloeroppervlakte wordt bedoeld de beloopbare ruimte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, zolders, kelders, open terrassen en garages.

De binnenmuren worden niet afgetrokken, maar meegerekend in de netto vloeroppervlakte.

#### artikel 0.14 - bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

#### artikel 0.15 - huisvuilberging

In de meergezinswoningen dient een speciale afzonderlijke ruimte voorzien voor de stapeling van huisvuil. Deze ruimte dient voldoende ruim te zijn i.f.v. het aantal wooneenheden.

Voor handels- en horecazaken moet een afzonderlijke ruimte worden voorzien voor de stapeling van afval, gescheiden van deze voor de wooneenheden.

#### artikel 0.16 - architecturale en ruimtelijke kwaliteit

Gebouwen dienen te getuigen van architecturale kwaliteit en passend te zijn binnen hun landschappelijke omgeving, hetgeen niet betekent dat een gebouw niet kan contrasteren met die omgeving. Het uitgangspunt dient steeds te zijn dat elk gebouw zorgvuldig ontworpen wordt en zijn omgeving niet ontkent. Gebouwen dienen m.a.w. op de locatie te

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Nieuwbouw kan ontworpen worden in een stijl die geïnspireerd is door een bepaalde tijdperiode (Art Deco, cottage, ...), het zondermeer imiteren van stijlen, vormen, details uit het verleden is echter niet wenselijk. Het is belangrijk om bij nieuwbouwprojecten of verbouwingen zorgvuldig om te gaan met architectuurstijlen en te streven naar een creatieve en eigentijdse invulling van het begrip architecturale kwaliteit. Indien het toch wenselijk zou zijn terug te grijpen naar historische stijlenmerken, dan dient dit met respect voor het origineel te gebeuren.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

zijn ontworpen. Het behoud van stedenbouwkundige ensembles dient steeds bepalend te zijn.

Bij restauraties dient uitgegaan te worden van elementen uit het verleden. Bij nieuwbouw of verbouwingen in bestaande (historisch waardevolle) omgevingen betekent dit dat leesbaar moet zijn wat authentiek is en wat nieuw of bijgevoegd is.

Bij gekoppelde villa's dient men oog te hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden (volledige symmetrie, spiegelbeeld, asymmetrisch geheel). Restauraties en renovaties dienen hier steeds betrekking te hebben op het geheel en dienen in overeenstemming en zo mogelijk gelijktijdig uitgevoerd te worden. Bij verbouwingen aan de ene villa dient het geheel gerespecteerd te worden waarin men aan het werk is (hierbij kan uiteraard niet gerefereerd worden naar minder verantwoorde renovaties).

In geval van hellende daken zijn slechts duurzame materialen zoals bijvoorbeeld pannen, leien, of zink toegelaten. Rieten daken zijn eveneens toegelaten.

Dakvlakramen en/of glazen serre elementen, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen mogen worden opgenomen in het dakvlak, voor zover ze in een evenwichtig patroon zijn voorgesteld en de totale oppervlakte ervan niet meer bedraagt dan 15% van de desbetreffende dakoppervlakte.

Bij architectuurhistorische waardevolle gebouwen mogen de dakvlakramen en/of glazen serre elementen slechts minimaal zichtbaar zijn van op het openbaar domein. Zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen mogen in het geheel niet zichtbaar zijn van op het openbaar domein.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Ensemble: architectonisch en stedenbouwkundig compositorisch geheel.

Bouwplannen dienen in overeenstemming te zijn met decreet van 27 maart 2009 houdende wijziging van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, art. 11 en de ingevoegde artikels 12/1 en 12/2 betreffende de onroerenderfgoedtoets.

Het architectuurhistorisch waardevol patrimonium is grafisch aangeduid op het bestemmingsplan.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

In de opbouw van het gevelvlak dient de verticale geleding te primeren, een ondergeschikte horizontale detailarticulatie mag aanwezig zijn. Zeer veel aandacht dient besteed aan de detaillering van het gevelvlak, zoals kunnen zijn: variaties in voeg- en metselwerk, decoratieve of architecturale elementen zoals toepassing van lijsten, specifiek voegwerk, horizontale banden in bepleistering of stucwerk, gevelpartijen in breuksteen of natuursteen, houten vakwerk, beeldhouwwerk of andere ornamentiek.

De glasoppervlaktes van de gevelvlakken van winkelpanden palend aan en/of zichtbaar van op het openbaar domein dienen evenwichtig verdeeld te zijn over de totale geveloppervlakte en dienen een duidelijke verticale ritmering hebben (dit houdt ondermeer in dat winkels geen grootschalige blinde muren kunnen hebben palend aan het openbaar domein). Aanwending van spiegelglas is niet toegestaan.

Terrasleuningen en balustrades dienen met gevoel voor detail te worden ontworpen. Op de voorgevel van gekoppelde en eengezinswoningen zijn glazen of kunststoffen zichtscheren verboden.

Het kleurenpalet van de toegepaste materialen dient in harmonie te zijn met de omgeving en met zorg toegepast te worden.

Ook achtergevels dienen tegemoet te komen aan bovenvermelde bepalingen.

#### **artikel 0.17 - architectuurhistorisch waardevol patrimonium**

Hierbij maken we een onderscheid tussen bebouwing aangeduid als monument en bebouwing behorende tot het architectuurhistorisch waardevol patrimonium. De bebouwing aangeduid als monument werd specifiek op het bestemmingsplan aangeduid met volgend symbool .

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze bebouwing heeft een architecturale, kunsthistorische en landschappelijke waarde.

Architectuurhistorisch waardevol patrimonium: gebouwen met de hoogste waardering binnen de gemeentelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De bebouwing aangeduid als architectuurhistorisch waardevol patrimonium is eveneens specifiek op het bestemmingsplan aangeduid: .

#### algemeen

De verschijningsvorm en het karakter van de gebouwen die aangeduid zijn als 'architectuurhistorisch waardevol patrimonium' op het grafisch plan, dienen optimaal behouden te blijven.

Deze gebouwen mogen niet gesloopt worden (behoudens bij overmacht), wel gesaneerd, verbouwd, uitgebreid en gerenoveerd.

Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing. Bij verbouwing dienen de authentieke materialen nagevolgd te worden, bijkomende kwalitatieve hedendaagse ingrepen in ondergeschikte orde zijn toegelaten. Bij uitbreiding dienen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone nagevolgd te worden.

Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- schilderwerken zijn enkel mogelijk op delen van het gebouw die reeds oorspronkelijk beschilderd waren. Daarbij dient men zich te houden aan het originele kleurenpalet;
- niet toegestaan zijn het bepleisteren van niet bepleisterde elementen, alsook het ontleisteren van bepleisterde elementen;
- zijn niet toegestaan het aanbrengen, vervangen, afdekken of wijzigen van decoratieve elementen, smeedijzer of beeldhouwwerk, alsook het zichtbaar aanbrengen van leidingen of apparaturen;
- bij renovatiewerken aan hellende daken zijn enkel de oorspronkelijke materialen toegestaan;
- herstellingen, uitbreidingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing. Er

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Bouwplannen die betrekking hebben op architectuurhistorisch waardevol patrimonium worden voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke 'Commissie Monumentenzorg'. Dit advies is niet bindend.

In die uitzonderlijke gevallen waar door overmacht sloping noodzakelijk blijkt, kan de vormgeving van nieuwe gebouwen in een hedendaagse stijl geschieden op voorwaarde dat deze in harmonie staat met zijn omgeving en de omgevende architectuur niet nadelig beïnvloedt.

Uitbreidingen van de bestaande gebouwen i.f.v. hedendaags wooncomfort zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone.

Originele kleurenpalet: dit hoeft niet perse de allereerste kleurenlaag te zijn.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

dient specifiek aandacht besteed te worden aan de integratie van de ingreep in de bestaande bebouwing (o.a. door ondergeschiktheid van de nieuwe bouwstijl aan de oorspronkelijke stijl, materiaal- en kleurkeuze).

**bijkomend zijn ondervermelde bepalingen van toepassing afhankelijk van de aard van de selectie**

*bebouwing aangeduid als beschermd monument* 

Bij restauratie dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand en uitgangspunten. De maximale bewaring van de authentieke elementen en de oorspronkelijke toestand van zowel het exterieur als het interieur staan voorop.

*bebouwing behorende tot het architectuurhistorisch waardevol patrimonium* 

Bij restauratie, renovatie en verbouwing dient zoveel mogelijk terug gegaan te worden naar de oorspronkelijke toestand voor wat het exterieur betreft. Storende ingrepen moeten weggewerkt worden of zodanig ingepast of verbouwd dat ze het geheel van het bouwwerk ondersteunen. Elke ingreep moet rekening houden met de omgeving van het bouwwerk, de directe of een ruimere omgeving al naargelang de strategische plaats die het gebouw inneemt in de wijk.

#### **artikel 0.18 - reclame**

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient zo opgevat dat ze een architecturale eenheid vertonen met de bijhorende gevel. Het plaatsen van neonbakken is verboden.

#### **artikel 0.19 - categorie**

Het plangebied van dit RUP behoort geheel tot de categorie wonen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft gebouwen met architecturale en kunsthistorische waarde op Vlaams niveau.

Daarnaast dient, conform het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, advies gevraagd te worden aan de cel Onroerend Erfgoed (Afdeling Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse Overheid).

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient ook te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement.

Categorisering overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO.

## art. 0: algemene bepalingen

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

#### **artikel 0.20 - waterhuishouding**

In alle zones voorzien in het plan zijn maatregelen in het kader van een goede waterhuishouding (waterberging, groenaanleg, infrastructuur, ...) toegelaten voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving en zonder dat de eigenlijke functie van de bestemming in het gedrang komt.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle op het toerisme gerichte functies (handel, detailhandel, hotels, reca met uitsluiting van dancing, lunapark, e.d.) die het wonen en de toeristische ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.

Op de gelijkvloerse bouwlagen, waar het plaatsen van een voorbouwconstructie mogelijk is, zijn enkel handel, hotels, reca, diensten en vrije beroepen toegelaten. Op de bovenliggende verdieping(en) dient steeds een woonfunctie aanwezig te zijn, uitgezonderd wanneer het gaat om een invulling als hotel, in dat geval is op de bovenliggende verdieping(en) eveneens een hotelfunctie toegestaan.

Bestemmingsbepalingen binnen het dakvolume:

- binnen het dakvolume mogen woonverblijven volgens het 'duplex-systeem' ingericht worden. Het duplex-niveau dient bereikt via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal. Het voorzien van een tweede bouwlaag in het dakvolume mag enkel indien in duplex-systeem met de onderliggende bouwlaag;
- het dakvolume dient om alle technische voorzieningen (zoals lift-, verluchtungs-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers) in onder te brengen, die onder geen beding buiten de toegelaten gebouwen mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume.

Binnen de bestemmingszone centrumgebied wordt volgende deelzone onderscheiden gelet op het specifieke karakter en functie ervan: zone voor het inrichten van parkeerplaatsen en/of groene ruimte. De zone wordt op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool . De

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Reca: restaurants, café's en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

Hotels: een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzieningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijks bestuur maaltijden bereidt.

Het plaatsen van een voorbouwconstructie is mogelijk voor die delen van de zone die palen aan art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies.

Duplex-systeem: wonen op de eerste daklaag, slapen op de tweede daklaag.

Het betreft het gebied ter hoogte van de Cornillestraat.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

deelzone moet voorbehouden blijven i.f.v. parkeervoorzieningen. Onder- en bovengrondse parkeeraccommodaties zijn toegestaan. Bovengrondse parkeeraccommodaties dienen open te zijn (geen garageboxen).

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. inplanting

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld ondersteunt en versterkt.

Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

#### Bouwlijn

Tenzij op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid, is het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de rooilijn verplicht.

Indien de perceelsbreedte, op de weggrens gemeten, méér dan dertig lopende meter bedraagt of ingevolge samenvoeging van percelen méér dan dertig lopende meter zal bedragen, kan afgeweken worden van het voorschrift onder de volgende voorwaarden:

- de voorgevelbouwlijn mag over maximaal één derde van de totale perceelsbreedte achteruitspringen ten opzichte van de weggrens;
- ter hoogte van de zijperceelsgrenzen dient steeds aangesloten te worden.

Buitensporige hinder kan ondermeer ontstaan als gevolg van:

- overmatige schaduwslag, waardoor bezonning van de omliggende percelen grotendeels verhinderd wordt;
- schending van de privacy, indien de inkijk in tuin of woning dermate groot is dat er van privacy geen sprake meer is;
- geluidshinder, geurhinder of stofhinder veroorzaakt door activiteiten die de leefbaarheid van de woonomgeving drastisch naar beneden halen.



## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### *Zij- en achterperceelsgrenzen*

De afstand tot de zij- en achterperceelsgrenzen dient minimum 5,00 meter te bedragen ofwel 0,00 meter (indien bestaande gesloten of half-open bebouwing, t.h.v. gemeenschappelijke perceelsgrenzen).

Bij hotelfuncties en i.f.v. de hoteluitbating kunnen gelijkvloerse schakelvolumes toegelaten worden tussen bouwvolumes op naastliggende percelen.

De afstand tot de perceelsgrenzen palend aan zone 4 dient minimum 6,00 meter te bedragen.

##### *2.2. terreinbezetting*

De maximale toegelaten terreinbezetting bedraagt 100%.

##### *Deelzone voor vrijstaande bebouwing*



In de deelzone voor vrijstaande bebouwing is de maximale toegelaten terreinbezetting beperkt tot 30%.

Indien de bestaande vergunde bebouwing bovenvernoemde maxima reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

Voor de onbebouwde delen, ingericht als terras of tuin moet de kleinste afmeting min. 2,00 meter bedragen. Deze onbebouwde ruimte moet over een lengte van minimum 2,00 meter palen aan de gemeenschappelijke grens met één of meerdere aanpalende percelen.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.3. bouwhoogte

Maximaal aantal bouwlagen: zie aanduiding op het bestemmingsplan met symbool .

Indien het toegelaten aantal bouwlagen 6 bouwlagen (zie plan) bedraagt, mogen in het dakvolume max. twee bouwlagen ondergebracht worden (duplex-principe).

Indien het toegelaten aantal bouwlagen 5 bouwlagen (zie plan) bedraagt, mogen in het dakvolume max. twee bouwlagen ondergebracht worden (duplex-principe).

Indien het toegelaten aantal bouwlagen 4 bouwlagen (zie plan) bedraagt, mogen in het dakvolumen max. twee bouwlagen ondergebracht worden (duplex-principe).

Indien het toegelaten aantal bouwlagen 3 bouwlagen (zie plan) bedraagt, mag in het dakvolume max. één bouwlaag ondergebracht worden.

Indien het toegelaten aantal bouwlagen 2 bouwlagen (zie plan) bedraagt, mag in het dakvolume max. één bouwlaag ondergebracht worden.

In functie van handel, hotels, reca, diensten en vrije beroepen mag de bouwhoogte van de gelijkvloerse verdieping, in afwijking van art. 0.12, maximaal 4,00 meter bedragen.

Strategische hoekpercelen 

De met zwarte driehoek aangeduide hoekpercelen binnen de bestemmingszone (zie plan) moeten, omwille van hun strategische beeldbepalende ligging, afgewerkt worden met een architecturaal hoekaccent

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

dat plaatselijk de aangegeven bouwhoogte mag overschrijden. Dit extra torenvolume dient qua gevelbreedte telkens beperkt tot maximaal 1/3 van het betrokken gevelsegment met een maximale breedte van 6,00 meter per gevelsegment.

#### Specifieke deelzone met afnemende bouwhoogte

Op de op plan aangegeven deelzone met afnemende bouwhoogte moet een overgang in bouwhoogte gerealiseerd worden tussen de centrumzone en achterliggende patrimoniumzone. Bij nieuwbouw dient een overgangszone in het bouwvolume voorzien te worden van maximaal 4 bouwlagen + twee bouwlagen verwerkt in het dak tot maximaal twee bouwlagen + één bouwlaag verwerkt in het dak. Deze afbouw is trapsgewijs opgevat d.w.z. dat maximaal 1/3<sup>e</sup> 4 bouwlagen mag hebben en minimaal 1/3<sup>e</sup> moet aansluiten op de 2 bouwlagen van de patrimoniumzone.

#### 2.4. bouwdiepte

Voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen.

- de toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot maximaal 17,00 meter;
- bij meergezinswoningen zijn terrasuitbouwen toegelaten tot op een maximale diepte van 18,20 meter.

Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipteerd zodat er geen hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het betreft een zone op de hoek van de Kerkepanneweg en de H. Christiaenlaan.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Voor hoekpercelen waarvan het aanpalende perceel langs de zijstraat gelegen is in patrimoniumzone (art. 4), moet de bouwdiepte gerekend worden vanaf de Strandlaan.

#### 2.5. dakvorm

Bij nieuwbouw moet de dakvorm zich richten naar de aanpalende en omliggende architectuurhistorisch waardevol patrimonium. Er mag geen nieuwe wachtgevel gecreëerd worden naar een te behouden pand.

De dakconstructie dient te vertrekken uit het gevelvlak met een maximale helling van 45° en een maximale nokhoogte van 7,00 meter boven de kroonlijst.

Waar de nokhoogte 2 lagen in het dak toelaat, mag deze ruimte gebruikt worden onder de vorm van duplex-appartementen, waarbij de tweede bouwlaag in het dakvolume enkel mag in duplexstelsel met de onderliggende laag. Het duplex-niveau mag enkel bereikt worden via een interne trap, gescheiden van de algemene traphal.

Een architecturale verantwoorde dakuitbouw mag enkel in de eerste daklaag over maximaal 3/5 van de gevelbreedte, voor zover de uitbouw een architecturale meerwaarde betekent en dit enkel bij gebouwen die niet behoren tot het architectuurhistorisch waardevol patrimonium.

Ter hoogte van het hoogste duplex niveau zijn enkel dakkapellen en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex niveau toegelaten.

Dakuitbouwen mogen in geen geval een bijkomende bouwlaag impliceren.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De daken van gelijkvloerse achteruitbouwen zijn verplicht als groendak uit te voeren.

#### Plat dak

Binnen het met zwarte rechthoek aangeduide bouwblok (zie plan) is als dakvorm ook een plat dak toegelaten. Het maximale gabariet dient gelegen te zijn binnen de lijn bepaald door een volume van 6 bouwlagen + hellend dak van max. 45° met een beëindiging op maximaal 7,00 m boven de kroonlijst.

#### 2.6. ondergrondse constructies/garages

Garagepoorten en/of inritten zijn verboden in de toeristische as in die zones waar voorbouwconstructies mogelijk zijn. Waar mogelijk mag een inrit voorzien worden in de zijstraten van de Strandlaan.

In de overige delen van onderhavige zone zijn garagepoorten en/of inritten enkel toegestaan, indien de perceelsbreedte minimaal 8 meter bedraagt. Méér dan twee garagepoorten in de voorgevel en/of inritten zijn verboden, ongeacht de perceelsbreedte.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse bergplaatsen of garages zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- op minimum 2,00 meter van de rooilijn;
- voor vrijstaande meergezinswoningen ook op minimum 2,00 meter van de overige perceelsgrenzen;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als waterbuffer en zorgt er zo voor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt

Het betreft het bouwblok gelegen tussen de Koninklijke Baan - Strandlaan - H. Christiaenlaan.

Dit betekent dat een gabariet mogelijk is van 6 bouwlagen + 2 bouwlagen die ten opzichte van de gevellijn terugspringen.

Toeristische as: ter hoogte van de Strandlaan, zie bestemmingszone 11: openbare wegenis met toeristisch karakter.

Voorbouwconstructies zijn toegelaten in die delen van de zone 1: centrumgebied die aansluiten op zone 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies.

Ondergrondse bergplaatsen bijvoorbeeld in functie van gelijkvloerse handelsruimtes.

Het betreft hier vooral de deelzone voor vrijstaande bebouwing in het zuidelijk deel van de Strandlaan.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

#### 2.7. bijgebouwen

Vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan.

#### 2.8. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen volledig ingericht te worden als tuin.

Indien de bestaande vergunde of te realiseren functie bestaat uit handel, detailhandel, hotels, reca (met uitsluiting van dancing, lunapark, e.d.), diensten of vrije beroepen, dan mogen de hier bedoelde ruimten volledig verhard worden. Het stapelen van goederen in open lucht in deze ruimte is toegelaten tot op een hoogte van maximum 2,00 meter boven het referentiepeil, en mits het terrein volledig is afgezet met een ondoorzichtige afscheiding.

Indien een onbebouwde zijtuinstrook palend aan de openbare weg voorkomt is het toegelaten deze in te richten als semi-openbare ruimte onder de vorm van voorerf, al of niet afgebakend met erfscheidingen. In de hier bedoelde delen van het perceel is het verboden: goederen te stapelen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer te plaatsen.

Een toegangsweg op het gelijkvloers onder een gebouw tot achterliggende percelen en/of gebouwen is toegelaten op voorwaarde dat het rijweggedeelte ten minste 4,00 meter breed is.

#### 2.9. uitbouwen van hoofdgebouwen bij nieuwbouw

Hiernavolgende bepalingen gelden t.a.v. voor-, zij- en achtergevels en geenszins m.b.t. dakvolumes.

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

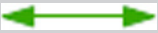
Uitbouwen van het open type (balkons) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 1,20 meter. Uitbouwen van het gesloten type (loggia's) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 0,60 meter.

- de uitbouwen mogen niet binnen de 0,75 meter van de stoeprand komen;
- de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0,90 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel;
- uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,60 meter hoog boven het voorliggend voetpad.

#### 2.10. deelzone voor het inrichten van parkeerplaatsen en/of groene ruimte

In de deelzone aangeduid met hoofdletter P op plan zijn volgende bepalingen van toepassing: het betreft een parkeerruimte en/of groene ruimte. Ondergrondse en bovengrondse parkeeraccommodaties zijn toegestaan. De bovengrondse parkeeraccommodatie moet open zijn (geen garageboxen).

Enkel de parkeerplaatsen en de toerit mogen verhard worden. De verharding dient te bestaan uit kleinschalige materialen. Maximaal 60% van deze deelzone kan verhard worden, de mogelijke fiets- en voetgangers-doorsteek niet meegerekend.

De pijlaanduiding  op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een fiets- en voetgangersdoorsteek gerealiseerd moet worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, ...

## art. 1: centrumgebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding. De uitbouwen massaal voorzien over het volledige gevelvlak (zonder differentiatie) wordt niet toegelaten.

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.



## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### Uitgesloten deel

#### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

De bestemmingsvoorschriften zijn van toepassing indien de perceels-grootte minimaal 1000 m<sup>2</sup> bedraagt, zoniet zijn de bestemmingsvoor-schriften van de patrimoniumzone (zone 4) van toepassing.

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle op het toerisme ge-richte functies (detailhandel, diensten, hotels, reca met uitsluiting van dancing, lunapark, e.d.) die het wonen en de toeristische ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen.

Elke woongelegenheid dient voorzien te zijn van een minimale gevel-breedte van 5,00 meter.

Per woongelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden waarvan één als garage of vaste autostandplaats. Indien het omwille van specifieke omstandigheden niet mogelijk is ondergrondse garages te voorzien, kan van deze bepaling worden afgeweken.

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

Binnen de bestemmingszone wordt volgende deelzone onderscheiden gelet op het specifieke karakter en functie ervan: deelzone voor tanksta-tion. De zone wordt op het bestemmingsplan aangeduid met het sym-bool . Binnen de deelzone is een tankstation toegelaten.

#### TOELICHTEND

##### toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeen-komstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Reca: restaurants, café's en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

Hotels: een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste ka-mers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzie-ningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijks bestuur maaltijden bereidt.

Specifieke omstandigheden: bv. wanneer de perceelsvorm ondergrondse garages onmogelijk maakt.

Het gaat om het perceel op de hoek Koninklijke Baan - Myriamweg.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. inplanting

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld van de Koninklijke Baan ondersteunt en versterkt.

Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

#### Bouwlijn

Tenzij op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid, dient een afstand van min 6,00 meter t.o.v. de rooilijn gerespecteerd te worden (ook voor ondergrondse constructies).

#### Zijperceelsgrenzen

Tenzij op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid, zijn ten opzichte van een zijperceelsgrens twee plaatsingen van de zijgevel mogelijk, afhankelijk van de situatie op het aanpalende perceel:

- ofwel 0,00 meter;
- ofwel min 6,00 meter, indien op het aanpalende perceel een onbebouwde zijstrook t.o.v. het hoofdgebouw van min 5,00 meter bestaat.

Ondergrondse constructies (garages) zijn toegelaten tot op 3,00 meter van de zijperceelsgrens, tenzij koppeling mogelijk is (bij halfopen of gesloten bebouwing).

Bouwaanvragen ter hoogte van de Koninklijke Baan dienen onderworpen aan het advies van AWW.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

##### Achterperceelsgrenzen

De plaatsing van de achtergevel van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterperceelsgrens dient min. 6,00 meter te bedragen.

Ondergrondse constructies (garages) zijn toegelaten tot op 3,00 meter van de achterperceelsgrens, tenzij koppeling mogelijk is.

##### 2.2. terreinbezetting

Bij halfopen en gesloten bebouwing mag maximaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Bij open bebouwing mag maximaal 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Indien de bestaande vergunde bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

##### 2.3. bouwhoogte

Maximaal 3 bouwlagen. In het dakvolume mag slechts één bijkomende bouwlaag verwerkt worden.

Er dient op de hoekpercelen een afbouw voorzien te worden om een overgang in bouwhoogte te verzekeren tussen de zone voor appartementenvilla's en de achterliggende patrimoniumzone. Deze afbouw dient trapsgewijs opgevat waarbij minimaal 1/3 moet aansluiten op de 2 bouwlagen van de patrimoniumzone.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.4. bouwdiepte

Voor zover kan voldaan worden aan bovenvermelde bepalingen en uitgezonderd hoekpercelen:

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot de op het gelijkvloers toegelaten bouwdiepte verminderd met 3,00 meter.

Voor zover kan voldaan worden aan bovenvermelde bepalingen gelden voor hoekpercelen volgende bepalingen :

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 30,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de eerste verdieping is beperkt tot de op het gelijkvloers toegelaten bouwdiepte verminderd met 6,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de tweede verdieping is beperkt tot de op het gelijkvloers toegelaten bouwdiepte verminderd met 11,00 meter.

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij. Bij nieuwbouw palend aan architectuurhistorisch waardevol patrimonium moet de dakvorm zich richten naar het architectuurhistorisch waardevol patrimonium. Er mag geen nieuwe wachtgevel gecreëerd worden naar een te behouden pand.

De dakverdieping dient minstens 20% kleiner te zijn dan de onderliggende volwaardige verdieping binnen de bouwzone.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De kroonlijstoversteek mag max. 1,00 meter bedragen. De snijlijn van het dakvlak en de gevel moet zich ter hoogte van de vloerplaat dakverdieping bevinden en niet erboven.

Voor bijgebouwen is de dakvorm vrij.

#### 2.6. ondergrondse constructies/garages

Garagepoorten en/of inritten zijn verboden indien de perceelsbreedte minder dan 8,00 meter bedraagt.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- op minimum 6,00 meter van de rooilijn;
- op minimum 3,00 meter van de overige perceelsgrenzen;
- de inrit tot ondergrondse constructies kan voorzien worden tot op minimum 2,00 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

#### 2.7. bijgebouwen

De bijgebouwen mogen enkel dienen voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bijgebouwen zijn toegelaten op ten minste op 5,00 meter uit de weggrens of de toegelaten voorgevelbouwlijn. Ten opzichte van de zij- en

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

D.w.z. dat het dak mag 'doorschieten' tot voor de gevel waardoor een verlaagde kroonlijst ontstaat, maar het is niet toegestaan het dakvolume te vergroten door a.h.w het dak op te tillen.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

achterperceelsgrenzen dient een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min. 5,00 meter vrijgehouden te worden.

Het maximale toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:

- maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijperceelsgrenzen: 3,00 meter boven het referentiepeil;
- dakhelling: ten hoogste 35° ten opzichte van het horizontale vlak op het niveau van de max. toegelaten kroonlijsthoogte;
- horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5,00 meter boven het referentiepeil.

Kleine bijgebouwen (tuinhuisjes) van max. 15,00 m<sup>2</sup> mogen ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min. 2,00 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden.

De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.

#### 2.8. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen volledig ingericht te worden als tuin.

Maximaal 1/3 van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, toegang ten behoeve van de brandweer, enz. Parkeerplaatsen bij handelszaken dienen in een groen kader ingericht worden.

Indien een bedrijf (d.w.z. andere bestemming dan de woonbestemming) bestaat of zal gerealiseerd worden mogen de hier bedoelde ruimten volledig verhard worden. Het stapelen van goederen in open lucht in

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

deze ruimte is toegelaten tot op een hoogte van maximum 2,50 meter boven het referentiepeil, en mits het terrein volledig is afgezet met een ondoorzichtige afscheiding.

#### 2.9. uitbouwen van hoofdgebouwen bij nieuwbouw

Hiernavolgende bepalingen gelden t.a.v. voor-, zij en achtergevels en geenszins m.b.t. dakvolumes.

Uitbouwen van het open type (balkons) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 1,20 meter. Uitbouwen van het gesloten type (loggia's) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 0,60 meter.

- de uitbouwen mogen niet binnen de 0,75 meter van de stoeprand komen;
- loggia's mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0,90 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel, balkons kunnen overhoeks gerealiseerd worden;
- uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,60 meter hoog boven het voorliggend voetpad.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 2: zone voor appartementenvilla's

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden met duurzame gevel- en dakmaterialen. Deze delen dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Dakterrassen in dakkappen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering ervan, evenals de dakbedekking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De min. afstand tot de zijperceelsgrenzen dient 1,90 meter te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1,00 meter boven de hoogste kroonlijst van het hoofdgebouw.

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- min. 0,60 meter uit de zijperceelsgrenzen bij gekoppelde gebouwen;
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van de betrokken gevelbreedte;
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden;
- het gevelvlak van dakkapellen dient zich steeds minstens 0,60 meter achter het onderliggend gevelvlak te bevinden.

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor woonondersteunende ondernemingen. Dit zijn ondernemingen waarvan:

- de activiteiten niet hinderlijk zijn voor de buurtbewoners;
- de handelsactiviteiten toegespitst zijn op de buurtbewoners of waarvan de handelsactiviteiten verenigbaar zijn met het wonen;
- toegelaten functies: handel, kantoren, diensten, hotels, reca en functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen.

Bestaande vergunde bedrijvigheid (KMO, ambachtelijke bedrijvigheid, productie,...) kan blijven bestaan en verder evolueren als hoofdfunctie zolang er geen hinder voor de omwonenden is en de draagkracht van de omgeving niet overschreven wordt.

Indien de bestaande bedrijvigheid een aantoonbaar hinderlijk karakter heeft ten opzichte van de woonfunctie dient deze activiteit een uitdovend karakter te hebben.

Als wisselbestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van art. 2 van toepassing.

Per woongegelegenheid moet anderhalve parkeerplaats voorzien worden waarvan één als garage of vaste autostandplaats. Indien het omwille van specifieke omstandigheden niet mogelijk is ondergrondse garages te voorzien, kan van deze bepaling worden afgeweken.

De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Niet-hinderlijk voor de omgeving: In het PRS West-Vlaanderen (RD, p.247 e.v.) is een bovenlokaal kader aangereikt voor de beoordeling van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven buiten bedrijventerreinen. Daartoe worden criteria opgegeven waar de bedrijven bij een evaluatie moeten op getoetst worden. Om als niet-hinderlijk beschouwd te worden, moet de activiteit of de onderneming voor de meeste van deze criteria gunstig scoren.

Reca: restaurants, café's en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

Hotels: een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzieningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijks bestuur maaltijden bereidt.

Specifieke omstandigheden: bv. wanneer de perceelsvorm ondergrondse garages onmogelijk maakt.

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. inplanting

De inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, die het straatbeeld van de Koninklijke Baan ondersteunt en versterkt .

Ten gevolge van deze inplanting mag op aanpalende percelen, die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder ontstaan.

Bij nieuwbouw en herbouw zijn de naastgelegen gebouwen en volgende afstanden richtinggevend:

#### Bouwlijn

Tenzij op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid, dient een afstand van min. 6,00 meter t.o.v. de rooilijn gerespecteerd te worden (ook voor ondergrondse constructies).

#### Zijperceelsgrenzen

Tenzij op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid, zijn ten opzichte van een zijperceelsgrens twee plaatsingen van de zijgevel mogelijk, afhankelijk van de situatie op het aanpalende perceel:

- ofwel 0,00 meter;
- ofwel min 6,00 meter, indien op het aanpalende perceel een onbebouwde zijstrook t.o.v. het hoofdgebouw van min. 5,00 meter bestaat.

Bouwaanvragen ter hoogte van de Koninklijke Baan dienen onderworpen aan het advies van AWW.

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Ondergrondse constructies (garages) zijn toegelaten tot op 3,00 meter van de zijperceelsgrens, tenzij koppeling mogelijk is (bij halfopen of gesloten bebouwing).

#### Achterperceelsgrenzen

De plaatsing van de achtergevel van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterperceelsgrens dient min. 6,00 meter te bedragen.

Ondergrondse constructies (garages) zijn toegelaten tot op 3,00 meter van de achterperceelsgrens, tenzij koppeling mogelijk is.

#### 2.2. terreinbezetting

Bij halfopen en gesloten bebouwing mag maximaal 40% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Bij open bebouwing mag maximaal 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Indien de bestaande vergunde bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

#### 2.3. bouwhoogte

Maximaal 3 bouwlagen. In het dakvolume mag slechts één bouwlaag verwerkt worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Er dient op de hoekpercelen een afbouw voorzien te worden om een overgang in bouwhoogte te verzekeren tussen de zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming zone 2 en de achterliggende patrimoniumzone. Deze afbouw dient trapsgewijs opgevat waarbij minimaal 1/3 moet aansluiten op de 2 bouwlagen van de patrimoniumzone.

In functie van handel, horeca, diensten en vrije beroepen mag de bouwhoogte van de gelijkvloerse verdieping, in afwijking van art. 0.12, maximaal 4,00 meter bedragen.

#### 2.4. bouwdiepte

Voor zover kan voldaan worden aan bovenvermelde bepalingen:

- de toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 25,00 meter;
- de toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot de op het gelijkvloers toegelaten bouwdiepte verminderd met 3,00 meter.

#### 2.5. dakvorm

Voor alleenstaande bebouwing is de dakvorm vrij. De dakverdieping dient minstens 20% kleiner te zijn dan de onderliggende volwaardige verdieping binnen de bouwzone.

Voor halfopen en gesloten bebouwing zijn voor de hoofdgebouwen uitsluitend dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten. De helling van de dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak op het peil van de kroonlijst dient begrepen te zijn tussen 35° en 60° ten opzichte van dit horizontale vlak. Het is toegelaten dat maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, ten-einde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving (evenwel i.f.v. een architecturale meerwaarde) mogelijk te maken.

De kroonlijstoversteek mag max. 1,00 meter bedragen. Dakoverstekken worden naar beneden gezien wat betekent dat de snijlijn van het dakvlak en de gevel zich ter hoogte van de vloerplaat dakverdieping situeert en niet erboven.

Voor bijgebouwen is de dakvorm vrij.

#### 2.6. ondergrondse constructies/garages

Garagepoorten en/of inritten zijn verboden indien de perceelsbreedte minder dan 8 meter bedraagt.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- op minimum 6,00 meter van de rooilijn;
- op minimum 3,00 meter van de overige perceelsgrenzen;
- de inrit tot ondergrondse constructies kan voorzien worden tot op de zijdelingse perceelsgrenzen mits voldoende ruimte voorzien wordt ten behoeve van keermuren;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.7. bijgebouwen

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enz. die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bijgebouwen zijn toegelaten op ten minste op 5,00 meter uit de weggrens of de toegelaten voorgevelbouwlijn. Ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen dient een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel min. 5,00 meter vrijgehouden te worden.

Het maximale toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald:

- maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijperceelsgrenzen: 3,00 meter boven het referentiepeil;
- dakhelling: ten hoogste 35° ten opzichte van het horizontale vlak op het niveau van de max. toegelaten kroonlijsthoogte;
- horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet: 5,00 meter boven het referentiepeil.

Kleine bijgebouwen (tuinhuisjes) van max. 15,00 m<sup>2</sup> mogen ofwel op 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel op min 2,00 meter van de zij- en achterperceelsgrens geplaatst worden.

#### 2.8. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen volledig ingericht te worden als tuin.

Maximaal 1/3 van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, toegang t.b.v. de brandweer, enz. Par-

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

keerplaatsen bij handelszaken dienen in een groen kader ingericht worden.

Indien er een woonondersteunende onderneming bestaat (handel, kantoren, diensten, horeca en functies van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen), mogen de hier bedoelde ruimten volledig verhard worden. Het stapelen van goederen in open lucht in deze ruimte is toegelaten tot op een hoogte van maximum 2,00 meter boven het referentiepeil, en mits het terrein volledig is afgezet met een ondoorzichtige afscheiding.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten. Bedrijfsgebouwen van het type baanwinkel (stapelruimte met een veredelde voorgevel) beantwoorden niet aan deze kwalitatieve eisen.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden met duurzame gevel- en dakmaterialen. Deze delen dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Dakterrassen in dakkappen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zo-

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## art. 3: zone voor woonondersteunende ondernemingen met wisselbestemming art. 2

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

danig dat de borstwering ervan, evenals de dakbedekking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De min afstand tot de zijperceelsgrenzen dient 1,90 meter te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1,00 meter boven de hoogste kroonlijst van het hoofdgebouw.

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- min. 0,60 meter uit de zijperceelsgrenzen bij gekoppelde gebouwen;
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van de betrokken gevelbreedte;
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden;
- het gevelvlak van dakkapellen dient zich steeds minstens 0,60 meter achter het onderliggend gevelvlak te bevinden.

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding. De uitbouwen massaal voorzien over het volledige gevelvlak (zonder differentiatie) wordt niet toegelaten.

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Het betreft een residentiële woonzone voor het oprichten en inrichten van eengezinswoningen in een groen kader in een open bebouwingstypologie. Dubbelvilla's zijn eveneens toegestaan.

##### 1.1. hoofdbestemming

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen zijn, zijn bestemd voor éengezinswoningen.

Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

##### 1.2. nevenbestemming

Als nevenbestemmingen zijn toegelaten: vrije beroepen, diensten en reca-voorzieningen met uitsluiting van handel, dancing, lunapark, bedrijvigheden die een grote automobilititeit genereren en dergelijke.

In nevenbestemming zijn eveneens kleinschalige kamergebonden toeristische logies toegestaan. Deze nevenbestemming dient beperkt te blijven tot maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte van het gebouw.

De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen mogen enkel gerealiseerd worden mits ruimtelijke aftoetsing en als deze niet hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving en de privacy van de omliggende woningen respecteren.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Dubbelvilla: twee woningen die een gedeelde muur en een gedeeld dak hebben. Vaak zijn de twee woningen elkaars spiegelbeeld, maar dat is niet strikt noodzakelijk.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

Reca: restaurants en cafés en andere handelszaken waar ter plaatse voedingswaren of dranken kunnen worden genuttigd.

Kleinschalige kamergebonden toeristische logies: gevestigd in de woning zelf of een eventueel bijhuis. De woonfunctie blijft in hoofdbestemming aanwezig. In welke categorie het toeristisch logies valt, wordt geregeld via het logiesdecreet.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Naast de bepalingen van artikel 3 van de algemene gemeenschappelijke bepalingen mogen bestaande rechtmatig vergunde meergezinswoningen (voor zover niet aangeduid op het plan bestaande toestand) herbouwd worden binnen het bestaand volume met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en binnen de bestaande vloerindex-bepaling (V/T). Bij herbouw dient specifieke aandacht besteed aan zowel de architecturale meerwaarde t.a.v. de totaliteit van de villawijk als aan terreinaanleg (beplantingen), reliëf en afsluitingen.

Eén garage of autostandplaats per woongelegenheid is verplicht. De nodige parkeerplaatsen in functie van andere functies dan wonen, dienen voorzien te worden op het perceel.

#### 1.3. deelzone met wisselbestemming hotelzone



Voor de op het bestemmingsplan aangegeven deelzone zijn als wisselbestemming de bestemmingvoorschriften van art. 5 (hotelzone) van toepassing.

Als kantelpunt voor de wisselbestemming wordt de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning met betrekking tot één of beide van de betrokken loten voor een hotelfunctie, aansluitend bij de exploitatie binnen de hotelzone aan de Hotellaan, gehanteerd.

### 2. inrichting en beheer

Bij bebouwing behorende tot het architectuurhistorisch waardevol patrimonium is het bestaande bouwvolume van het hoofdgebouw richtinggevend. Uitbreidingen, renovatie en verbouwing aan deze panden dient

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Hierbij is

- V (m<sup>2</sup>): de som van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen (=woon-, bouwlagen), buitenmuur gerekend, met inbegrip van kokers, liftschachten, trappenhuizen en vide-ruimten.
- T (m<sup>2</sup>): oppervlakte van het perceel of deel van het perceel gelegen in betrokken zone.

De bestemmingswijziging is vergunningsplichtig en zal het voorwerp moeten uitmaken van een vergunningsaanvraag.

De wisselbestemming heeft tot doel dat indien de wisselbestemming hotelzone niet gerealiseerd zou worden na indienen en bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, teruggevallen kan worden op de bestemming patrimoniumzone.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

steeds ondergeschikt te zijn aan het authentieke karakter van deze bebouwing. Voor zover hieraan voldaan is, zijn de volgende aangegeven bepalingen van toepassing.

#### 2.1. *inplanting*

##### *Bouwlijn*

Afstand tot de rooilijn: behoudens bestaande vergunde toestand ingeval verbouwing of uitbreiding, minimum 5,00 meter.

##### *Zijperceelsgrenzen*

Ten opzichte van de zijperceelsgrens zijn twee plaatsingen van de zijgevel mogelijk, afhankelijk van de situatie op het aanpalende perceel:

- ofwel 0,00 meter indien koppeling mogelijk is;
- ofwel min. 5,00 meter, behoudens bestaande vergunde toestand.

##### *Achterperceelsgrenzen*

Afstand tot de achterperceelsgrens: behoudens de bestaande vergunde toestand, minimum 5,00 meter.

De bepalingen inzake de plaatsing t.o.v. de zij- en achterperceelsgrens gelden niet voor architectuurhistorisch waardevolle gebouwen. Daar mag bij een beperkte uitbreiding een tolerantie toegelaten worden inzake de plaatsing t.o.v. de zij- en achterperceelsgrens mede gelet op de bestaande toestand dit enkel indien:

- stedenbouwkundig verantwoord;
- architecturale meerwaarde;
- geen bijkomende burenhinder.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.2. terreinbezetting

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen zijn van toepassing:

- bij gesloten bebouwing: 60%;
- bij halfopen bebouwing: 40%;
- bij open bebouwing: 30%.

De bepalingen inzake terreinbezetting gelden niet voor architectuurhistorisch waardevolle gebouwen, daar mag bij een beperkte uitbreiding een tolerantie toegelaten worden inzake de terreinbezetting mede gelet op de bestaande vergunde toestand en dit enkel indien:

- stedenbouwkundig verantwoord;
- architecturale meerwaarde,
- geen bijkomende burenhinder.

Indien de bestaande vergunde bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

#### 2.3. bouwhoogte

Bij aanbouw aan architectuurhistorisch waardevolle bebouwing dient de bouwhoogte bepaald te worden in relatie tot de bestaande bouwhoogte.

Volgende bouwhoogte bepalingen zijn van toepassing:

- ofwel 2 bouwlagen met hellend dak en maximum 1 bouwlaag in het dak ofwel 2 bouwlagen en plat dak;  
de keuze tussen deze beide opties dient gemaakt in relatie tot de onmiddellijke omgeving;

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

- nokhoogte: maximum 11,00 meter bij 2 bouwlagen met hellend dak.

#### 2.4. *bouwdiepte*

De bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan de bepalingen van 2.1. en 2.2..

Voor gekoppelde en gesloten bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden, hierbij is de het bestaande gabariet op de gemeenschappelijke perceelsgrens richtinggevend (zie ook artikel 0.16 van de algemene bepalingen).

#### 2.5. *dakvorm*

Voor alleenstaande bebouwing is de dakvorm vrij.

Voor halfopen en gesloten bebouwing: voor de hoofdgebouwen zijn uitsluitend dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten of vormen aansluitend bij eerstgebouwde.

Bij nieuwbouw dient de dakvorm zich te richten naar het aanpalende en omliggende architectuurhistorisch waardevol patrimonium.

#### 2.6. *bijgebouwen en garages*

Bovengrondse garages zijn enkel toegelaten bij nieuwbouw van het hoofdgebouw. Deze dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met bouwvolumes of met muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken.

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Afzonderlijke bijgebouwen van maximum 15,00 m<sup>2</sup> mogen maximum 1 bouwlaag hebben. De dakvorm is vrij. Deze bijgebouwen dienen een architecturaal geheel te vormen met het hoofdgebouw.

Bijgebouwen moeten ten minste op 10,00 meter uit de rooilijn staan.

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen en achterperceelsgrens moet een afstand van ofwel 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1,00 meter vrijgehouden te worden.

#### 2.7. ondergrondse constructies/garages

Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse autobergplaatsen zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- maximum 50% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse bebouwing. De bovengrondse bebouwing dient zich volledig boven de ondergrondse bebouwing te bevinden;
- op minimum 3,00 meter van de perceelsgrenzen en rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien gekoppelde woningen;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf;
- het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing dient gesitueerd te zijn op minimum 0,50 meter onder het bestaand reliëf en dit teneinde een beplanting te kunnen voorzien;
- maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten;
- ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen i.f.v. inritten zijn toegelaten op minimum 1,00 meter van de perceelsgrenzen,

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers. De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen en dergelijke zijn.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

tenzij het een gemeenschappelijke inrit betreft. Deze keermuren dienen het reliëf te volgen en kunnen maximum 0,40 meter hoger zijn dan het aanliggend reliëf. De keermuren dienen afgewerkt te worden in volwaardige gevelmaterialen.

#### 2.8. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen, welke een wezenlijk onderdeel vormen van het plangebied, zijn hoofdzakelijk bestemd voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken en streekeigen hoog- en laagstammige beplantingen. Het bestaande reliëf en de bestaande beplanting dienen maximaal behouden te worden.

Volgende verhardingsnormen zijn van toepassing:

- maximum 1/3 van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden met een maximum van 150 m<sup>2</sup>;
- maximum 1/3 van de oppervlakte van de voortuinstrook mag verhard worden;
- de verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Binnen deze zone is openlucht recreatie binnen de perken van bovenvermelde verhardingsnormen en op minimum 3,00 meter van de perceelsgrenzen toegelaten.

Afsluitingen t.h.v. de rooilijn moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan. In eerste instantie dient de authentieke afsluiting behouden te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

De 1/3 verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garagetoeritten, ...

Voortuinstrook: de oppervlakte tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn.

Openlucht recreatie: bv. zwembaden.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Indien er geen originele afsluiting meer aanwezig is op de rooilijn, dient de nieuwe afsluiting een architecturale eenheid te vertonen met het hoofdgebouw en qua hoogte zich te beperken tot maximum 0,75 meter.

De overige erfscheidingen dienen, conform het bestaande karakter van de wijk, te bestaan uit groene afsluitingen.

Bij halfopen bebouwing mogen in het verlengde van een mandelige muur naast streekeigen hagen, ook muurtjes in metselwerk toegelaten worden, afhankelijk van de plaatselijke ruimtelijke context.

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden waarbij duidelijkheid gegeven wordt dat bij de heraanleg het oorspronkelijke duinlandschap gerespecteerd worden, ondermeer door het gebruik van beplanting en waarbij duidelijkheid gegeven wordt inzake de afsluitingen en tuinomheiningen.

#### 2.9. specifieke perceelsbepalingen: splitsing en samenvoegen van percelen

Splitsing en samenvoegen van percelen: wijzigingen aan de perceelsstructuur wordt toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- samenvoegen van percelen is toegestaan, enkel voor eengezinswoningen of om de tuin te vergroten;
- splitsing van percelen i.f.v. het creëren van meerdere woongelegenheden is slechts toegelaten indien de te splitsen percelen minimum 1000 m<sup>2</sup> groot zijn en de gesplitste percelen min. 500 m<sup>2</sup> groot;
- het splitsen of samenvoegen van percelen dient zich steeds te richten naar de omliggende perceelstructuur.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het duinlandschap betreft het bestaande duinreliëf, wijzigingen kunnen in zover wordt aangesloten op het reliëf van de aanpalende percelen of in zover het oorspronkelijk glooiende reliëf wordt hersteld.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het kadasterplan (bijgewerkt tot 01.01.2006) en op goedgekeurde van toepassing zijnde verkavelingen zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen. Dit behoudens indien kan bewezen worden a.h.v. authentieke akten die dateren van voor de voorlopige aanvaarding van het GRUP dat de perceelstructuur een andere configuratie had.



## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.10. deelzone met wisselbestemming hotelzone



In functie van de realisatie van de wisselbestemming zijn voor deze deelzone de bepalingen van 2.1., 2.2. en 2.9. niet van toepassing. In de plaats gelden volgende bepalingen:

- wat betreft inplanting dient ten opzichte van de rooilijn van de Hotel-laan dient minimum 2,00 meter afstand gevrijwaard te worden;
- ten opzichte van de overige zonegrenzen dient minimum 5,00 meter afstand gevrijwaard te worden;
- het samenvoegen van percelen is toegestaan binnen de deelzone.

Voor het overige (bv. toegelaten gabariet) gelden de bepalingen van de patrimoniumzone.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.

## art. 4: patrimoniumzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding. De uitbouwen massaal voorzien over het volledige gevelvlak (zonder differentiatie) wordt niet toegelaten.

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

##### 1.1. hoofdbestemming

Zone bestemd voor hotelaccommodatie en aanverwante diensten. Ook een bestemming in het kader van sociaal toerisme en aanverwante diensten of als zorgverblijfcentrum is toegestaan.

##### 1.2. nevenbestemming

In nevenbestemming zijn bergingen, parkeervoorzieningen, sportinfrastructuur en een conciërgewoning toegelaten.

De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen naast de hotelbestemming mogen enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving en de privacy van de omliggende woningen respecteren.

Voor wat betreft de zone gesitueerd aan de E. Bertrandlaan dienen de nodige parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen perceel.

Voor de zone aan de Hotellaan dienen de nodige maatregelen genomen zodat er geen extra parkeerdruk op het openbaar domein ontstaat. Dat wil zeggen dat de toe te laten functie (hotel, zorgverblijfcentrum, sociaal toerisme) en de nodige voorzieningen voor parkeren steeds in relatie tot elkaar dienen gezien te worden.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Hotelaccommodatie: een centraal beheerde uitgeruste inrichting met afgescheiden en daartoe uitgeruste kamers met ontbijtmogelijkheid en met dagelijks onderhoud van de kamers en de sanitaire voorzieningen. De exploitant of een van de personen die belast is met het dagelijkse of feitelijke bestuur van het toeristische logies, is permanent bereikbaar voor dienstverlening en de toeristen hebben geen toegang tot de lokalen waar het dagelijks bestuur maaltijden bereidt.

Sociaal toerisme: niet-commerciële verblijven zoals geregeld in het decreet 'Toerisme voor allen'. Zorgverblijfscentra: verzorgings- en herstelhuizen voor verblijven van korte duur waar medische, paramedische en recreatieve faciliteiten beschikbaar zijn.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

## 2. inrichting en beheer

### 2.1. inplanting

De inplanting van de bestaande vergunde gebouwen is richtinggevend. Bij nieuwbouw zijn volgende afstanden richtinggevend:

- afstand tot de rooijlijn: behoudens de bestaande vergunde toestand, minimum 5,00 meter;
- afstand tot de zij- en achterperceelsgrens: behoudens de bestaande vergunde toestand, minimum 5,00 meter.

### 2.2. terreinbezetting

Voor de bestaande vergunde bebouwing ter hoogte van de E. Bertrandlaan is een éénmalige uitbreiding van de totale bebouwde oppervlakte toegelaten ten belope van 25% van de bebouwde oppervlakte van de bestaande vergunde toestand. Bij nieuwbouw bedraagt de maximale terreinbezetting 40%.

Voor de bebouwing ter hoogte van de Hotellaan zijn zowel het bestaande vergunde bebouwingspercentage (terreinbezetting) als het bestaande vergunde volume te beschouwen als de maximale bebouwing.

### 2.3. bouwhoogte

Maximale kroonlijsthoogte 9,00 meter en maximale nokhoogte 13,00 meter. Deze bouwhoogtebepaling is niet van toepassing op de bestaande vergunde bebouwing die bovenvermelde bouwhoogtebepalingen overschrijdt, hier is de bestaande vergunde hoogte de maximale bouwhoogte.

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 2.4. bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen.

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij. In het dakvolume is slechts 1 bouwlaag toegestaan.

#### 2.6. bijgebouwen en garages

Beperkte vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwhoogte wordt beperkt tot één bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter en maximale nokhoogte van 5,00 meter. De oppervlakte van de bijgebouwen is beperkt tot maximaal 50 m<sup>2</sup>. Deze dienen ingeplant op minimaal 10,00 meter van de rooilijn, minimaal 5,00 meter van de zij- en achterperceelsgrenzen en op min 5,00 meter van het hoofdgebouw, dit behoudens de bestaande vergunde toestand. De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.

Op het perceel aan de Hotellaan zijn bijgebouwen niet toegestaan.

#### 2.7. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Het bestaande reliëf en de bestaande beplanting dienen maximaal behouden te worden.

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Ten minste 1/3 van bedoelde gronden dient uitgerust te worden met groenvoorzieningen. Een beplantingsplan voor de open ruimte dient integrerend deel uit te maken van het bouwdoossier.

Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, toegang ten behoeve van de brandweer, sportinfrastructuur, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn, behoudens de bestaande toestand.

De parkeerplaatsen moeten afgeschermd worden met groenaanplantingen.

Ondergrondse constructies (garages) zijn toegelaten op de locatie aan de E. Bertrandlaan tot op 3,00 meter van de perceelsgrenzen.

De toegang tot de bebouwing gelegen ter hoogte van de E. Bertrandlaan dient behouden te worden langs de E. Bertrandlaan.

#### 2.8. uitbouwen van hoofdgebouwen bij nieuwbouw

Hiernavolgende bepalingen gelden t.a.v. voor, zij- en achtergevels en geenszins m.b.t. dakvolumes.

Uitbouwen van het open type (balkons) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 1,20 meter. Uitbouwen van het gesloten type (loggia's) zijn toegelaten met een maximale bouwdiepte van 0,60 meter.

- de uitbouwen mogen niet binnen de 0,75 meter van de stoeprand komen;
- loggia's mogen maar worden uitgevoerd vanaf 0,90 meter t.a.v. de uiterste hoeken van de gevel;

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimum 2,60 meter hoog boven het voorliggend voetpad.

#### 2.9. specifieke perceelsbepalingen: splitsing en samenvoegen van percelen

De splitsing van de zone in percelen met de bedoeling om te verkavelen is verboden.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Doel is in deze zone op ieder van de twee locaties slechts één hotel toe te laten.

## art. 5: hotelzone

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

totale gevelgeleding. De uitbouwen massaal voorzien over het volledige gevelvlak (zonder differentiatie) wordt niet toegelaten.

De inkompartij dient zich te vertalen als ontvangstruimte en dient naar buiten uit voldoende 'uitstraling' te hebben (t.h.v. de inkomdeur).

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



## art. 6: openbare groenzone met nabestemming art. 1 centrumgebied

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Zone bestemd voor openbaar groen en recreatief medegebruik in de vorm van een fiets- en voetgangerspad. In deze zone is elke vorm van bebouwing (met uitzondering van de hieronder vermelde bijzondere voorzieningen) verboden. Het groene karakter staat voorop.

Bijzondere voorzieningen zoals een nutsgebouwtje, kunstwerken, speeltoestellen, verlichting, parkmeubilair (bv. zitbanken), uitkijktoren, ... zijn toegestaan.

Voor de zone zijn als nabestemming de voorschriften van art. 1 centrumgebied van toepassing. Als binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de goedkeuring van het onteigeningsplan, de eigenlijke onteigeningsprocedure niet is begonnen, gaat na het verstrijken van deze termijn, de nabestemming in.

#### 2. inrichting en beheer

De inplanting van bijzondere voorzieningen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren en mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

Maximum 25% van de totale oppervlakte van onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten behoeve van toegangspaden ten behoeve van de toegankelijkheid van de site, verharde pleinen, speelruimte en andere constructies die geen gebouwen zijn. De verhardingen

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

## art. 6: openbare groenzone met nabestemming art. 1 centrumgebied

| <b>VERORDENEND</b><br><i>Stedenbouwkundige voorschriften</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TOELICHTEND</b><br><i>toelichting en visie</i>                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen gerealiseerd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.</p> <p>De rest van de zone dient een groene inrichting te krijgen onder de vorm van streekeigen beplantingen bestaande uit hoogstammige bomen, struiken en graspartijen.</p> <p>In deze zone is mechanisch verkeer niet toegelaten.</p> <p>Constructies en voorzieningen noordzakelijk voor een extensief zacht recreatief medegebruik zijn toegelaten.</p> | <p>Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, ...</p> <p>Hieronder wordt ondermeer verstaan speeltuigen, boomhutten, bewegwijzering, educatieve panelen, fietsenstalling, ...</p> |

## art. 7: museumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Het betreft het Museum Paul Delvaux en de Keunekapel.

##### 1.1. hoofdbestemming

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen zijn, zijn bestemd voor musea en aanverwante diensten (bv. kunstenaarsatelier).

##### 1.2. nevenbestemming

In nevenbestemming zijn cafetaria, restaurant, bergingen, parkeervoorzieningen en een conciërgewoning toegelaten.

De in nevenbestemming toegelaten bestemmingen kunnen enkel gerealiseerd worden mits ruimtelijke aftoetsing en als deze niet hinderlijk zijn voor de (woon)omgeving en de privacy van de omliggende woningen respecteren. Nevenbestemmingen kunnen ook pas gerealiseerd worden als voldoende maatregelen voorzien zijn m.b.t. de benodigde parkeerplaatsen voor deze functies.

##### 1.3. deelzone met nabestemming wonen



In de op plan aangegeven deelzone zijn parkeervoorzieningen en/of groene ruimte t.b.v. het Museum Paul Delvaux toegelaten.

Als nabestemming zijn de voorschriften van art. 4 van toepassing. Als tijdstip van inwerkingtreding van de nabestemming wordt de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning gehanteerd waaruit blijkt dat het parkeergebeuren voor het museum op een andere locatie wordt opvangen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Conform het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten dient voor werken aan de Keunekapel en aan beschermde monumenten in het algemeen, advies gevraagd te worden aan de cel Onroerend Erfgoed (Afdeling Ruimte en Erfgoed van de Vlaamse Overheid).

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden.

## art. 7: museumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. inplanting

De inplanting van de bestaande vergunde gebouwen is richtinggevend. Bij nieuwbouw zijn volgende afstanden richtinggevend:

- afstand tot de rooilijn: behoudens de bestaande vergunde toestand, minimum 6,00 meter;
- afstand tot de zij- en achterkavelgrens: behoudens de bestaande vergunde toestand, minimum 5,00 meter.

##### 2.2. terreinbezetting

Maximum 50% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

Indien de bestaande vergunde bebouwing bovenvernoemd maximum reeds overstijgt, dan geldt bij afbraak en wederopbouw het bestaande regelmatig vergunde bezettingspercentage als maximum.

##### 2.3. bouwhoogte

De bestaande vergunde bouwhoogte is richtinggevend.

##### 2.4. bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen.

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 7: museumzone

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij.

#### 2.6. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Het bestaande reliëf en de bestaande beplanting dienen maximaal behouden te worden.

Ten minste 1/3 van bedoelde gronden dient uitgerust te worden met groenvoorzieningen.

Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, terrassen, tuinpaden, siervijver en andere constructies die geen gebouw zijn, behoudens de bestaande toestand.

De parkeerplaatsen moeten afgeschermd worden met groenaanplantingen.

Ondergrondse parkeeraccommodaties zijn niet toegestaan.

#### 2.7. deelzone met nabestemming wonen



In de deelzones met nabestemming wonen gelden volgende bepalingen:

- de bovengrondse parkeeraccommodatie moet open zijn (geen garageboxen);

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 7: museumzone

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- ondergrondse parkeeraccommodaties zijn niet toegestaan;
- enkel de parkeerplaatsen en de toerit mogen verhard worden;
- de verharding dient te bestaan uit kleinschalige materialen;
- maximaal 70% van deze deelzone kan verhard worden.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.

Uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt onder meer in dat er een evenwichtige ritmiek dient voorgesteld qua segmenten met uitbouwen en naakte gevelvlakken en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding. De uitbouwen massaal voorzien over het volledige gevelvlak (zonder differentiatie) wordt niet toegelaten.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Kleinschalige, waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, dolomiet, klinkers, ...

## art. 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

#### 1. bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstelling van de overheid. Deze functies dienen zo ingericht te worden dat een minimale hinder voor de omliggende woonzone wordt teweeggebracht.

In nevenbestemming zijn bergingen, parkeervoorzieningen en een conciërgewoning toegelaten.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. inplanting

De inplanting van de bestaande vergunde bebouwing is richtinggevend. Bij nieuwbouw en herbouw zijn de aanpalende gebouwen en volgende afstanden richtinggevend:

- afstand tot de rooilijn: behoudens de bestaande vergunde toestand, tenzij er op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid minimum 5,00 meter;
- afstand tot de zij- en achterkavelgrens: behoudens de bestaande vergunde toestand, tenzij er op de bestemmingsplankaart een verplichte achteruitbouwlijn is aangeduid 0,00 meter indien koppeling ofwel minimum 6,00 meter.

##### 2.2. terreinbezetting

De bestaande terreinbezetting is richtinggevend.

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Het is de bedoeling het bestaande kerkgebouw als markant gebouw in de Strandlaan te behouden.

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

#### 2.3. *bouwhoogte*

De bestaande hoogte van het kerkgebouw is de maximale bouwhoogte.

#### 2.4. *bouwdiepte*

De bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen.

#### 2.5. *dakvorm*

De dakvorm is vrij.

#### 2.6. *inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte*

De niet-bebouwde delen van het perceel mogen verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, en andere constructies die geen gebouw zijn, behoudens de bestaande vergunde toestand.

De parkeerplaatsen moeten afgeschermd worden met groenaanplantingen.

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.



## art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Ofwel wordt deze zone bestemd als een bouwvrije zone (indien geen handels- of horecazaak op het desbetreffende perceel), ofwel wordt ze bestemd voor gelijkvloerse open en gesloten terrassen en commerciële voorbouwconstructies met diensten-, horeca- of winkelfunctie. In deze zone mag geen woonfunctie ingericht worden.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. indien ingericht als bouwvrije zone

- ofwel een doorlopend voetpad aangelegd in aansluiting met het openbaar domein, d.w.z. een verharding tot 100%. In dit geval wordt deze zone gezien als een verbreding van het openbaar domein en kunnen er geen erfafsluitingen geplaatst worden;
- ofwel, indien geen aansluitend voetpad wordt aangelegd, dient een groenaanleg onder de vorm van streekeigen beplanting over minimum 1/2 van de bestemmingszone aangelegd te worden.

##### 2.2. indien ingericht i.f.v. gelijkvloerse uitbouwconstructies

Uitbouwconstructies zijn toegelaten t.h.v. gelijkvloerse handels- en horecazaken, dit onder volgende voorwaarden :

- de uitbouw is enkel toegelaten vóór de handels- of horecazaak. De uitbouw mag niet gebruikt worden i.f.v. het wonen. Bij stopzetting van de handels- of horecazaak en bij nabestemming wonen dient deze constructie bijgevolg afgebroken te worden;

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Deze zone situeert zich in hoofdzaak ter hoogte van de Strandlaan.

Deze zone is gelegen tussen de rooilijn en voorgevel van het hoofdgebouw.

## art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

- de uitbouwconstructie mag slechts 1 bouwlaag bedragen. De hoogte ervan is beperkt tot maximaal 4,00 meter;
- bij handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen;
- het perceelsgewijze ritme van de straat dient gerespecteerd te worden;
- de vormgeving van de voorbouwconstructie moet een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw en dient het toeristisch karakter van de Strandlaan te ondersteunen. De vormgeving van de voorbouwconstructie dient aan te sluiten bij de structuur (traveeën, openheid – geslotenheid, ritmering, ...) van het hoofdgebouw waaraan het vastgehecht is;
- uitbouwen bestaande uit banale 'verandaconstructies' zijn verboden. De materiaalkeuze en de kleur (-en) van de bouwmaterialen van de voorbouwconstructie moeten afgestemd zijn op de authentieke materialen (in hoofdzaak hout) en de kleur(-en) van het hoofdgebouw;
- ten aanzien van de rooilijn dient steeds een minimale afstand van 1,35 meter vrij te blijven. Indien de aanpalende voorbouwconstructies dieper zijn vergund mag hierop worden aangesloten op voorwaarde dat binnen de eerste helft van de gevel een overgang wordt gemaakt naar de diepte zoals voorgeschreven;
- herbouw en nieuwbouw voorbouwconstructies dienen te worden voorzien van groendaken.

#### 2.3. ondergrondse constructies/garages

Ondergrondse constructies zijn toegelaten. Deze constructies, in hoofdzaak bedoeld voor de aanleg van ondergrondse bergplaatsen of garages zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Dit betekent dat uit de opeenvolgende voorbouwconstructies duidelijk moet blijken hoe de structuur van de achterliggende bebouwing in elkaar zit.

Een groendak is een dak waarop vegetatie groeit. Het groendak werkt als waterbuffer en zorgt er zo voor dat een deel van het regenwater opgenomen wordt

Ondergrondse bergplaatsen bijvoorbeeld in functie van gelijkvloerse handelsruimtes.

## art. 9: zone voor terrassen en gelijkvloerse commerciële voorbouwconstructies

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

- maximum 1 ondergrondse bouwlaag;
- op minimum 2,00 meter van de rooilijn;
- voor vrijstaande meergezinswoningen op minimum 2,00 meter van de overige perceelsgrenzen;
- ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

## art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 1. bestemmingsvoorschriften

Zone voor meergezinswoningen in villastijl in open bebouwing met woon- en verblijfsfunctie. Het betreft een residentiële woonzone waar het wonen centraal staat in een groen kader.

Eengezinswoningen zijn toegelaten.

Eén garage of autostandplaats per woongelegenheid is verplicht.

#### 2. inrichting en beheer

##### 2.1. inplanting

De inplanting van de bestaande gebouwen is richtinggevend. Bij nieuwbouw of herbouw zijn volgende afstanden richtinggevend:

- afstand tot de rooilijn: behoudens de bestaande toestand, minimum 10,00 meter;
- afstand tot de zij- en achterkavelgrens: behoudens de bestaande toestand, minimum 10,00 meter.

Een ondergrondse parking is verplicht met één in- en uitrit per 2 loten. In totaal kunnen binnen de zone 2 in- en uitritten voorzien worden. Buiten de grenzen van de bovengrondse bebouwing of verhardingen dienen zij afgedekt met een laag teelaarde van minimum 0,50 meter dikte en voorzien van een gepaste, goed onderhouden groenaanleg.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Deze zone betreft een bestaande gerealiseerde verkavelingsvergunning.

## art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Ondergrondse constructies zijn toegelaten tot op min. 10,00 meter van de perceelsgrens.

#### 2.2. terreinbezetting

Maximum 30% van de perceelsoppervlakte gelegen binnen onderhavige zone, mag bebouwd worden met een maximum van 250 m<sup>2</sup>, inclusief bijgebouwen.

Alle terrassen dienen voorzien binnen de voorziene bouwzone (met uitzondering van een beperkte oppervlakte van 50m<sup>2</sup> aansluitend op de bouwzone).

#### 2.3. bouwhoogte

Maximaal 2 bouwlagen.

In het dakvolume mag slechts één bijkomende bouwlaag verwerkt worden.

De kroonlijst mag slechts over maximaal 2/3 van de dakomtreklijn gesitueerd zijn op de bouwhoogte van 2 bouwlagen. Minstens 1/3 van de onderrand van de omtreklijn van de dakvlakken dient door te lopen tot de benaderende hoogte van de eerste bouwlaag.

#### 2.4. bouwdiepte

De bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij voor zover voldaan wordt aan de bepalingen van 2.1 en 2.2.

De bouwdiepte op de verdieping dient beperkt te zijn tot 17,00 meter.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

## art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl

### VERORDENEND

*Stedenbouwkundige voorschriften*

### TOELICHTEND

*toelichting en visie*

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm dient te bestaan uit samengestelde zadeldaken zonder plat centraal gedeelte.

#### 2.6. bijgebouwen

Beperkte vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan. De bouwhoogte dient beperkt te worden tot één bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 meter en maximale nokhoogte van 5,00 meter. De oppervlakte van de bijgebouwen dient beperkt te worden tot maximaal 15,00 m<sup>2</sup>. Deze dienen ingeplant op minimaal 10,00 meter van de rooi-lijn, minimaal 5,00 meter van de zij- en achterperceelsgrenzen en op min 5,00 meter van het hoofdgebouw, dit behoudens de bestaande vergunde toestand. De inplanting dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren.

#### 2.7. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de percelen binnen onderhavige bestemmingszone dienen ingericht te worden als tuin of groenzone. Ten minste 1/3 van bedoelde gronden dient uitgerust te worden met groenvoorzieningen bestaande uit streekeigen vegetatie.

Maximum 1/3 van de oppervlakte van deze perceeldelen mag verhard worden ten behoeve van toegang tot de bebouwing binnen onderhavige zone, oprit, parkeervoorzieningen, tuinpaden, toegang ten behoeve van de brandweer en andere constructies die geen gebouw zijn, behoudens de bestaande vergunde toestand.

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

## art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Per lot mag maximaal 1 voetgangerspad voorzien worden vanaf de rooilijn naar de inkom (verplicht op het gelijkvloers).

fiets- en voetgangersdoorsteek 

De op plan aangegeven fiets- en voetgangersdoorsteek geeft aan dat op de westelijke grens van onderhavige zone er een publieke doorgang met zitruimte moet voorzien worden over een breedte van minstens 3 meter, als verbinding tussen de P.P. Rubenslaan en de E. Bertrand-laan.

### 3. voorschriften m.b.t. architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De bestaande verschijningsvorm van de vergunde bebouwing, met name de 'villastijl' dient behouden te blijven.

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Uniforme, eentonige wanden en gevels bestaande uit een banale fantasieloze horizontale opeenstapeling van bouwlagen zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen afgewerkt te worden ofwel met dezelfde baksteen of natuursteen zoals gebruikt in de voorgevel ofwel gepleisterd, ofwel gekaleid ofwel gecementeerd en geschilderd.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

In de verkavelingsvergunning is vastgelegd dat de verschijningsvorm van de meergezinswoningen aan dient te sluiten bij de bestaande omgeving zijnde de patrimoniumzone die gekenmerkt wordt door een bebouwingstypologie van vrijstaande villa's.

## art. 10: zone voor meergezinswoningen in villastijl

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

Dakterrassen in dakkappen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering ervan, evenals de dakbedekking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De min. afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 meter te bedragen. Een dakterras mag slechts ingericht worden op max. 1,00 meter boven het peil van de kroonlijst.

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- min 0,60 meter uit de zijperceelsgrenzen;
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 1/3 van de betrokken gevelbreedte;
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden;
- het gevelvlak van dakkapellen dient zich steeds minstens 0,60 meter achter het onderliggend gevelvlak te bevinden.

Balustrades/terrasleuningen moeten met gevoel voor detail worden ontworpen, deze dienen hoofdzakelijk uitgevoerd te worden in hout, inox, smeedwerk of klaar glas en eventuele combinaties.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie



## art. 11: openbare wegenis

### VERORDENEND

#### Stedenbouwkundige voorschriften

De gronden die op het bestemmingsplan aangewezen zijn voor openbare wegenis, zijn bestemd voor doorgaand verkeer (Koninklijke Baan), lokaal verkeer en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, alsook voor voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, kunstwerken en groenvoorzieningen. Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, etc.) mogen eveneens worden opgericht.

Ondergrondse constructies zijn toegelaten.

Binnen de bestemmingszone openbare wegenis worden volgende deelzones onderscheiden gelet op hun specifiek karakter en functie.

#### 1. openbare wegenis type hoofdverkeersweg

Dit type wegenis is bestemd voor doorgaand verkeer en voor de afwikkeling van centrumfuncties.

#### 2. openbare wegenis met terrassen langs de Koninklijke Baan

Dit type wegenis is bestemd voor doorgaand verkeer en voor de afwikkeling van centrumfuncties.

Gesloten voorbouwconstructies zijn toegestaan. Deze dienen steeds wegneembaar te zijn. De hoogte wordt beperkt tot 4,00 meter. T.o.v. de voetpadrand dient steeds een minimale afstand van 2,00 meter vrij te blijven. Voorbouwconstructies kunnen zich op maximaal 3,65 meter t.o.v. de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw bevinden. Deze con-

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Deze zone kan volgens de categorisering beschouwd worden als een zone voor wonen (overeenkomstig artikel 2.2.3 §2 VCRO).

Het betreft een deel van de Koninklijke Baan (gewestweg).

Het betreft een deel van de Koninklijke Baan tussen de H. Christiaenlaan en tot halfweg het bouwblok besloten door de Meesjesweg en de Goffinlaan.

## art. 11: openbare wegenis

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

structies dienen tegemoet te komen aan de gemeentelijke reglementering en de richtlijnen opgesteld door de bevoegde diensten.

#### 3. openbare wegenis met toeristisch karakter

Dit type wegenis is bestemd voor doorgaand verkeer, voor de afwikkeling van centrumfuncties, voor de ontsluiting van aanliggende gronden en voor de bevoorrading en bediening van aanliggende horeca- en handelszaken. De wegenis in de toeristische handelszone van de Strandlaan dient uitdrukkelijk de karakteristieke vakantiesfeer te ondersteunen. Volgende elementen dienen in die zin ontworpen te worden: straatmeubilair, openbare nutsgebouwtjes, openbaar groen, zitbanken, verlichtingsarmaturen, wegverharding, ...

Door het gebruik van geleiders, versmallingen, kleine niveauverschillen, veranderd materiaalgebruik, beplanting, etc. kan de snelheid beperkt worden en het toeristisch karakter ondersteund worden.

Deze wegenis sluit aan op de toegangskruispunten en verdeelt het verkeer naar de omliggende straten.

#### 4. openbare wegenis met wijkverzamel functie

Dit type wegenis heeft vooral een verzamelende en ontsluitende functie, zowel voor het autoverkeer maar ook i.f.v. het openbaar vervoer.

De inrichting van de wegen dient prioritair gericht te zijn op voetgangers en fietsers. Het verkeersarm karakter dient benadrukt te worden door aanleg van openbaar groen en niet door wegmarkeringen of andere verkeersremmende maatregelen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft een deel van de Koninginnelaan tussen de Strandlaan en de Koninklijke Baan, het deel van de Pannelaan tussen de Koninklijke Baan en de A. Nazylaan, de A. Nazylaan vanaf de Pannelaan tot de Strandlaan en de Tennislaan.

## art. 11: openbare wegenis

### VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

#### 5. openbare wegenis type woonerf

Volgende uitvoeringsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- volledig gemengd verkeer (fietsers en voetgangers op gelijk niveau met autoverkeer);
- deze wegenis dient in ruimtelijk opzicht beperkt gedimensioneerd te worden. Streekeigen groen dient het karakter van de wegenis maximaal te ondersteunen.

#### 6. openbare wegenis i.f.v. voetgangers en fietsers

In de zone aangegeven voor wegenis i.f.v. voetgangers en fietsers is gemotoriseerd verkeer niet toegelaten (behoudens bestemmingsverkeer – mensen die hier woonachtig zijn). Het gebruik van kleinschalige materialen is aanbevolen. De niet als pad benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve en voor de fiets- en voetganger waardige inrichting te krijgen.

### TOELICHTEND

toelichting en visie

Het betreft de fiets- en voetgangerswegen, niet geschikt voor gemotoriseerd verkeer.