

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE KNOKKE-HEIST

Administratie voor Ruimtelijke Ordening,  
Huisvesting en Monumenten en Landschappen  
(AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. D 3092/66

Brussel, 15 juni 2001

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media  
Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluitend afschrift,  
Cyriel VERBRUGGEN  
Adj. v/d directeur  
afdeling Ruimtelijke planning

Voor eensluitend afschrift,  
De gemachtigde ambtenaar  
(art. 126 Nieuwe Gemeentewet)



Stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

**BPA NR. W-16 MOLENHOEK**

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge  
tel. (050)36 71 71  
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

Jan Van Coillie

Wijzigingen

opgemaakt op 14.05.2000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . *29. juni 2000* . . . . .

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van *24/07/00* . . tot *23/08/00* . .

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . *28. september 2000* . . . . .

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

## BESTEMMINGSZONES



ZONE 1 : CENTRUMZONE



ZONE 2 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE



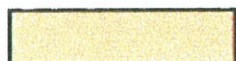
ZONE 3 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN



ZONE 4 : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS



ZONE 5 : AMBACHTELIJKE ZONE



ZONE 6 : TUINBOUWZONE



ZONE 7 : OPENBARE GEMEENTELIJKE SPORTZONE



ZONE 8 : POLYVALENTE RUIMTE VOOR SPORTZONE



ZONE 9 : KOEREN- EN HOVINGEN



ZONE 10 : PARKZONE



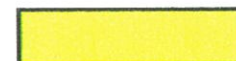
ZONE 11 : GROENZONE



ZONE 12 : BOUWVRIJE ZONE



ZONE 13 : WEILAND MET NABESTEMMING GROENZONE



ZONE 14 : WEGENISZONE



wegontsluiting met lokaal karakter



ZONE 15 : BEEKZONE

# STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

---

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

Volgende gemeenschappelijke bepalingen zijn van toepassing (deze gemeenschappelijke bepalingen zijn van toepassing tenzij in de onderscheiden zones specifieke voorschriften zijn opgenomen):

### 1. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij elke constructie moet de minimale verdiepinghoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement geëerbiedigd worden. Elke bouwlaag moet een minimum inwendige hoogte van 2.40 meter hebben.

### 2. Dakvorm hoofdgebouw

Voor de hoofdgebouwen zijn hoofdzakelijk 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 30° en 60° ten opzichte van dit horizontale vlak. Het is toegelaten dat maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm (bv. plat dak of gebogen dak) die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende dakvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

3. Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

4. Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua inplanting, materiaalgebruik, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven, gesaneerd, gerenoveerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord. Bij nieuwbouw dienen de voorschriften van de betrokken bestemmingszone gerespecteerd worden.

5. Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

6. Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zone-voorschriften te volgen.

7. Afsluitingen : bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- a) muurtjes in metselwerk van maximum 1.80 meter hoogte en/of levende hagen van maximum 2.10 meter hoogte;
- b) in de voortuinstraken zijn enkel afsluitingen in metselwerk van maximum 0.60 meter en/of levende hagen toegelaten;
- c) alleen afsluitingen in de voortuinstraken van maximum 0.60 meter in levende hagen;
- d) mits onderling akkoord tussen betrokken buureigenaars kunnen als afsluiting houten panelen worden toegelaten. Deze panelen kunnen niet in voortuinstraken of langs de rooilijn worden opgericht;

## **ZONE 1 : CENTRUMZONE**

### **1. OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer : karmijnrood

Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

### **2. BESTEMMINGSASPECTEN**

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies (diensten, detailhandel, horeca, kantoren, ...) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. De niet bebouwde ruimten zijn bestemd voor de aanleg van paden, tuinen, verharde ruimten, erfscheidingen, enzomeer. Zij omvatten die gedeelten van het perceel binnen de bestemmingszone die niet bebouwd worden of niet mogen bebouwd worden volgens het deelvoorschrift inzake terreinbezetting.

Onderhavig voorschrift houdt in dat alle denkbare bestemmingen, dienstig voor de ontwikkeling van het centrumgebied toegelaten zijn, met uitzondering van deze die de ontwikkeling eerder storen zoals :

- geïndustrialiseerde en/of ambachtelijke bedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- bedrijven die milieubelastend zijn en/of hinderend voor de woonomgeving of waarvan kan verwacht worden dat zij de woonomgeving zullen storen;
- bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan, chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten;
- tank- en benzinstations, disco's, lunaparken e.d.

Detailhandel en horeca is enkel toegelaten op het gelijkvloers;

Een beperkte vorm van appartementering is toegelaten voorzover dit beperkt wordt in een architecturaal vertikale opgevatte segmentering met een benaderende gevelsegment-breedte van 6.00 meter. In geschakelde bebouwing kan per segment van 6.00 meter max. 2 woonegelegenheden toegelaten worden. Om woonkwalitatieve redenen zullen de woonegelegenheden gekenmerkt zijn door volgende minimum-criteria : per wooncomplex zal de oppervlakte der woonegelegenheden gemiddeld minimum 60 m<sup>2</sup> (bruto) bedragen met een minimum van 50 m<sup>2</sup> (bruto) per woonelegenheden.

In de betreffende deelzone waar een bol (zie bestemmingsplan) is aangeduid, is volgende bepaling bijkomend van toepassing : op eigendom van de gemeente of indien de gemeente over een zakelijk recht beschikt kan hier een gelijkvloerse toegangsweg (i.f.v. voetgangers en fietsers) gerealiseerd worden naar de achterliggende parkzone toe (al dan niet overbouwd).

### **3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN**

De vormgeving, dakhelling van de eerst vergunde woning en overheersend straatbeeld zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. Er dient steeds een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting te gebeuren waarbij rekening gehouden wordt met aanpalende kroonlijsthoogte en voordakvlak.

Het parament dient overwegend in verzorgde baksteen uitgevoerd en bijbehorend verzorgd schrijnwerk. In functie van een architecturale meerwaarde kunnen andere hoogwaardige materialen worden toegepast, zoals glas, hout, beton, bepleistering, natuursteen en andere afgeleide of innoverende produkten die geen vroegtijdige verkleuring en/of veroudering vertonen.

## **4. DIMENSIONERING TERREIN EN BEZETTING**

### **4.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn**

Op de rooilijn, behoudens bestaande toestanden : deze kunnen behouden worden (ook bij gedeeltelijke verbouwing), bij vervangbouw/nieuwbouw dient de bouwlijn samen te vallen met de rooilijn;

Er kan een centraal gedeelte achteruit gebouwd worden onder volgende voorwaarden :

- t.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen dient min. 3.00 meter op de rooilijn gebouwd worden;
- het centraal gelegen gedeelte kan tot op max. 3.00 meter van de rooilijn gebouwd worden;

### **4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

Ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht :

- aanbouw aan één zijde,
- bouwvrije afstand van 3.00 meter aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2.00 meter hoog tot tegen de perceelgrens;

Ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden :

- hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw : aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden;
- hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan één of aan weerszijden een minimale laterale bouwvrije afstand van 3.00 meter), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2.00 meter hoog tot tegen de perceelgrens;
- de schakelwand dient uit hetzelfde paramentswerk te bestaan als het aansluitende hoofdgebouw;

### **4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens**

- hetzij 0.00 meter;
- hetzij minimum 3.00 meter. Ingeval van bijgebouwen tot maximaal 21 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1.00 meter worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht);

## **5. DIMENSIONERING CONSTRUCTIES EN VORMGEVING**

### **5.1. Maximale bouwdiepten**

Woonbestemming : gelijkvloers maximaal 15.00 meter;

Bestemming voor detailhandel, diensten, kantoren, horeca, bergingen en garages : de bebouwde terreinbezetting mag over 3/4 van het perceel verspreid worden, op voorwaarde dat minimaal 40 m<sup>2</sup> van het perceel behouden blijft in volle grond;

Indien de perceelsoppervlakte kleiner is dan 120 m<sup>2</sup> kan een terreinbezetting tot 100% toegelaten worden;

Verdieping : maximaal 12.00 meter;

### **5.2. Bouwhoogte-bepalingen**

- kroonlijsthoogte: max. 6.10 meter
- nokhoogte: max. 11.60 meter

Na een bouwdiepte van 15.00 meter dient de hoogte van de scheidingsmuren beperkt te worden tot maximaal 2.10 meter, daarna kan de hoogte toenemen onder een gabarietshoek van 45° en dan worden opgetrokken tot een maximale hoogte van 3.00 meter.



### 5.3. Dakvorm

- basis-schema dakvolume : hellende dakvorm onder 45°
- dakvolume-variante volgens mansarde-typologie:
  - opstaande gedeelte van max. 1.00 meter onder hoek van 60°;
  - aansluitende hellende gedeelten onder 45°;
  - raamopvatting: vertikaal profiel in aansluiting met hellend profiel;
- restgedeelte achterzijde : platte dakvorm;
- bijkomende dakvlakramen : in voorzijde : niet toegelaten, in achterzijde : toegelaten;

### 5.4. 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 bedaking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm worden uitgevoerd. De minimale 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.

### 5.5. Dakkapellen

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0.60 meter uit de zijkavelgrenzen;
- opstaand gedeelte : maximaal 1.50 meter en tot max. 2.00 meter boven de kroonlijst;
- bijhorende noksegment : maximaal 2.50 meter;

Sleepdak :

- min. 0.60 meter uit de zijkavelgrenzen;
- opstaand gedeelte : max. 1.50 meter en tot max. 2.00 meter boven de kroonlijst;
- dakhelling : max. 20°;

Enkel toegelaten in of achter het verlengde van het voorgevelvlak;

Breedte : ingeval van 1 segment : maximaal 40% van de voorgevelbreedte, ingeval van meerdere segmenten : maximaal 50% van de voorgevelbreedte;

Dakvlakramen in het voorgevelvlak zijn verboden;

### 5.6. Uitbouwen t.a.v. de voorgevelvlakken

Uitbouwen zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:

- vrij te houden t.h.v. het voorliggend voetpad: minimaal 2,50 meter;
- diepte uitbouw: maximaal 0,60 meter, voor zover de uitbouw niet binnen de 0.75 meter van de stoeprand komt;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens : min. 0.60 meter;
- niet toegelaten boven de kroonlijst;
- breedte van de uitbouw:
  - ingeval van 1 segment: maximaal 40 % van de voorgevelbreedte;
  - ingeval van meerdere deelsegmenten: maximaal 50% van de voorgevelbreedte;

## 6. AFSLUITINGEN

Afsluitingen zijn verplicht op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

De maximum hoogte is beperkt tot 2.10 meter.

Er kan worden gekozen voor ofwel een open structuur bestaande uit levende hagen en/of paaltjes met draad, ofwel voor een gesloten structuur bestaande uit houten of betonnen paaltjes met horizontale liggers of bakstenen muur.

Afsluitingen palend aan de parkzone dienen te bestaan, ofwel uit levende hagen en/of paaltjes met draad, ofwel uit volsteens metselwerk in verzorgde uitvoering (paramentwerk);

## **ZONE 2 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE**

### **1. OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer : rood

Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

Zone voor wonen in rijbebouwing, halfopen of open bebouwing.

### **2. BESTEMMINGSASPECTEN**

Hoofdbestemming : ééngezinswoningen

Nevenbestemming : detailhandel, diensten, kantoren, bergingen en horeca, met uitsluiting van tank- en benzinestations, disco's, lunaparken, groothandel, ambachtelijke bedrijven, opslag brandbare en/of giftige producten, e.d.

Detailhandel en horeca is enkel toegelaten op het gelijkvloers.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300m<sup>2</sup>) van de totale toegelaten vloeroppervakten is aangewend of zal aangewend worden.

### **3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN**

De vormgeving, dakhelling van de eerst vergunde woning en overheersend straatbeeld zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. Er dient steeds een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting te gebeuren waarbij rekening gehouden wordt met aanpalende kroonlijsthoogte en voordakvlak.

Het parament dient overwegend in verzorgde baksteen uitgevoerd en bijbehorend verzorgd schrijnwerk; in functie van een architecturale meerwaarde kunnen andere hoogwaardige materialen worden toegepast, zoals hout, glas, beton, bepleistering, natuursteen en andere afgeleide of innoverende produkten die geen vroegtijdige verkleuring en/of veroudering vertonen.

### **4. DIMENSIONERING TERREIN EN BEZETTING**

#### **4.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn**

- vrij, mits stedenbouwkundig en architecturaal verantwoorde aansluiting bij de bestaande bebouwing;

#### **4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

Ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht :

- aanbouw aan één zijde,
- bouwvrije afstand van 3.00 meter aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2.00 meter hoog tot tegen de perceelgrens;

Ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden :

- hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw : aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden;
- hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan één of aan weerszijden een minimale laterale bouwvrije afstand van 3.00 meter), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2.00 meter hoog tot tegen de perceelgrens;
- de schakelwand dient uit hetzelfde paramentswerk te bestaan als het aansluitende hoofdgebouw.



#### **4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens**

- hetzij 0.00 meter;
- hetzij minimum 3.00 meter. Ingeval van bijgebouwen tot maximaal 21 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1.00 meter worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht);

### **5. DIMENSIONERING CONSTRUCTIES EN VORMGEVING**

#### **5.1. Maximale bouwdiepten**

- gelijkvloers : de bebouwde terreinbezetting mag over 2/3 van het perceel verspreid worden;
- verdieping : 12.00 meter vanaf de voorgestelde bouwlijn;

#### **5.2. Bouwhoogte-bepalingen**

Maximum 2 bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3.00 meter toebedacht).

Maximale nokhoogte : 5.50 meter boven de kroonlijsthoogte.

Na een bouwdiepte van 15.00 meter dient de hoogte van de scheidingsmuren beperkt te worden tot maximaal 2.10 meter, daarna kan de hoogte toenemen onder een gabarietshoek van 45° en dan worden opgetrokken tot een maximale hoogte van 3.00 meter.

#### **5.3. Dakvorm**

Overwegend hellend tussen de 30° en 60°. Maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte, minder hellende of boogvormige afwerking hebben.

#### **5.4. 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 bedaking boven de achteruitspringende, verticale terrasgevel, als de gave voortzetting van de schuine dakvorm worden uitgevoerd. De minimale 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.

#### **5.5. Dakkapellen**

Dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0.60 meter uit de zijkavelgrenzen;
- opstaand gedeelte : maximaal 1.50 meter en tot max. 2.00 meter boven de kroonlijst;
- bijhorende noksegment : maximaal 2.50 meter;

Sleepdak :

- min. 0.60 meter uit de zijkavelgrenzen;
- opstaand gedeelte : max. 1.50 meter en tot max. 2.00 meter boven de kroonlijst;
- dakhelling : max. 20°;

Enkel toegelaten in of achter het verlengde van het voorgevelvlak;

Breedte : ingeval van 1 segment : maximaal 40% van de voorgevelbreedte, ingeval van meerdere segmenten : maximaal 50% van de voorgevelbreedte;

Dakvlakramen in het voorgevelvlak zijn verboden;

#### **5.6. Uitbouwen t.a.v. de voorgevelvlakken**

Uitbouwen zijn mogelijk onder volgende voorwaarden:

- vrij te houden t.h.v. het voorliggend voetpad: minimaal 2,50 meter;
- diepte uitbouw: maximaal 0,60 meter, voor zover de uitbouw niet binnen de 0.75 meter van de stoeprand komt;
- afstand tot de zijdelingse perceelsgrens : min. 0.60 meter;
- niet toegelaten boven de kroonlijst;
- breedte van de uitbouw:
  - ingeval van 1 segment: maximaal 40 % van de voorgevelbreedte;
  - ingeval van meerdere deelsegmenten: maximaal 50% van de voorgevelbreedte;

## 6. AFSLUITINGEN

Afsluitingen zijn verplicht op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen.

De maximum hoogte is beperkt tot 2.10 meter.

Er kan worden gekozen voor ofwel een open structuur bestaande uit levende hagen en/of paaltjes met draad, ofwel voor een gesloten structuur bestaande uit houten of betonnen paaltjes met horizontale liggers of bakstenen muur.

## **ZONE 3 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

### **1. OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : blauw

### **2. BESTEMMINGSASPECTEN**

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen zijn voor gemeenschapsvoorzieningen (momenteel met als functie school), zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstellingen van de overheid. Het betreft zones die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

In het dakvolume kunnen klaslokalen ingericht worden.

### **3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN**

De vormgeving en de materialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen. Enkel hoogwaardige materialen kunnen worden toegepast, zoals hout, natuursteen, beton, bepleistering, glas en andere afgeleide of innoverende produkten die geen vroegtijdige verkleuring en/of veroudering vertonen.

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

### **4. INPLANTINGSASPECTEN**

#### **4.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn**

Op de rooilijn;

Er kan een centraal gedeelte achteruit gebouwd worden onder volgende voorwaarden :

- t.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen dient min. 3.00 meter op de rooilijn gebouwd worden;
- het centraal gelegen gedeelte kan tot op max. 3.00 meter van de rooilijn gebouwd worden;

#### **4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

- ofwel 0.00 meter indien koppeling mogelijk is;
- ofwel minimum 3.00 meter;

#### **4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens**

- ofwel 0.00 meter;
- ofwel minimum 3.00 meter;

Ingeval van bijgebouwen tot maximaal 30 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1.00 meter worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

### **5. DIMENSIONERING CONSTRUCTIES EN VORMGEVING**

#### **5.1. Bouwhoogtebepalingen**

- kroonlijsthoogte: maximaal 7.00 meter.
- nokhoogte: maximaal 12.00 meter.

Na een bouwdiepte van 20.00 meter dient de hoogte van de scheidingsmuren maximaal 2.10 meter bedragen, daarna kan de hoogte toenemen onder een gabarietshoek van 45° en dan worden opgetrokken tot een maximale hoogte van 7.00 meter.

Bestaande scheidingsmuren die hoger zijn kunnen behouden blijven, bij nieuwbouw dient de hierboven voorgestelde hoogten worden nagevolgd.

#### **5.2. Maximale bouwdiepten / terreinbezetting**

- gelijkvloers: de bebouwde terreinbezetting mag over 2/3 van het perceel verspreid worden;
- verdieping : maximaal 12.00 meter;

Bestaande gebouwen buiten deze bouwdiepten gelegen kunnen verbouwd, gerenoveerd en gesaneerd worden;

### **5.3. Dakvorm**

Overwegend hellend tussen de 30° en 60° : d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte, minder hellende of boogvormige afwerking hebben.

Bijkomende dakvlakramen :

- aan straatzijde : niet toegelaten;
- overige : toegelaten ;

Voor gebouwen die niet aan de straat grenzen is de dakvorm vrij.

## **ZONE 4 : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS**

### **1. OMSCHRIJVING VAN DE BESTEMMINGSZONE**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : blauw met kruis

### **2. BESTEMMINGASPECTEN**

De grond die op de bestemmingsplankaart aangewezen is, is de bestaande begraafplaats met aanverwante functies.

### **3. ARCHITECTURAAL VOORKOMEN EN MATERIALEN**

De vormgeving en de materialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen. Enkel hoogwaardige materialen kunnen worden toegepast.

### **4. INPLANTINGSASPECTEN**

#### **4.1. Plaatsing t.o.v. de rooilijn**

Minimum afstand 2.00 meter.

#### **4.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

Minimum afstand 2.00 meter.

#### **4.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens**

Minimum afstand 2.00 meter.

#### **4.4. Privacy-aspecten inzake de bestaande begraafplaats :**

Wanneer de zone grenst aan een woonzone dient een groenscherm van minstens 1.00 meter breedte voorzien te worden dat zodanig is opgevat dat de privacy van de bewoners niet in het gedrang komt.

### **5. DIMENSIONERING CONSTRUCTIES EN VORMGEVING**

#### **5.1. Bouwhoogtebepalingen**

- maximum bouwhoogte van de nutsgebouwen : 1 bouwlaag + dak, te weten 3.00 m voor de bouwlaag + 3.00 m voor het dak = een maximale nokhoogte van 6.00 meter;
- de hoogte van de grafmonumenten is vrij voorzover gekozen wordt voor een goedschalig ontwerp;

#### **5.2. Maximale bouwdiepten / terreinbezetting**

- maximale grondoppervlakte: 100 % voor de begraafplaats;
- maximale grondoppervlakte: 15 % voor de nutsgebouwtjes i.f.v. de begraafplaats (lijkenhuisje, sanitair, e.d.);
- een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier;

### **5.3. Dakvorm**

De dakvorm is vrij;

## **ZONE 5 : AMBACHTELIJKE ZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : paars

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen voor ambachtelijke zone, zijn bestaande ambachtelijke activiteiten gelegen op achterliggende gronden ter hoogte van de Westkapellestraat en ontsloten door een weg met semi-privaat karakter.

### **2. Bestemmingsaspecten**

Zijn toegelaten ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder (lawaai, geur, stof, ...) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. Het oprichten van een bedrijfswoning is niet toegelaten.

Onafhankelijk van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt (rook, stof, zand, stank, lawaai, ...) of kan worden. In nevenbestemming kunnen kantoren en handel voorzien worden.

### **3. Inplantingsaspecten**

- plaatsing t.o.v. kavelgrens(zen) :
  - ofwel 0.00 meter;
  - ofwel minimum 3.00 meter;
- maximale terreinbezetting : 100%

### **4. Dimensioneringen constructies en vormgeving**

- bouwhoogtebepalingen :
  - kroonlijsthoogte: maximaal 4.00 meter.
  - nokhoogte: maximaal 10.00 meter.
- maximale bouwdiepten : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen;
- dakvorm : de dakvorm is vrij;

## **ZONE 6 : TUINBOUWZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : geel

De grond die op de bestemmingsplankaart is aangewezen voor tuinbouwzone, is een bestaande activiteiten gelegen op achterliggende gronden ter hoogte van de Dorpstraat, waarvan de bedrijfswoning zich vooraan situeert langs de Dorpstraat.

### **2. Bestemmingsaspecten**

Zijn toegelaten die activiteiten eigen aan een tuinbouwbedrijf, waarvan de eraan verbonden gevaarrieco's en hinder (lawaai, geur, stof, ...) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf.

Onafhankelijk van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt (rook, stof, zand, stank, lawaai, ...) of kan worden. In nevenbestemming kunnen kantoren en handel voorzien worden.

Enkel in de deelzone ter hoogte van het bestaande bedrijfsgebouw, aangeduid met asterix op het bestemmingsplan, kan nieuwe bebouwing toegelaten worden. De bestaande bedrijfsgebouwen kunnen uitgebreid en verbouwd worden. Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen buiten deze deelzone is niet toegelaten.

### **3. Inplantingsaspecten**

- de deelzonegrens en zonegrens geldt als uiterste bouwlijn;
- plaatsing t.o.v. de zonegrens(zen) : min. 5.00 meter;
- plaatsing t.o.v. de deelzonegrens : ofwel 0.00 meter, ofwel min. 5.00 meter;
- maximale terreinbezetting : 60%

### **4. Dimensioneringen constructies en vormgeving**

- bouwhoogtebepalingen :
  - kroonlijsthoogte: maximaal 5.50 meter.
  - nokhoogte: maximaal 10.00 meter.
- maximale bouwdiepten : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan bovenvermelde bepalingen;
- dakvorm : de dakvorm is vrij;

## **ZONE 7 : OPENBARE GEMEENTELIJKE SPORTZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: wit / groen gearceerd

### **2. Bestemmingsaspecten / inrichtingsvoorschriften**

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor sport- en spelvoorzieningen in open lucht met bijhorende accomodaties.

De bestemmingszone wordt in hoofdzaak ingericht als speelveld voor openluchtsporten. Slechts maximaal 10% van deze zone mag verhard worden i.f.v. de bereikbaarheid van het terrein en nodige accomodaties. Zijn eveneens toegelaten : speeltoestellen, verlichting, zitplaatsen (gelijkvloers) al of niet overdekt, groenzones met hoog- en laagstammig groen, enz. Het plaatsen van een tribune is niet toegestaan. In functie van het voetbalveld kan een draadconstructie geplaatst worden van maximaal 6.00 meter hoogte. De verhardingen dienen uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

### **3. Inplantingsaspecten**

Minimale bouwvrije afstanden tot de zonegrenzen : 3.00 meter;



## **ZONE 8 : POLYVALENTE RUIMTE VOOR SPORTZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer : oker

### **2. Bestemmingsaspecten**

Zone in functie van de aanpalende zone 'openbare gemeentelijke sportzone' :

- binnen deze zone kan een gebouw ingeplant worden met voorzieningen zoals een polyvalente ruimte, kleedkamers, sanitair, kantine, bergplaatsen, enz. (al deze functies dienen in één gebouw geïntegreerd te worden). Dit gebouw kan een maximale gezamenlijke grondoppervlakte van 1500 m<sup>2</sup> hebben;
- zone voor toegang en parkeerplaatsen (max. 100 parkeerplaatsen);
- zone voor sport- en speelvelden (kleinere oefenvelden);
- groenaanleg onder de vorm van graspartijen, haag- en hoogstammige streekeigen beplanting en goedschalige waterdoorlatende verharding;

### **3. Architecturaal voorkomen en materialen**

Het gebouw dient opgetrokken in waardige materialen en dient het louter utilitaire karakter te overstijgen. In functie van een architecturale meerwaarde kunnen andere hoogwaardige materialen worden toegepast zoals hout, glas, beton, bepleistering, natuursteen en andere afgeleide of innoverende producten.

Het gebouw dient een eigentijdse architecturale uitstraling te bezitten en dient een meerwaarde te betekenen voor de omgeving. Verder dient de vormgeving zich te integreren in het landschap, de inplanting dient een maximale bereikbaarheid na te streven.

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

In deze zone mag het verhardingsaspect (inclusief bebouwing) niet meer dan 35% van de betrokken oppervlakte bedragen. Bij de inrichting van deze zone moet gestreefd worden naar een optimale verkeersafwikkeling, kwalitatieve inrichting met voldoende groenaanleg (o.a. langs de randen van het BPA-gebied), integratie van de zone in het aangrenzend open landschap.

Reclame- en publiciteitpanelen zijn verboden. Enkel een uithangbord met de naam van het complex is toegelaten.

Maximaal 100 parkeerplaatsen zijn toegelaten. Per 5 parkeerplaatsen dient een ruimte ter grootte van 1 parkeerplaats vrij gehouden te worden i.f.v. groen waarin een hoogstammige boom dient geplaatst.

De verhardingen binnen betrokken zone dienen in hoofdzaak te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.

### **4. Inplantingsaspecten**

Minimale bouwvrije afstanden tot de zonegrenzen : 5.00 meter;

### **5. Dimensionering van de constructies**

- maximale bezetting : 1500 m<sup>2</sup>;
- maximale kroonlijsthoogte : 6,50 meter;
- maximale nokhoogte : 11.00 meter;
- dakvorm : vrij

### **6. Bufferstroken**

Een dicht groenscherm dient aangelegd t.o.v de BPA grenzen en t.o.v. zone 11, bestaande uit een groenscherm van een streekeigen gemengd bestand van struiken en hoogstammige bomen van minimum 2.50 meter breedte. Het groenscherm kan plaatselijk onderbroken worden i.f.v. toegang tot de bestemmingszone.

## **ZONE 9 : KOEREN EN HOVINGEN**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : grasgroen;

### **2. Bestemmingsaspecten**

Het betreft perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen :

- binnen de bestemmingszone zijn geen bijkomende gebouwen dwz. bijgebouwen en/of tuinhuisjes toegelaten. Enkel constructies behorende bij een normale tuinuitrusting zijn toegelaten, zoals bijvoorbeeld bloembakken, speeltoestellen, ..;

In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer verboden. Het plaatsen van masten en pilonen is verboden.

## **ZONE 10 : PARKZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: (grijs) groen

### **2. Bestemmingsaspecten / inrichtingsvoorschriften**

Het betreft een openbare parkzone i.f.v. de wijkrecreatie, eventueel te voorzien met een streekeigen gemengd bestand van struiken en hoogstammige bomen.

Het bestaande reliëf van de bestaande weilanden dient zoveel mogelijk behouden te worden, alsook de aanwezige vegetatie.

Speeltoestellen en andere inrichtingen (bv. straatmeubilair, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, ...) welke de wijkrecreatie bevorderen. Nutsgebouwtjes tot max. 60 m<sup>2</sup> zijn eveneens toegestaan.

Eventuele verharding dient voorzien te worden met kleinschalige of waterdoorlatende materialen (tegels, kasseien, dolomiet, ...).

Slechts maximaal 20% van deze zone mag verhard worden i.f.v. de bereikbaarheid van het terrein en nodige accommodaties.

## **ZONE 11 : GROENZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: donker groen

### **2. Bestemmingsaspecten**

Zone voor groen.

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting zijn toegelaten. Deze zone is een zone non aedificandi waar ook verhardingen verboden zijn.

Evenwijdig - in een strook van 5.00 meter langs de open beek mogen de afsluitingen niet hoger zijn dan 1.50 meter.

## **ZONE 12 : BOUWVRIJE ZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: licht groen

### **2. Bestemmingsaspecten**

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) te voorzien met groenaanleg.

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken oppervlakte bedragen. De verhardingen dienen bij voorkeur uitgevoerd in waterdoorlatende kleinschalige materialen.

## **ZONE 13 : WEILAND MET NABESTEMMING GROENZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: donker groen en licht groen gearceerd

### **2. Bestemmingsaspecten**

Bestemmingszone met bestaand weiland/akkerland i.f.v. ondermeer paarden. Het weiland/akkerland kan behouden worden.

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

Deze zone is een zone waar verhardingen verboden zijn. Evenwijdig - in een strook van 5.00 meter langs de open beek mogen de afsluitingen niet hoger zijn dan 1.50 meter.

### **4. Nabestemming**

Als nabestemming zijn de bestemmingsvoorschriften van zone 11 van toepassing.

## **ZONE 14 : WEGENISZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer : geel

### **2. Bestemming**

Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten en groenaanleg, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats. Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, e.d.m.) kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m<sup>2</sup>.

bijzondere bepalingen voor de deelzone wegontsluiting met lokaal karakter :

*Zone voor ontsluitingsweg via de Westkapellestraat naar zowel de parkzone, openbare gemeentelijke sportzone als de bestaande ambachtelijke werkplaatsen.*

*Deze ontsluitingsweg staat in dienst van twee doelgroepen :*

- gebruikers van de parkzone en openbare gemeentelijke sportzone : deze doelgroep kan enkel gebruik maken van deze wegontsluiting met niet gemotoriseerd vervoer (te voet, met de fiets, ...). Uitzonderlijk kan met dienstwagens i.f.v. het sportgebeuren toegang genomen worden;*
- de bestaande ontsluiting van de ambachtelijke bedrijven blijft behouden. De bereikbaarheid voor beide bovenvermelde doelgroepen dient steeds gevrijwaard te worden;*

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

De inrichting van de wegen dient prioritair gericht te zijn op verkeersremmende maatregelen die de rustige sfeer van deze landelijke dorpskern ondersteunen.

## **ZONE '5 : BEEKZONE**

### **1. Omschrijving van de bestemmingszone**

Kleur en symboollegende met ingeschreven nummer: purper

**2. Bestemming :** afvoer van hemelwater, afvoer van rioolwater is verboden;

### **3. Inrichtingsvoorschriften**

De open aanleg moet getuigen van zorg voor de ontwikkeling en het voortbestaan van flora en fauna gecombineerd met een efficiënt waterbeheer.

De aanduiding met peil over betreffende bestemmingszone geeft aan dat plaatselijk (met breedte van max. 20.00 meter) de beek kan overbrugd worden. Deze overbrugging heeft een variabel karakter, verschuifbaar over maximaal 40 meter t.o.v. de as van het voorgestelde pijlsymbool.