De opdrachtgever

# GEMEENTE KNOKKE - HEIST

ontwerp

planregisternr.

# GEMEENTELIJK RUP VOGELZANG - RASHID

## Toelichtingsnota – Grafisch plan – Stedenbouwkundige voorschriften

De opdrachthouder – ontwerper

Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist
Tel : (050) 630 100
Fax : (050) 630 159

**Ruimtelijk planner**

Jan Van Coillie

**Wijzigingen**

**Opgemaakt** 08.06.2007

**Tekenaar**
Sandra T'Jonck

Aangepast aan de opmerkingen geformuleerd tijdens de plenaire vergadering van 18 juni 2007.
Aangepast aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek van 24 september t/m 22 november 2007

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van ....22/12/2008
op bevel,

De secretaris wd, M. Gobert

Eerste schepen M. Willems

**Bijgaand bij het besluit van Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Vogelzang-Rashid' (Knokke-Heist)**

**Goedkeuringsbeslissing met ref.:**
**RP/DEP/08/184, Brugge, 5 juni 2008**

De provinciegriffier,
(Get.) Hilaire OST

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Paul BREYNE

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adjunct-adviseur
Dienst Ruimtelijke Planning

# INHOUD

## Opbouw document

Het document bestaat uit vier onderdelen :

I Toelichtingnota
II Plan bestaande toestand
III Verordenend grafisch plan
IV Stedenbouwkundige voorschriften

De toelichtingsnota wordt nog eens onderverdeeld in:

1 Doelstelling
2 Juridisch kader
3 Planningscontext en overige beleidsplannen
4 Het project Vogelzang
5 Het project 'El-Rashid'
6 Toelichting bij de actualisatie van de bestaande voorschriften
7 Ruimtebalans
8 Watertoets
9 Procesverloop

# I. TOELICHTINGNOTA

Luchtfoto op het plangebied van het RUP Vogelzang - Rashid

# 1. DOELSTELLING

De dynamiek is de gemeente is bijzonder groot. Net als de gedeeltelijke herziening van het BPA Wijk Lippenslaan voor de projectzones Mussenpad en IJzerpark betreft het hier opnieuw een actiegericht 'postzegel' uitvoeringsplan. Op maat geschreven van een tweetal concrete projecten die volledig binnen de basisvisie van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan kaderen en zich volledig situeren binnen het 'stedelijk gebied'. Voor deze projecten dienen de voorschriften van het bestaande BPA beperkt bijgestuurd te worden, de voorstellen kunnen niet als 'afwijkende bouwdossiers' behandeld worden.

Er wordt ingezoomd op volgende twee projectzones :

- Een eerste project betreft een vraag van de sociale huisvestingsmaatschappij 't Heist Best. Zij vragen een nieuwbouw/uitbreidingsproject als vervanging van het bestaande sociale woonproject 'Vogelzang' in Knokke dorp. Het BPA laat enkel sanering en/of verbouwing toe.
- Een tweede project beoogt de bouw van een luxe villa met conciërgewoning en poolhouse voor dhr en mevr El-Rashid in de perifere enclave 't Kalf in een zeer eigen hedendaagse vormgeving, ontworpen door Buro II. Zij vragen ruimere voorschriften voor een specifieke architectuur mogelijk te maken.

## 1.1 Relatie met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan waarvan onderhavig uitvoeringsplan uitvoering is

Onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan of GRS Knokke-Heist (goedgekeurd door de B.D. in zitting van 02.12.2005, B.S. 22.02.2005) en mitsdien overeenkomstig de artikelen 37 tot en met 40 en 48 tot en met 50 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

Het onderhavig gemeentelijk uitvoeringsplan (GRUP) beoogt de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven, geformuleerd in het GRS, te vertalen naar concrete bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

In het bindend gedeelte van het GRS staat onder '1.3 Nederzettingsstructuur' bij de te nemen maatregelen en acties het volgende opgenomen : '*opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan binnen de bestaande dorpskernen en perifere enclaves* '.

## 1.2 Situering en afbakening van het plangebied

Het project Vogelzang is gesitueerd te midden van Knokke dorp, tussen de twee belangrijkste assen van het dorp zijnde de Graaf Jansdijk en de Jan Devischstraat. Het plangebied sluit direct aan op alle voorzieningen zoals sportstadion, winkelapparaat, scholen, enz. De omgeving wordt gekenmerkt door grondontsloten rijwoningen, veelal bestaande uit twee bouwlagen met dak.

Het project Rashid situeert zich aan de rand van Knokke dorp in een residentiële woonomgeving bestaande uit alleenstaande villa's op ruimere percelen. Dit gebied ademt reeds ten volle de sfeer van het Zoute uit, namelijk een groene omgeving met grotere éengezinswoningen. Het gebied is op een boogscheut gelegen van de golf.

Het plangebied is enerzijds ingeplant in de dorpskern van Knokke (project Vogelzang) en anderzijds gesitueerd tussen de dorpskern van Knokke en 't Zoute ter hoogte van 'het Kalf'.

Het RUP wordt begrensd door :
- ten noorden : de golf
- ten oosten : het 'Kalf', het Zoute en de polders
- ten zuiden : de Tolpaertpolder
- ten westen : sportstadion en stationsomgeving Knokke


Uittreksel uit de stratenatlas

## 2. JURIDISCH KADER

### 2.1 Gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977)

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in : woongebied

Er zijn bijgevolg geen afwijkingsaspecten t.o.v. het gewestplan.


Uittrekstel uit het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977 Bron: Gis Vlaanderen

## 2.2 BPA (historiek)

**K01 - Wijk Kalfstraat MB 17.04.1997 (BS 26.04.1997), in herziening gesteld bij MB van 09.07.1998.**

- Voor de projectzone Vogelzang zijn de bepalingen van het BPA Wijk Kalfstraat MB 17.04.1997 van toepassing.
- Voor de projectzone Rashid zijn inzake de berm de bepalingen van het BPA Wijk Kalfstraat MB 17.04.1997 van toepassing. Voor de effectieve bebouwbare zones is het BPA Wijk Kalfstraat MB 25.05.1999 van toepassing.

**K01 - Wijk Kalfstraat, gedeeltelijke herziening, MB 25.05.1999 (BS 20.08.1999) – zie uittreksel hiernaast.**

Doelstelling van de opmaak van onderhavig BPA's

Het betreft de oorspronkelijke dorpskern van Knokke, ten zuiden van de golf. Volgens het gewestplan grotendeels gelegen in woongebied, het ziekenhuis en de gemeentelijke depot in een zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

Het BPA hield een detaillering in van het gewestplan inzake de parkzone (0,5 ha, bestaande golf) en agrarisch gebied (0,2 ha, bestaand woongehucht). Het BPA had als doelstelling om binnen het bestaande woongehucht normale verbouwings- en/of renovatiewerken mogelijk te maken, dit teneinde de trend tot verwaarlozing of verkrotting tegen te gaan. Verder werden specifieke inbreidingszones voorzien zoals t.h.v. het Witte Duiven hoevecomplex.

## 2.3 Goedgekeurde, nog geldende verkavelingen

Doel is volgende verkaveling en latere wijzigingen op te heffen voor die delen zijnde voor de loten 32 en 33 – gelegen binnen de contouren van het RUP :

397 : Kalfstraat/Graaf Jansdijk/Eglantierenlaan/Klaverlaan op naam van N.V. Hazegras.
Goedgekeurd bij collegebesluit van 04 november 1991.
Kenmerk Stedenbouw :5/31043/1112/GB/MV.

## 2.4 Beschermde monumenten

Niet van toepassing voor het plangebied.

## 2.5 Habitat- en vogelrichtlijngebieden

Niet van toepassing voor het plangebied.

## 2.6 Rooilijnen

Niet van toepassing voor het plangebied.

# 3. PLANNINGSCONTEXT EN OVERIGE BELEIDSPLANNEN

## 3.1 Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd naar Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.

## 3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
De visie en gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het PRS sluit aan bij het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist, waarbij de kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkeling verder wordt geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De visie op het provinciale niveau en van de verschillende deelstructuren worden gebiedsgericht vertaald voor deelruimten. Per deelgebied worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd. Knokke - Heist is gelegen deels in de kustruimte en deels in de oostelijke polderruimte.

Onderhavig RUP Vogelzang - Rashid is gelegen in de kustruimte en binnen het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied van Knokke-Heist (zoals opgemaakt door het WES in opdracht van het Provinciebestuur).

## 3.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) – B.D. 02.12.2004

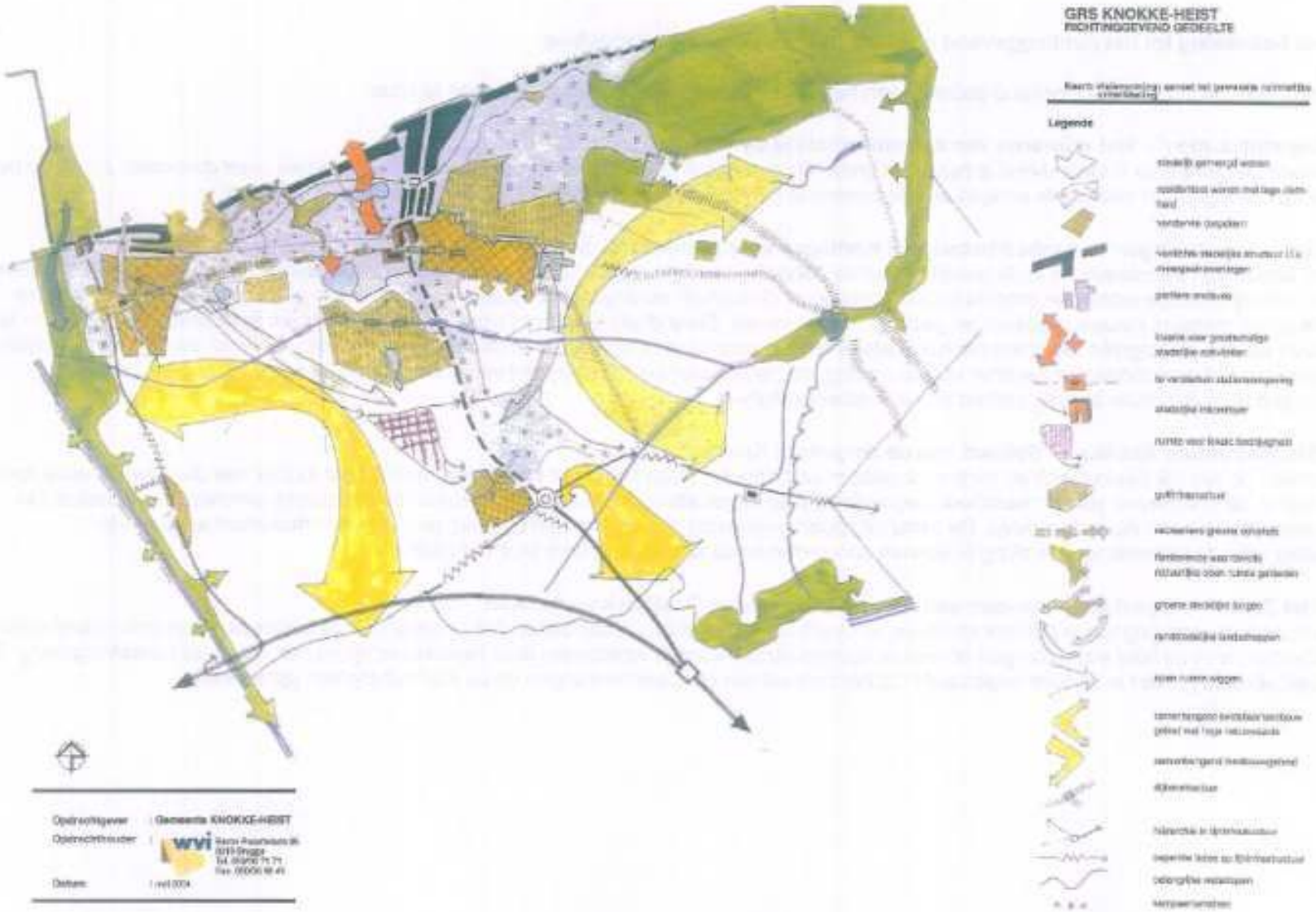
Het GRS, waaraan meerdere jaren is gewerkt, is definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 29 april 2004 en goedgekeurd door de bestendige deputatie in zitting van 2 december 2004. De bekendmaking in het Staatsblad gebeurde op 22 februari 2005.

### 3.3.1 Entiteiten binnen de ruimtelijke structuur (zie kaart)

De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ***ruimtelijke entiteiten*** te benoemen.
Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. Ze vragen dan ook om een specifiek beleid. Binnen de gewenste ruimtelijke structuur wordt per entiteit een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen mede gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur.

Kaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist met aanduiding van de onderscheiden ruimtelijke entiteiten.

Onderhavig plandocument situeert zich binnen het 'kustfront' meer specifiek binnen de deelentiteit 'Stadsstructuur Knokke' en 'het Zoute'. Het kustfront wordt begrensd door de haven van Zeebrugge enerzijds en het natuurreservaat het Zwin anderzijds. Het kustfront bestaat uit een kraal van bebouwde ruimten (Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute) en open ruimten (verharde openbare ruimten en duinrelicten).




Overzichtskaart uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Knokke-Heist. Onderhavig plangebied is gesitueerd binnen 'het residentieel wonen met lage dichtheid'.

### 3.3.2 Visie met betrekking tot het richtinggevend gedeelte, relevant voor het plangebied

Omtrent het plangebied zijn in het richtinggevend gedeelte van het GRS volgende relevante doelstellingen te lezen :

**Op pagina 9 'Uitgangspunten' - 'Het vrijwaren van de gemeentelijke dynamiek'**
*De dynamiek binnen de gemeente Knokke-Heist is bijzonder groot. De gemeente Knokke-Heist zal er evenwel naar streven deze dynamiek, zowel op het vlak van toerisme als op demografisch vlak, op te vangen en alle kansen te gunnen, binnen de grenzen van de ruimtelijke draagkracht.*

**Op pagina 12 'Basisdoelstellingen' - 'Aanbod betaalbare woningen voor permanente bewoning'**
*Het RSV en PRS streeft een trendbreuk na in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden. Dit betekent dat de stedelijke gebieden het grootste aandeel aan bijkomende woningen moeten kunnen opvangen. Binnen dit woningaanbod is de differentiatie van groot belang. De belangrijkste doelgroep zijn de jonge mensen, nieuwe gezinnen en gezinnen me kinderen. Deze doelgroep moet worden gestimuleerd om in de stedelijke gebieden te komen en/of blijven wonen. Belangrijke aspecten om het stedelijk wonen voor deze doelgroep aantrekkelijk te maken zijn de beeld- en belevingskwaliteiten van de woonomgeving, het grondontsloten karakter van de woning, de betaalbaarheid, de nabijheid van publieke voorzieningen (scholen, parken, speeltuinen), een goede multimodale bereikbaarheid en de verkeersveiligheid.*

**Op pagina 89 'Stadsstructuur Knokke' – 'Behoud van de dorpskern Knokke'**
*Verder verwijdert van de zeedijk bevindt zich de oudere dorpskern van Knokke. Deze kern kent vooral een residentiële functie met dienstverlenende functies zoals sport, de politie, de brandweer, de muziekschool, begraafplaats en handelsfuncties. Belangrijk hierbij is dat bijzondere aandacht deint besteed te worden aan de woonkwaliteit van deze doelgroep. De trend tot appartementering dient te worden beperkt, teneinde een maximaal aanbod aan woongelegenheden voor de authentieke bevolking te kunnen aanbieden en de toeristische druk tegen te gaan.*

**Op pagina 91 'Het Zoute' – 'Eigenheid behouden van de perifere enclaves Oosthoek en het Kalf'**
*De eigenheid van de historisch gegroeide perifere enclaves, nl Oosthoek en het Kalf, dienen behouden te blijven. Deze enclaves staan momenteel onder druk van de vastgoedsector, waarbij heel wat woningen of nieuwe bouwprojecten worden ingenomen door tweede verblijven met vraag tot schaalvergroting. Er dient een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden opgemaakt dat het behoud van eengezinswoningen en de kleinschaligheid garandeert.*

## 4. HET PROJECT VOGELZANG

"In de wijk Vogelzang te Knokke beschikt de sociale huisvestingsmaatschappij t' Heist Best momenteel over 26 in blokken aaneengeschakelde eengezinswoningen van het 1 slaapkamertype. Deze werden gebouwd in 1980. Concreet gaat het om 12 woningen met 1 bouwlaag en 14 woningen met 2 bouwlagen. Daarnaast bevinden zich er ook nog 13 garages. De dakstructuur is voor al deze gebouwen een plat dak bestaande uit isolatie en roofing. De huidige doorsnee bewoner van de wijk Vogelzang is een alleenstaande gepensioneerde.

Alhoewel het om relatief recente woningen gaat, zeker in vergelijking met de andere woningen binnen het patrimonium van t' Heist Best, zijn de woningen in een mindere goede staat. Een grondige renovatie dringt zich dan ook noodzakelijkerwijs op. T' Heist Best heeft dan ook plannen om deze wijk te herwaarderen en de kwaliteit van de woningen (en het ruim aanwezige openbaar domein) te verbeteren naar de hedendaagse gebruikelijke normen.

Aangezien t' Heist Best niet beschikt over gronden om nieuwe projecten te realiseren, gezien de enorm hoge kost van wonen binnen de gemeente, gezien het reële gevaar dat in de toekomst een potentiële daling plaatsvindt van het totale aantal sociale woningen binnen de gemeente ten gevolge van de door de hogere overheid opgelegde wetgeving inzake het 'kooprecht' voor de zittende huurder en gezien de grote vraag aan sociale (en betaalbare) woningen binnen de gemeente Knokke-Heist wil t'Heist Best in het kader van de herwaardering van deze wijk alvast een hogere concentratie van woningen creëren. Dit gegeven het sluit nauw aan bij de in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gestelde doelstelling om inbreidingsprojecten in o.a. Knokke Dorp mogelijk te maken.

Concreet wordt er voor de huidige laagbouwwoningen gedacht aan <u>een opbouw van een extra bouwlaag plus dak</u>, te vergelijken met de bouwvolumes van de aanpalende wijk Witte Duivenhoeve. Beneden zou er dan telkens een eengezinwoning behouden blijven, terwijl erboven een duplex gecreëerd wordt. Voor de huidige tweebouwlagen woningen wordt gedacht <u>om een hellend dak te plaatsen</u>. Als bijkomend voordeel van het bouwen van deze iets grotere duplexen, hoopt t' Heist Best alvast om ook kleine gezinnen in de wijk te kunnen lokaliseren en op deze wijze een brede sociale mix op het gebied van leeftijd, inkomen,.....te doen ontstaan.

Daarnaast stelt t' Heist Best ook vast dat de huidige bovengrondse garages, in verhouding enorm veel van het beschikbare grondoppervlak in beslag nemen. Hier wordt de piste gevolgd om deze af te breken en te vervangen door sociale woningen met ondergrondse garages.
Doel is voor het geheel een kwaliteitsvolle architectuur na te streven. Deze verdichting dient met de nodige aandacht voor de semi publieke en publieke ruimtes vorm gegeven te worden. Doel is het project gefaseerd uit te voeren omdat voor de huidige inwoners niet direct een andere woning kan worden aangeboden.

Indien in de projectsite Vogelzang de bouwhoogte verhoogd wordt van 1 bouwlaag naar 2 bouwlagen, waarbij op de verdieping een afzonderlijke woonfunctie wordt voorzien zal de impact op de omgeving ingeschat worden, ondermeer inzake privacy. Daarom zullen de woonfuncties op de verdieping zich richten naar de centrale zone van het project Vogelzang en niet naar de randen. Aan de randen zullen zich enkel slaapkamers of nutsvoorzieningen bevinden. Ook terrassen op de verdieping aan de randzijde zullen tot een minimum worden beperkt.

Tussen de Graaf Jansdijk en Jan Devischstraat is enkel een doorgang door de Vogelzang wijk mogelijk voor fietsers en voetgangers. De toegang tot de Vogelzang wijk voor gemotoriseerd verkeer vindt plaats via de Graaf Jansdijk.

Foto's van de bestaande toestand van de sociale site Vogelzang.

## 5. HET PROJECT 'EL-RASHID'

Dit project beoogt de bouw van een luxe villa met conciërgewoning en poolhouse voor dhr en mevr El-Rashid in de perifere enclave 't Kalf in een zeer eigen hedendaagse vormgeving, ontworpen door Buro II (zie hierna volgende beelden).

Het gegeven van een luxe villa op een ruim perceel kadert volledig binnen het exclusieve residentiële karakter van het Zoute. Het Zoute heeft zijn geschiedenis en imago. Dit specifieke karakter dient behouden te worden en versterkt te worden. In onderscheiden recente RUP's in het Zoute (RUP Wijk Prins Karellaan, RUP Wijk Berkenlaan) wordt dan ook een splitsing van percelen verboden teneinde het open en groene karakter van het Zoute te kunnen vrijwaren. Doel van deze herziening van BPA's is de eigenheid van het Zoute bestaande uit ruime percelen met grote villa's te behouden (conform visie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan). Het huidige project Rashid kadert volledig binnen deze visie. Daarnaast ondersteunt het gemeentebestuur de vraag naar hedendaagse architectuur.

Op het huidige perceel staat momenteel 1 villa. Deze villa wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe eigentijdse villa met allerlei voorzieningen zoals poolhouse en een afzonderlijke conciërgewoning. De huidige kenmerkende groene berm rond het eigendom wordt volledig behouden, enkele de toegang door de berm wordt verplaatst.

De inplanting van de villa gebeurd op basis van de structurerende en richtinggevende bestaande groenelementen. Teneinde de impact op het straatbeeld te beperken is de langse zijde (=kortste zijde) van het gebouw evenwijdig met de straat geplaatst, dit op voldoende afstand van de berm (conform opmerking van de gecoro). Ook de bouwhoogte wordt beperkt tot het globale richtinggevende gabariet in het Zoute van twee bouwlagen met dak.

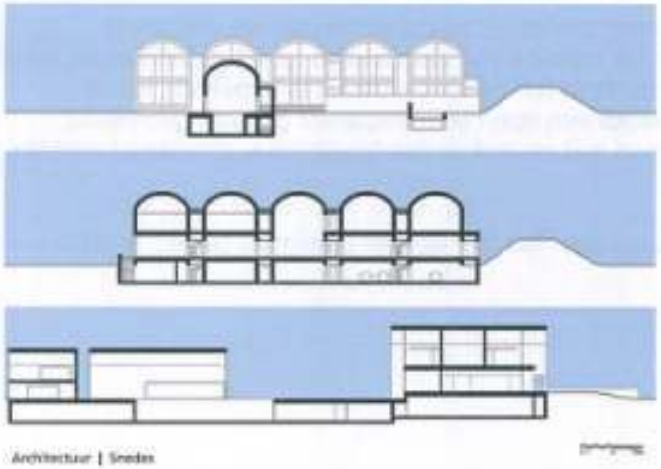
Het ontwerp van het hoofdvolume is opgebouwd uit 5 geschakelde balken waartussen zich 'servant areas' bevinden. Het opdelen van het gebouw in meerdere duidelijke deelelementen, verlaagt de impact van het geheel op het terrein en de omgeving. De repetitie van eenvoudige, goed gedefinieerde delen, werkt als ordenend element en versterkt de leesbaarheid van het gebouw. Naast het belang van fragmentatie om de schaalimpact te beperken, is het bereiken van een zekere uniformiteit in op de totaliteit van de vormgeving een belangrijk element. Er wordt een open en transparant gebouw gecreëerd, waarbij binnen- en buitenruimte in elkaar overvloeien via grote raampartijen. De afzonderlijke paviljoenen met nevenfuncties (poolhouse, conciërge) creëren spanning op het terrein en vormen tegelijk een evenwicht met het hoofdgebouw.

Er wordt gewerkt met een herkenbare hedendaagse vormentaal via archetypes (tongewelf). De ruimtes onder het dak worden maximaal benut, tegelijk wordt de hoogte beperkt. De gekozen vorm van het tongewelf leent zich daar het best toe.
Het betreft aldus een transparant, sober en rustig volume die zich volledig inkadert binnen de context.

Bestaande, te behouden beplante dijk langs de Graaf Jansdijk.

Maquette die de volume opbouw weergeeft :

- Hoofdvolume bestaande uit schakeling van 5 tal balken met tongewelf;
- Poolhouse (met tongewelf) en zwembad;
- Conciërgewoning met tongewelf;



Doorsnedes van het project.

Beeld van de huidige toegang met op de achtergrond de bestaande villa met hellend dak.

Sfeerbeeld volumes

# 6. TOELICHTING BIJ DE ACTUALISATIE VAN DE BESTAANDE VOORSCHRIFTEN

## 6.1 Bestaande versus nieuwe bepalingen voor de projectzone Vogelzang (BPA Wijk Kalfstraat)

### 6.1.1 Bestaande bepalingen

Het betreft de bestemmingszone 5 'sociale huisvestingszone' :

- *Het betreft een groepsbouw – zone van eengezinswoningen, die uitgevoerd werd door een overheidsinstantie en dit volgens een totaal architectuurconcept met entiteiten in rijbouwwijze van maximaal 2 bouwlagen en plaatselijk inplanting van gezamenlijke garagecomplexen.*
- *Deze bouwwijk kan ofwel in zijn totaliteit, ofwel in fasen op dynamische wijze worden gerestaureerd, gerenoveerd of perceelsgewijs worden verbouwd of gedeeltelijk uitgebreid evenwel met een maximum van 15 m2 per woonperceel, voor zover deze verbouwingsingrepen niet van aard zijn dat ze door materiaalkeuze en vormentaal het consistent uitzicht van de wijk in negatieve zin zouden beïnvloeden.*

### 6.1.2 Nieuwe bepalingen

De nieuwe bepalingen laten volledig nieuwbouw en ruimere verbouwing- en uitbreidingsmogelijkheden (opbouw volumes) toe in functie van sociale huisvesting.

Bij de eerste aanvraag dient een totaal inrichtingplan aangereikt te worden voor de site, samen met een beplantingsplan en circulatieplan.

Nieuwe bouwvolumes kunnen bestaan uit maximum twee bouwlagen en dak, hierbij dient rekening gehouden te worden met de privacy van aanpalenden. De bebouwbare oppervlakte kan maximum 40% bedragen (huidige bezetting is 24%, dit inclusief de toegangen), de afstand tot de perceelsgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen.

## 6.2 Bestaande versus nieuwe bepalingen van de projectzone Rashid (BPA Wijk Kalfstraat)

### 6.2.1 Bestaande bepalingen

Het betreft de bestemmingszone 1 'Zone voor alleenstaande of gekoppelde ééngezinswoningen en/of dubbelwoonsten' :

- *In deze zone is bewoning toegelaten : ééngezinswoningen, dubbelwoonsten, gekoppelde ééngezinswoningen;*
- *Bouwhoogte : max 2 bouwlagen, max nokhoogte 11 meter;*
- *Bezetting : percelen vanaf 1200 m2 : max 15% met een max van 350 m2;*

Het betreft de bestemmingszone 12 'Private groenzone' :

- *Het betreft private zones voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen, met inbegrip van kleinschalig opgevatte opritten.*

### 6.2.2 Nieuwe bepalingen

De nieuwe bepalingen kaderen volledig binnen de basisvisie zoals reeds verwerkt in het RUP Wijk Prins Karellaan en het RUP Wijk Berkenlaan waarbij splitsing van percelen niet meer is toegelaten, waarbij beperkingen zijn ingeschreven inzake ondergrondse constructies en waarbij de bezetting is beperkt tot maximum 15%, de bouwhoogte tot maximum twee bouwlagen en dak.
Teneinde een eigentijdse architectuur mogelijk te maken zijn de voorschriften inzake dakvorm en materiaalgebruik meer open geschreven.
Teneinde een ruimere luxe villa met afzonderlijke conciërgewoning en poolhouse mogelijk te maken zijn te beperking inzake de maximum te bebouwen m2 geschrapt. Hierbij enkele cijfermatige aspecten van de nieuwe bepalingen.

Inzake inplanting

- *t.a.v. de rooilijn: minimum 6 m*
- *t.a.v. de zone grens van de bouwvrije zone (artikel 3): minimum 5 m*
- *t.a.v. de zijkavelgrenzen: minimum 5 m*
- *t.a.v. de achterkavelgrens: minimum 5 m*

Inzake bebouwingspercentage

- *woning: 825 m², poolhouse: 223 m², concierge: 85 m²*
- *volledige terrein: totale opp. 20.230 m², waarvan 10.729 m² bouwgrond en 9 501 m² privaat groen*
- *15% van 10.729 m² = 1609 m²*
- *totale opp. ontworpen bebouwing: 1133 m²*

Inzake ondergrondse garages

- *maximum 1 ondergrondse bouwlaag;*
- *maximum 30% van het perceel kan door ondergrondse constructies worden ingenomen;*

Inzake terreinaanleg en afsluitingen

- *Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden;*
- *Voor ieder te rooien boom in functie van bebouwing, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden;*
- *Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.*
- *Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zoal een zwembad, tennisterrein en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding. Deze voorzieningen kunnen niet in de bouwvrije zones.*

- *tuinzone: 10.729 – 1 133 = 9596 m²*
- *30% x 9596 = 2878 m²*
    - *voorplein : 1678 m²*
    - *inrit parking : 122 m2*
    - *terrassen): 937 m²*
    - *verzonken patio : 138 m²*
- *totaal: 2875 m2*

Inzake private groen zone (artikel 3)

- *behoud van de dijk langs de Graaf Jansdijk;*
- *groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting;*
- *maximaal 1 inrit langs de Graaf Jansdijk (bestaand inrit kan verlegd worden);*
- *bewakerspost naast inkompoort van: max. 9 m²;*

# 7. RUIMTEBALANS

## 7.1 Opgave van voorschriften en bepalingen

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het Gemeentelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
Volgende voorschriften en bepalingen worden opgeheven bij de inwerkingtreding van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 07.04.1977), het BPA K01 – Wijk Kalfstraat (MB 17.04.1997) en de BPA wijziging van 25/5/99 voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavige Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- Volgende verkaveling voor die percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan : zie hfdst 2.3

## 7.2 Ruimtebalans

Volgens de bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in: woongebied

Er zijn derhalve geen afwijkingsaspecten van het gewestplan. Het gewestplan Brugge-Oostkust wordt als volgt gedetailleerd.

| Gewestplan bestemming | Bestemming in rup | Oppervlakte |
|---|---|---|
| woongebied | Artikel 2 : Projectzone Vogelzang | 5090 m² |
| woongebied | Artikel 3 : Projectzone Rashid | 10.729 m² |
| Woongebied | Artikel 4: Private groenzone | 9501 m² |

De oppervlakte van het totale plangebied van onderhavig gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan bedraagt ca 25320 m²

# 8. WATERTOETS

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, in voege van 24/12/03, legt een aantal verplichtingen op die de watertoets genoemd worden.

Het decreet voorziet in de invoering van de watertoets (art. 8). De watertoets is het instrument waarmee uitvoering wordt gegeven aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de planvorming en vergunningverlening die plaats vindt in het kader van de verschillende beleidsdomeinen. Het decreet van 18 juli 2003 bevat voor wat de door artikel 8 opgelegde watertoets betreft geen specifieke overgangs- of inwerkingtredingsbepalingen. Samen met de rest van het decreet werd de verplichting om de watertoets uit te voeren bijgevolg van kracht bij het inwerkingtreden van het decreet, namelijk 10 dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad op 14 november 2003 (dus op 24 november 2003). Het feit dat de Vlaamse regering op die datum de in § 3 van genoemd artikel 8 bedoelde adviesinstantie nog niet heeft aangewezen, blijft zonder weerslag op de inwerkingtreding van de watertoetsregeling vervat in § 1 en 2 van deze bepaling.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of zoveel mogelijk wordt beperkt. Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen worden volgende elementen bekeken: de bodemkenmerken (infiltratiemogelijkheden van de ondergrond), de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

**Bodemkenmerken**

De bodemkaart heeft als bodemtype voor het plangebied 'antropogeen' weer. Dat komt neer op het feit dat het gebied reeds voor grote delen verstedelijkt is. In de huidige situatie stellen er zich geen problemen naar infiltratiemogelijkheden.

**Overstromingsgebieden**

In het kader van het DuLo-waterplan en Waterhuishoudingsplan voor het deelbekken Zwinstreek is een basisinventaris opgemaakt die o.a. een inventarisatie van de overstromingsgebieden 'recent overstroomde gebieden of ROG' bevat. Er is geen enkele risicozone gelegen binnen of in de omgeving van het plangebied.

**Mogelijke effecten van het plan**

Het plangebied is reeds volledig gerealiseerd.
De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' alsook aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening.
Samen met de correcte naleving van de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructie, bovengrondse verhardingen en bezettingen en gelet op de grootte van de percelen, zijn geen schadelijke effecten op het watersysteem en de kwantitatieve toestand van het grondwater te verwachten.
Bijkomend is het plangebied gelegen in een voormalig duinlandschap bestaande uit zandgrond die een vlotte infiltratie van regenwater toelaat.


*Figuur 2 : Kaart van risicozones voor overstromingen in de regio van Knokke (gemeentegrenzen in groene omlijning aangeduid).*

## 9. PROCESVERLOOP

**Adviesvraag**

- ARP
- ROHM West-Vlaanderen
- DRUM
- Monumenten en Landschappen
- Agentschap natuur en bos
- VMM
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie
- 't Heist Best
- Voorzitter gecoro

**Procesverloop**

- Plenaire vergadering : 18 juni 2007
- Gemeenteraad : voorlopige vaststelling : 30 augustus 2007
- Openbaar onderzoek : 24 september t/m 22 november 2007
- Gecoro : 28 januari 2008
- Gemeenteraad : definitieve vaststelling : eind februari 2008
- Goedkeuring door Bestendige Deputatie :

## 10. BIJLAGE

- Verslag van de plenaire vergadering.
- Standpuntbepaling van de gecoro inzake het ontwerp RUP na openbaar onderzoek van 24 september t/m 22 november 2007.

# BIJLAGE

# Gemeentelijk RUP Vogelzang - Rashid

**Verslag plenaire vergadering maandag 18 juni 2007**

**Aanwezig**

- dhr D. Lannoy, schepen R.O. Knokke-Heist
- dhr B. Verbeke, Drum
- dhr K. Joye, Agentschap R-O West-Vlaanderen
- dhr Guy Demeestere, voorzitter 't Heist Best
- dhr J.-P. Vantorre, dienst stadsontwikkeling Knokke-Heist
- dhr J. Van Coillie, dienst stadsontwikkeling Knokke-Heist

**Volgende schriftelijke adviezen zijn ontvangen**

- advies Agentschap R-O Vlaanderen
- advies Drum
- advies Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
- advies Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

De voorzitter, schepen D. Lannoy, verwelkomt de genodigden en spreekt de wens uit dat deze plenaire vergadering tot de gewenste resultaten zal leiden. De voorzitter van de gecoro is verontschuldigd. Het project Rashid is reeds aangepast aan de opmerkingen geformuleerd in de gecoro inzake afstand tot de dijk.

**Gemeentelijk RUP Vogelzang - Rashid**
De adviezen worden doorgenomen en besproken. Er wordt volgende consensus bereikt over de geformuleerde adviezen.

*Advies Drum*

- De toelichting dient aangevuld te worden voor het project Rashid.
- Strijdige voorschriften worden opgeheven bij goedkeuring en niet bij de definitieve vaststelling.
- In art 1.1.1. wordt verordenend verwezen naar het decreet, dit dient in de toelichting te staan.

- Bij de bestemmingsbepalingen van de projectzone Vogelzang dient de verwijzing naar de Vlaamse wooncode in de toelichtende kolom geplaatst te worden.
- In art 2.2.4 wordt verkeerdelijk verwezen naar handelszaken.
- Verder nakijken wat in linker- en rechter kolom thuis hoort (zie advies).
- Verduidelijken wat bedoeld wordt met grotere gehelen in art 2.3.2.
- Het bestemmingsvoorschrift voor projectzone Rashid is wellicht te specifiek bepaald.
- In art 2.2.6 dient het begrip openlucht recreatie ook aangegeven te worden in de verordenende kolom.

*Advies Agentschap R-O West-Vlaanderen*

- Er is een tegenstrijdigheid met het RSV voor de projectsite Rashid door het sterk verlagen van de dichtheid (aantal woningen per hectare), mede gelet op de ligging binnen het stedelijk gebied. Voorgesteld wordt de drie zuidelijke percelen van de verkaveling niet mee te nemen in onderhavig RUP en bijgevolg in het beschikbaar aanbod te houden. Er wordt verduidelijkt dat in het bestaande BPA voor het perceel waarop de bestaande villa staat is aangegeven dat geen nieuwe bouwkavels toegelaten zijn.
- De projectsite Rashid dient verder verduidelijkt te worden en bijkomend gekaderd binnen de context van Knokke-Heist.
- Bij de projectsite Rashid dient de verkaveling juist aangegeven te worden op het plan bestaande toestand. Enkel de relevante verkavelingwijzigingen dienen aangegeven te worden.
- Bij de projectsite Rashid dient inzake het aspect grondwater het volgende aangevuld te worden : '*de impact op de volledige waterhuishouding moet zo minimaal mogelijk gehouden te worden. Er dienen maatregelen voor de waterbeheersing genomen te worden*'.
- De toegangswegen tot de projectsite Vogelzang dienen op de plannen aangeduid te worden.
- Voor de projectsite Vogelzang dient duidelijker aangegeven te worden wat de intenties zijn van 't Heist Best naar nieuwbouw en/of renovatie. Er wordt door dhr Demeestere aangegeven dat in fases zal gewerkt worden, gezien de mensen niet zomaar allemaal uit hun huizen kunnen gezet worden en dat geen voldoende vervangwoningen beschikbaar zijn. Er zal zowel verbouwd worden als nieuwbouw plaatsvinden.
- De 'sluip' doorgang in de projectsite Vogelzang betreft een doorgang gebruikt door wandelaars en fietsers.
- De bestaande noordelijke garages in de projectsite Vogelzang dienen binnen de plannen opgenomen te worden.
- Op de vraag waarom in de projectsite Vogelzang de wegenis ontdubbeld is, geeft dhr Demeestere aan dat dit zijn oorzaak vindt in de gewenste zuid gerichte oriëntatie van de tuinen van de woningen.
- De huidige bezetting dient aangegeven te worden, de voorschriften bepalen nu 40%, hoeveel komt er dan bij?
- Belangrijk is de minimale afstand tot de randzijde van de projectsite Vogelzang aan te duiden.
- Indien in de projectsite Vogelzang de bouwhoogte verhoogd wordt van 1 bouwlaag naar 2 bouwlagen, waarbij op de verdieping een afzonderlijke woonfunctie wordt voorzien is het belangrijk de impact op de omgeving in te schatten, ondermeer inzake privacy. Daarom is het belangrijk dat de woonfuncties op de verdieping zich richten naar de centrale zone van het project Vogelzang en niet naar de randen. Aan de randen kunnen zich enkel slaapkamers of nutsvoorzieningen bevinden. Ook terrassen aan de randzijde zijn niet wenselijk.
- Op vraag naar de eigendomsstructuur wordt door dhr Demeestere verduidelijkt dat de gronden van Vogelzang eigendom zijn van de gemeente en in erfpachtvorm aan het Heist Best zijn gegeven.

- Voor de overstromingsgebieden dienen niet de ROG bekeken te worden, maar de mogelijke en effectieve overstromingsgevoelige gebieden (zie www.watertoets.be).
- Het vigerende BPA Wijk Kalfstraat en de latere wijziging dienen juist aangegeven te worden. Ook dient verwezen te worden naar de juiste BPA versie.
- Op het bestemmingsplan is het onduidelijk wat als basis gebruikt is voor het liggingsplan.

*Advies Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen*
- Geen bezwaar.

*Advies Milieu-, Natuur- en Energiebeleid*
- Verder onderbouwing wordt gevraagd voor de villa Rashid en het behoud van de groenelementen aldaar.
- Er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt te worden.

**Besluit**

Alle besturen beoordelen de algemene opzet van het plan positief. De RUP procedure kan verder gezet worden mits tegemoet te komen aan de geformuleerde opmerkingen en adviezen.

*Opgemaakt op 20 juni 2007*
*Jan Van Coillie*

Na de plenaire vergadering is nog een schriftelijk advies ontvangen van het Agentschap voor Natuur en Bos (geen bezwaar mits behoud van de dijk).

GEMEENTE KNOKKE-HEIST
RUP 'VOGELZANG - RASHID'

**STANDPUNTBEPALING INZAKE ONTWERP VAN**
RUP NA OPENBAAR ONDERZOEK VAN 24.09.2007 TOT EN MET 22.11.2007

## 1 Procedure

| | |
|---|---|
| • Plenaire vergadering | 18 juni 2007 |
| • Gemeenteraad: voorlopige aanvaarding | 30 augustus 2007 |
| • Openbaar Onderzoek | 24 september t/m 22 november 2007 |
| – Aantal bezwaren : 5 | |
| – Aantal adviezen : 2 | |
| • Gecoro | 28 januari 2008 |

## 2 Aantal bezwaren en adviezen

1. bezwaar van dhr Simon Vereecke
2. bezwaar van POC partners
3. bezwaar van dhr en mevr Rik en Annie Van Ooteghem - Vandenbussche
4. bezwaar van familie Anseeuw - Hurtekant
5. bezwaar van bewoners Graaf Jansdijk 46
6. advies van de DRUM
7. advies van Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Globaal kan gesteld worden dat, naast het bezwaarschrift over de algemene bepalingen, de bezwaarschriften zich volledig richten op de projectzone Vogelzang. Over de projectzone Rashid zijn geen bezwaren ingediend.

Overeenkomstig art. 9, § 2 en 49, § 5 van het decreet van 18 mei 1999 brengt de gecoro het hiernavolgend advies uit bij de gemeenteraad.

## 3 Individuele standpuntbepaling

### 3.1 bezwaar van dhr Simon Vereecke

Bezwaarschrijver, dhr Simon Vereecke, is werkzaam aan de dienst stadsontwikkeling en heeft een tweetal technische opmerkingen geformuleerd.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect overeenstemming nummering artikels tussen de bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige voorschriften
2. aspect modaliteiten grondwater

Standpuntbepaling
**3.1.1 aspect overeenstemming nummering artikels tussen de bestemmingsplannen en de stedenbouwkundige voorschriften**
Dit is inderdaad een correcte opmerkingen. De aanduiding van de artikels op de bestemmingsplannen dient in overeenstemming gebracht te worden met de aanduiding in de stedenbouwkundige voorschriften. De gecoro adviseert dan ook dit aan te passen.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

**3.1.2 aspect modaliteiten grondwater**
In de stedenbouwkundige voorschriften staat aangegeven onder artikel 1.1.3 : 'Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken dient opnieuw in de bodem geïnfiltreerd te worden'. Bezwaarschrijver vraagt verfijning in die zin dat het grondwater op eigen terrein opnieuw dient gereïnfiltreerd te worden, teneinde overlast op openbaar domein of in de rioleringen te vermijden.
De gecoro adviseert deze verfijning op te nemen in de voorschriften gezien de onderhavige terreinen ruim genoeg zijn om reïnfiltratie op eigen terrein te kunnen voorzien.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

### 3.2 bezwaar van POC partners

Dhr P. Taffeiren maakt bezwaar in naam van de NV Graafjanshoeve. Hij geeft aan dat een deel van het perceel met nr 597/H/9 is opgenomen in het RUP. Dit wordt gestaafd met kadasterplannen.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect correctie in perceelsaanduiding

Standpuntbepaling
Bezwaarschrijver vraagt de contouren van het RUP in de projectzone Vogelzang, ter hoogte van de toegang tot de Graaf Jansdijk te corrigeren op basis van bestaande eigendomstructuren.
Het betreft inderdaad een kleine fout in het RUP, de gecoro adviseert dan ook de contouren te corrigeren op basis van de eigendomstructuur.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

## 3.3 bezwaar van dhr en mevr Rik en Annie Van Ooteghem - Vandenbussche

Dhr en mevr Rik en Annie Van Ooteghem – Vandenbussche dienen hetzelfde bezwaarschrift in als POC partners.
Standpuntbepaling
De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.2.

## 3.4 bezwaar van familie Anseeuw - Hurtekant

De familie Anseeuw–Hurtekant vraagt rekening te willen houden met het feit dat de toegang tot de projectsite Vogelzang vanuit de Jan Devischstraat enkel kan voor fietsers en voetgangers. Momenteel is in het RUP deze verfijning niet gemaakt. Het feit dat vanuit de Jan Devischstraat deze beperking is opgelegd heeft zijn oorsprong volgens de bezwaarschrijvers in het private karakter van dit stuk en in een gevestigde erfdienstbaarheid.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect beperking toegang vanuit de Jan Devischstraat

Standpuntbepaling
Gelet op de bestaande toestand en gezien het geenszins de bedoeling is van het grup deze huidige ontsluitingswijze te gaan wijzigen, stelt de gecoro voor de toegang vanuit de Jan Devischstraat als volgt te verfijnen : 'de toegang vanuit de Jan Devischstraat is enkel toegelaten voor fietsers en voetgangers'.
De opmerkingen inzake het private karakter van deze ontsluiting zijn burgerrechterlijk en zijn aldus geen voorwerp in het kader van onderhavige RUP procedure.
Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

## 3.5 bezwaar van bewoners Graaf Jansdijk 46

De bewoners van de Graaf Jansdijk 46 wensen bezwaar aan te tekenen tegen het feit dat in de site Vogelzang twee bouwlagen met dak worden toegelaten en dat de huidige bovengrondse garages kunnen vervangen worden door woningen.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect bouwhoogte
2. aspect vervanging van garages door woningen

Standpuntbepaling
**3.5.1 aspect bouwhoogte**
Teneinde tot een sanering en verdere verdichting van dit gebied over te kunnen gaan, is de bouwhoogte vastgelegd op twee bouwlagen met dak hetgeen eigen is aan deze omgeving. Het optrekken van de bouwhoogtes is bijgevolg beperkt.

De afstandsbepalingen zijn geformuleerd als ofwel 0.00 meter bij gekoppelde bebouwing ofwel minimum 5 meter behoudens de bestaande toestand. Teneinde misverstanden te vermijden adviseert de gecoro om de afstandbepaling van minimum 5 meter te verduidelijken dat er minimum 5 meter afstand dient gehouden te worden van de grenzen van de projectsite indien er twee bouwlagen worden voorzien.

De doelstelling van 't Heist Best bestaat erin om de bestaande woningen beperkt te verhogen. Deze bestaande bebouwing bevindt zich op ruime afstand van de woningen van bezwaarschrijvers.

Verder staat duidelijk aangegeven in artikel 2.3 dat '*indien de bestaande bouwhoogte wordt verhoogd, waarbij op de verdieping en/of onder het dak bijkomende woonfunctie wordt voorzien, dienen de woonfuncties op de verdieping zich te richten naar de centrale zone van het project Vogelzang en niet naar de randen. Aan de randen kunnen zich enkel slaapkamers of nutsvoorzieningen bevinden. Ook terrassen aan de randzijde zijn niet toegelaten.*'

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

**3.5.2 aspect vervanging van garages door woningen**
Het vervangen van de bestaande garages tegenaan de perceelsgrens door woningen is niet toegelaten. Afstandsregels geven aan dat de afstand tot de perceelsgrenzen minimum 5 meter dient te bedragen, daarnaast zijn in artikel 2.3 nog bijkomende bepalingen opgenomen inzake inrichting van de woonfuncties op de verdieping.
Bijkomend dient bij elke nieuwbouw en/of grondige verbouwing van het geheel of grotere gehelen steeds een beeld gegeven te worden op de totaliteit. Op het niveau van de concrete bouwaanvraag mag en zal het gemeentebestuur bijkomende inplantingvoorwaarden opleggen teneinde een maximale integratie in de omgeving te kunnen krijgen.
De gecoro adviseert te verwijzen naar hetgeen aangegeven is in 3.5.1 en teneinde misverstanden te vermijden de voorschriften te verduidelijken dat er minimum 5 meter afstand dient gehouden te worden van de grenzen van de projectsite indien er twee bouwlagen worden voorzien.

Het bezwaar is ontvankelijk en deels gegrond.

## 3.6 advies van de DRUM (dienst ruimtelijke planning en mobiliteit)

De Deputatie van West-Vlaanderen geeft een gunstig advies, voor zover rekening gehouden wordt met de geformuleerde opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect opgave van strijdige voorschriften

Standpuntbepaling
De Deputatie geeft aan dat voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden, worden opgeheven bij de inwerkingtreding van het RUP en niet bij de definitieve vaststelling, zoals verkeerdelijk op p. 30 wordt gesteld. De gecoro adviseert dit te corrigeren.

Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

## 3.7 advies van het Agentschap Ruimtelijke ordening en Onroerend erfgoed Vlaanderen

Het advies van het Agentschap R-O Vlaanderen is gunstig. Wel wordt aandacht gevraagd voor onderstaande opmerkingen.

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. aspect bestemmingsvoorschrift sociale huisvesting
2. aspect aanvullen met BPA wijziging van 25/5/99
3. aspect toegangsmodaliteiten vanuit de Jan Devischstraat

Standpuntbepaling
### 3.7.1 aspect bestemmingsvoorschrift sociale huisvesting
De bepaling 'sociale' huisvesting hoeft niet opgelegd te worden als voorschrift. Door de bestaande toestand en de eigendomstructuur is dit reeds het geval. In het RUP is het aangewezen te focussen op de ruimtelijke kenmerken met betrekking tot de differentiatie aan woningtypes zonder dat deze gelinkt wordt aan bepaalde actoren.

De Gecoro deelt het advies van het Agentschap niet.

Wel stelt de Gecoro ambtshalve voor om het begrip "sociale huisvesting" vooraf te definiëren door een bijkomende bepaling 1.1.4 toe te voegen, die als volgt zou kunnen luiden:
"Sociale huisvesting: de realisatie van een woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode, en te realiseren door de instanties en de initiatiefnemers die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode daartoe van het Vlaams gewest een subsidie kunnen bekomen".

De Gecoro is van oordeel dat tegen zulke bepaling in een RUP geen wettigheidsbezwaar kan worden ingebracht en dat het advies van het Agentschap niet dient te worden opgevolgd.

Vooreerst wenst de Gecoro eraan te herinneren dat art. 19, §3, tweede lid, 2° doro 18 mei 1999 uitdrukkelijk voorschrijft dat een structuurplan een beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur moet bevatten, uitgaande o.m. van de bestaande "behoeften en gevolgen op (...) sociaal (gebied) (...)". In uitvoering daarvan hebben zowel het RSV als het PRS de gemeenten een duidelijke taakstelling gegeven voor het zoeken naar oplossingen om door nieuwe woningen verdere sociale verdringing te voorkomen.

Aldus leest men in het RSV (blz. 361):
*"Het realiseren van deze doelstelling mag echter geen sociale verdringing van minder kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen tot gevolg hebben. Voor kansarme gezinnen moeten betaalbare, kwalitatieve huurwoningen worden gerealiseerd. Binnen de behoefte aan bijkomende woningen moet ook ruimte voor sociale woningbouw worden voorzien. Eveneens moet per stedelijk gebied een taakstelling inzake sociale woningbouw worden ontwikkeld waarbij de verhouding wordt bepaald in functie van de bestaande verhouding tussen woonnood en woonbehoeften van de zwakkere bevolkingsgroepen in het stedelijk gebied en in het buitengebied. Deze verhoudingen kunnen sterk verschillen van regio tot regio".*

Als richtinggevende doelstelling is in het PRS-WV m.b.t. de sociale huisvesting het volgende opgenomen (blz. 147) :
*"Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt.*
*Niet iedere inwoner van West-Vlaanderen heeft dezelfde financiële mogelijkheden om een woning te huren of te kopen. In het kader van een sociaal beleid en de beperkte financiële mogelijkheden van de overheid moet ruimte voorzien worden voor sociale woningen. Hierbij wordt gestreefd naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur-, sociale koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat. Het realiseren kan via publieke-private samenwerkingsverbanden. In die zin moet elke ontwikkeling van nieuwe woonzones, groter dan 1 ha, onderzocht worden vanuit een globaal kader of lokaal woonplan, waarbij algemene doelstellingen inzake (sociale) huisvesting worden geformuleerd, eventueel in intergemeentelijk perspectief".*

Krachtens art. 19, §3 van hetzelfde decreet zijn die richtinggevende bepalingen bindend tenzij er zich inmiddels onvoorziene ontwikkelingen in de verschillende maatschappelijke activiteiten en/of ruimtelijke behoeften mochten hebben voorgedaan en zo er dringende sociale, economische of budgettaire redenen mochten bestaan. Ook de gemeenten mogen in beginsel van die richtinggevende bepalingen niet afwijken in hun ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzondere plannen van aanleg (art. 48, §3 van het decreet).

Door een specifieke bepaling te voorzien m.b.t. de sociale huisvesting doet de gemeente naar het oordeel van de Gecoro niets anders dan die hogere bindende hiërarchische normen na te leven en concreet uit te voeren.

De bewering dat het RUP zodoende de realisatie van een bestemmingsvoorschrift aan de particuliere sector onttrekt en uitsluitend aan publieke actoren toebedeelt en daardoor in werkelijkheid de handelingsbekwaamheid van de eigenaars van de site beperkt, acht de Gecoro niet gegrond.

Vooreerst moet worden aangestipt dat de wooncode de realisatie van sociale woonprojecten niet uitsluitend opdraagt aan de overheid of aan door de overheid erkende instellingen, maar evenzeer aan private initiatiefnemers, mits zij aan bepaalde voorwaarden voldoen (art. 75 van de wooncode).

Anderzijds leidt het voorschrift niet tot de onbekwaamheid van de eigenaar om omtrent zijn grond naar eigen inzicht contracten af te sluiten en/of over zijn grond te beschikken.

Vervolgens verzet geen enkele wetsbepaling zich tegen eigendomsbeperkingen, ook niet tegen eigendomsbeperkingen die voortvloeien uit de bestemming die de overheid aan de grond geeft in het kader van haar ruimtelijk ordeningsbeleid, huisvestingsbeleid en grondpandenbeleid (art. 39, §1 en 84, §1 van het decreet van 18 mei 1999). Art. 544 van het burgerlijk wetboek stelt immers geen absoluut eigendomsrecht in, evenmin als art. 16 van de grondwet en art. 1 van het eerste aanvullend protocol op het EVRM van 20 maart 1952. Dit laatste erkent weliswaar het recht op ongestoord genot van hun eigendom voor alle natuurlijke of rechtspersonen, maar dit beginsel is niet onbeperkt en tast geenszins het recht aan van een staat om die wetten toe te passen welke hij noodzakelijk acht "om toezicht uit te oefenen op het gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang". Die eigendomsbeperkingen moeten wel beantwoorden aan een rechtmatig evenwicht tussen het algemeen belang van de gemeenschap en de vereisten van de bescherming van de grondrechten van de individuen. Bij die appreciatie beschikt de overheid over een ruime bevoegdheid (EHRM, 25 oktober 1989, Jacobson c Zweden).

Maatregelen van ruimtelijke ordening en stedenbouw moeten worden aangezien als een vorm van toezicht op het gebruik van de eigendom in de zin van het tweede lid van voormelde verdragsbepaling (EHRM, 29 november 1991, Pina Valley Development c Ierland). Zulke maatregelen vormen geen onteigening in de zin van art. 16 van de grondwet (R.v.St., nr. 21.269, Bourgeois, 16 juni 1981). De enkele omstandigheid dat de overheid in het algemeen belang beperkingen oplegt aan het eigendomsrecht, heeft niet tot gevolg dat ze tot schadeloosstelling zou gehouden zijn (Gr. Hof, nr. 40/95, 06 februari 1995, B.11.27). Maatregelen van "gebruik van eigendom in overeenstemming met het algemeen belang" zijn slechts discriminerend indien zij op buitensporige wijze afbreuk doen aan de rechten van de betrokken eigenaars (Gr. Hof, nr. 32/05, 09 februari 2005).

In het algemeen belang genomen maatregelen van eigendomsbeperking hebben derhalve op zich niets uitstaande met de handelingsbekwaamheid van de grondeigenaars.

Het geviseerde voorschrift heeft op het stuk van de principiële handelingsbekwaamheid van elk rechtssubject geen andere invloed dan voorschriften die de grond bestemmen voor de aanleg van spoorwegen, verkeerswegen, waterwegen, luchthavens, zeehavens, gevangenissen, ziekenhuizen, kazernes en militaire inrichtingen, enz. De omstandigheid dat de eigenaar in de regel niet ook persoonlijk die bestemming kan realiseren, heeft niet voor gevolg dat hij het beschikkingsrecht over zijn grond verliest.

Bij dit alles benadrukt de Gecoro dat planologische voorschriften binnen het domein van de ruimtelijke ordening blijven zolang zij kaderen in een van de doelstellingen van art. 4 van dat decreet. De realisatie van ieder van die doelstellingen heeft een weerslag op het eigendomsrecht van de grondeigenaar, reden waarom het bepaalde in art. 39, §1 en 84, §1 van het decreet eigenlijk pleonastische bepalingen zijn. Daarom houdt dit voorschrift niet op een bestemmingsvoorschrift te zijn, noch brengt het enige beperking aan de principiële status civitatis of handelingsbekwaamheid van het rechtssubject. Art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 legt de overheid op bij haar ruimtelijk ordeningsbeleid de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen mekaar af te wegen en daarbij acht te slaan op de "sociale gevolgen". Bij het bepalen van de behoeften op gebruik van de beschikbare ruimte moet dus worden rekening gehouden met de sociale behoeften, wat onmiskenbaar ook inhoudt de nood aan ruimte-innemende huisvesting voor woonbehoeftigen, kansarmen, personen met een handicap, enz. Voorschriften die een antwoord bieden op de ruimtevraag vanuit die "sector" zijn bestemmingsvoorschriften, ook al hebben ze een facetmatig karakter. Ruimtelijke ordening is immers het enig vakgebied "waar een gelijktijdige afweging van ruimteaanspraken vanuit economie, huisvesting, natuur, mobiliteit, enz. kan worden verzorgd" (W. Vandevyvere, Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw –Vlaams gewest; Artikelsgewijze commentaar – D.R.O., art. 4, losbladig). Art. 5 van het decreet legt op dat het grondbeleid van de gemeenten de doelstellingen van art. 4 moet realiseren, wat "een novum (is) in de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw" (R. Stevens, "Inleidende bepalingen : doelstellingen en begrippen, jaarverslag en –programma, adviesorganen", in B. HUBEAU (ed), Het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening, die Keure, 1999, blz. 40). De sociale componente van het ruimtelijk ordeningsbeleid was ook reeds opgenomen in art. 1 van de stedenbouwwet van 29 januari 1962 en het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996. Omtrent die bepaling besliste de Raad van State dat de overheid in haar vergunningenbeleid "de

draagwijdte en de doelstellingen van de ruimtelijke ordening, zoals vastgesteld in art. 1, tweede lid, van het decreet ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, (niet) op onrechtmatige wijze (mag vernauwen)", wat het advies van het Agentschap wél doet (R.v.St., nr. 70.622, Pepels, 12 januari 1998).

Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

**3.7.2 aspect aanvullen met BPA wijziging van 25/5/99**
De gecoro adviseert deze ontbrekende vermelding aan te vullen in punt 7.1.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

**3.7.3 aspect toegangsmodaliteiten vanuit de Jan Devischstraat**
De gecoro verwijst naar de standpuntbepaling zoals geformuleerd in 3.4.
Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

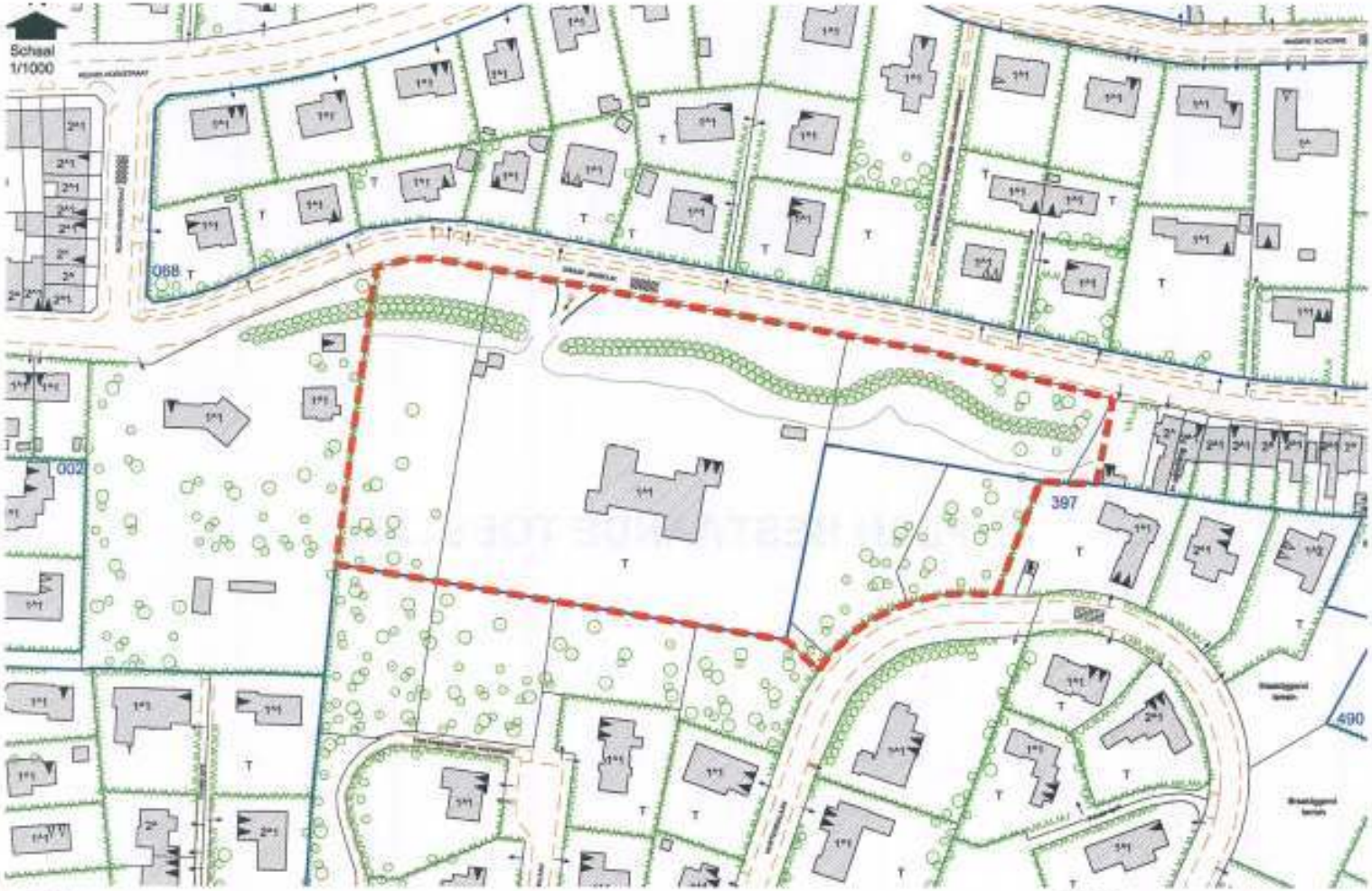
## 3.8 opmerkingen ambtshalve vanuit de gecoro

De Gecoro stelt ambtshalve voor volgende opmerking te maken en een ambtshalve advies over te maken aan de gemeenteraad, vermits de gemeenteraad niet uit eigen initiatief wijzigingen kan aanbrengen aan een voorlopig vastgesteld RUP.

Het betreft volgende aanpassing in artikel 3.2.1 inzake inplantingvoorwaarden bij de projectzone Rashid :

- afstand tot de private groenzone (artikel 4) minimum 5 meter *van de voet van de dijk*;

# II. PLAN BESTAANDE TOESTAND




Grens van het BPA: K-01 WIJK KALFSTRAAT

Grens van het RUP

Perceelgrens

Goedgekeurde verkaveling

Bebouwing met privaat karakter

Bebouwing met openbare bestemming

1^ Aantal bouwlagen met zadeldak

1- Aantal bouwlagen met plat dak

1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak

T Tuin

P Parking

C Carport

Berging

Garage

Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau

Auto inrit

Toegang - inrit

Bitumineuse verharding

Betonstraatstenen

Elektriciteitscabine

Afsluitpaaltje

Leegstaand

Bomen bij wijze van aanleg

Haag

Muur

Draadafsluiting

Grens van het BPA: K-01 WIJK KALFSTRAAT

Grens van het RUP

Perceelgrens

Goedgekeurde verkaveling

Bebouwing met privaat karakter

Bebouwing met openbare bestemming

1^ Aantal bouwlagen met zadeldak

1- Aantal bouwlagen met plat dak

1^1 Aantal bouwlagen + aantal bouwlagen verwerkt in het dak

T Tuin

P Parking

C Carport

Berging

Garage

Garage op min -0.30 m onder dorpel niveau

Auto inrit

Toegang - inrit

Bitumineuse verharding

Betonstraatstenen

Elektriciteitscabine

Afsluitpaaltje

Leegstaand

Bomen bij wijze van aanleg

Haag

Muur

Draadafsluiting

# III. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Grens van het BPA: K-01 WIJK KALFSTRAAT

Grens van het RUP

Perceelgrens

Bebouwing met privaat karakter

Bebouwing met openbare bestemming

Artikel 2 : Projectzone vogelzang

Artikel 3 : Projectzone Rashid

Artikel 4 : Private groenzone

Grens van het BPA: K-01 WIJK KALFSTRAAT

Grens van het RUP

Perceelgrens

Bebouwing met privaat karakter

Bebouwing met openbare bestemming

Artikel 2 : Projectzone vogelzang

Artikel 3 : Projectzone Rashid

Artikel 4 : Private groenzone

# IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| Artikel 1. BEGRIPPEN, ALGEMENE – EN SPECIFIEKE BEPALINGEN | |
|---|---|
| **VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN** | **TOELICHTING EN VISIE** |
| **Artikel 1.1 Algemene bepalingen** | |
| **1.1.1** Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting of voorschriften m.b.t. architecturaal voorkomen en materialen, maar die vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden gerestaureerd, verbouwd en herbouwd, doch binnen het bestaande volume en met maximum hetzelfde aantal woongelegenheden en bouwlagen.<br><br>**1.1.2** Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits hun functie geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving.<br><br>**1.1.3** Het grondwater dat dient opgepompt te worden tijdens de bouwwerken dient op eigen terrein opnieuw in de bodem geïnfiltreerd te worden.<br><br>**1.1.4** Sociale huisvesting : de realisatie van een woonproject, bedoeld door de Vlaamse Wooncode, en te realiseren door de instanties en de initiatiefnemers die overeenkomstig de Vlaamse Wooncode daartoe van het Vlaams gewest een subsidie kunnen bekomen. | |
| **Artikel 1.2 Opheffingsbepalingen** | |
| Volgende verkavelingsvergunning en latere wijzigingen wordt opgeheven bij de goedkeuring van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, voor die delen gelegen binnen de contouren van het RUP :<br><br>397 : Kalfstraat/Graaf Jansdijk/Eglantierenlaan/Klaverlaan op naam van N.V. Hazegras.<br>Goedgekeurd bij collegebesluit van 04 november 1991.<br>Kenmerk Stedenbouw :5/31043/1112/GB/MV. | |

| Artikel 2. PROJECTZONE VOGELZANG | |
|---|---|
| **VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN** | **TOELICHTING EN VISIE** |
| **Artikel 2.1 Bestemmingsvoorschriften** | |
| Zone in functie van sociale huisvesting met bijhorende infrastructuur. | Bijhorende infrastructuur : garages, wegenis, pleinen, nutslokalen en dergelijke. Sociale huisvesting gerealiseerd door een erkende sociale huisvestingsmaatschappij gekoppeld aan de Vlaamse wooncode. |
| **Artikel 2.2 Inrichtingsvoorschriften** | |
| **2.2.1 Afstand tot de perceelsgrenzen** : ofwel 0.00 meter (bij gekoppelde bebouwing) ofwel minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand.<br><br>Bij realisatie van twee bouwlagen dient een afstand van minimum 5 meter ten aanzien van de grenzen van de projectzone te worden vrijgehouden. | |
| **2.2.2 Bebouwingspercentage** : maximum 40% | De huidige bebouwingspercentage bedraagt 24%, dit inclusief de toegangen (=contouren van het RUP). |
| **2.2.3 Bouwdiepte** : vrij<br>Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden. | |
| **2.2.4 Bouwhoogte** : maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met respectievelijk een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 11 meter, waarvan echter in functie van de woonkwaliteit en de bestaande toestand kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers. | |
| **2.2.5 Dakvorm en dakfunctie**<br>De dakvorm is vrij.<br>In het dak is de woonfunctie toegelaten. | |
| **2.2.6 Toegang tot de projectzone**<br>De toegang vanuit de Jan Devischstraat is enkel toegelaten voor fietsers- en voetgangers. | |

| | |
|---|---|
| **2.2.7 Ondergrondse constructies**<br>• Max 1 ondergrondse bouwlaag;<br>• Op minimum 5 meter van de perceelsgrenzen. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien gekoppelde woningen.<br>• Onder het peil gelijkvloers zijn geen woon- of verblijffuncties toegelaten. | De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen en dergelijke zijn. Bij gekoppelde woningen wordt de perceelsgrens ter hoogte van de mandelige muur van het hoofdgebouw bedoeld. |
| **Artikel 2.3 Architecturaal voorkomen en materialen** | |
| **2.3.1** De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.<br>Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden | Onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ... |
| **2.3.2** Bij nieuwbouw en/of grondige verbouwing van het geheel of grotere delen dient bij de bouwaanvraag steeds een beeld gegeven te worden op de totaliteit. | Grotere delen : betreft minimum vier aaneengesloten woningen of bij garagegehelen. |
| **2.3.3** Bij nieuwbouw en/of grondige verbouwing van het geheel of grotere delen dient bij de bouwaanvraag steeds een circulatie- en beplantingsplan toegevoegd te worden. | |
| **2.3.4** Indien de bestaande bouwhoogte wordt verhoogd, waarbij op de verdieping en/of onder het dak bijkomende woonfunctie wordt voorzien dienen de woonfuncties op de verdieping zich te richten naar de centrale zone van het project Vogelzang en niet naar de randen. Aan de randen kunnen zich enkel slaapkamers of nutsvoorzieningen bevinden. Ook terrassen aan de randzijde zijn niet toegelaten. | Met de randzijde worden de zones bedoeld palend aan andere eigendommen, zowel aan de oost- als westzijde. |

| Artikel 3. PROJECTZONE RASHID | |
|---|---|
| **VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN** | **TOELICHTING EN VISIE** |
| **Artikel 3.1 Bestemmingsvoorschriften** | |
| Zone met als bestemming ééngezinswoningen met bijhorende infrastructuur. | Er zullen twee ééngezinswoningen worden opgericht :<br>• een ruime luxe villa;<br>• een afzonderlijke conciërgewoning;<br><br>Bijhorende infrastructuur : poolhouse, zwembad, parking en dergelijke. |
| **Artikel 3.2 Inrichtingsvoorschriften** | |
| **3.2.1 Inplanting**<br>• afstand tot de rooilijn : minimum 6 meter<br>• afstand tot de private groenzone (artikel 4) : minimum 5 meter van de voet van de dijk<br>• afstand tot de perceelsgrenzen : minimum 5 meter | |
| **3.2.2 Bebouwingspercentage** : maximum 15% | Het bebouwingspercentage is inclusief bijgebouwen zoals een poolhouse. |
| **3.2.3 Bouwdiepte :** vrij | |
| **3.2.4 Bouwhoogte :** maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met een maximale nokhoogte van 11 meter. | |
| **3.2.5 Dakvorm en dakfunctie**<br>De dakvorm is vrij.<br>In het dak is de woonfunctie toegelaten. | |
| **3.2.6 Terreinaanleg en afsluitingen**<br>Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. | |
| Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden. | De 30% verharding is inclusief inkompaden, verharding i.f.v. garage toeritten ... |
| Grotere voorzieningen eigen aan een tuin en bijhorende infrastructuur zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens.<br>Minimum hetzelfde aantal hoogstammige bomen die voor de bouwwerken dient verwijdert de worden, moet op het eigen terrein opnieuw aangeplant | Grotere voorzieningen : zoals een zwembad, tennisterrein, ... |

| | |
|---|---|
| worden.<br>Afsluitingen, tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa's staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.<br><br>**3.2.7 Ondergrondse constructies**<br>• max 1 ondergrondse bouwlaag;<br>• max 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies. | De ondergrondse constructies kunnen garages, bergingen, zwembaden, fitnessruimtes en dergelijke zijn. |
| **Artikel 3.3 Architecturaal voorkomen en materialen** | |
| De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.<br><br>De impact op de volledige waterhuishouding moet zo minimaal mogelijk gehouden te worden. Er dienen maatregelen voor de waterbeheersing genomen te worden. | Onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk .... |

| **Artikel 4. PRIVATE GROENZONE** | |
|---|---|
| **VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN** | **TOELICHTING EN VISIE** |
| Zone met bestemming private groenzone. Volgende bebouwings- en inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden :<br>• de bestaande dijk langs de Graaf Jansdijk dient behouden te worden;<br>• beplanting dient te bestaan uit graspartijen, laag- en hoogstammige streekeigen beplanting;<br>• maximaal 1 inrit langs de Graaf Jansdijk is toegelaten. De bestaande inrit kan verlegd worden. Bij de realisatie van een nieuwe inrit , dient de bestaande inrit terug als onderdeel van het dijklichaam hersteld te worden.<br>• maximum één bewakerspost van maximum 9 m2 naast de inkompoort is toegelaten;<br>• een beplantingsplan dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. | Deze zone heeft zowel een natuurlijke als een landschappelijke functie. De bestaande dijk is een sterk kenmerkt gegeven voor deze omgeving. |