



**GEMEENTE KNOKKE-HEIST**  
**RUP WIJK KALFDUINEN**

**FEBRUARI 2024**

---

ontwerp \_ stedenbouwkundige voorschriften  
plan.id. 31043\_214\_00035\_00001



**algemeen directeur**

Geert Sanders

**coördinator**

**ruimtelijke planning en mobiliteit**

David Vandecasteele

**ruimtelijk(e) planner(s)**

Katrien Vervaet

**datum**

**aanpassing | fase**

februari/maart '22

finaliseren ontwerp startnota

december '23

finaliseren voorontwerp [i.f.v.](#) plenaire vergadering

februari '24

finaliseren ontwerp [i.f.v.](#) voorlopige vaststelling GR



het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 29/02/'24  
de secretaris, ..... de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente





INHOUD



**stedenbouwkundige voorschriften** 9

**ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN** 10

**ARTIKEL 0 : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN** 11

**ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN** 12

**ARTIKEL 2 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN** 18







## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Definities</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• tuinzone : de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde bovengrondse oppervlakte.</li> <li>• dubbelwoning : twee aaneengebouwde ééngezinswoningen op één perceel, met éénvormige bouwtrant en waarbij de tuinzone gemeenschappelijk blijft .</li> <li>• eengezinswoning : woning geschikt voor de huisvesting van een gezin of huishouden.</li> <li>• halfopen bebouwing: bebouwingstypologie waarbij het hoofdgebouw 3 vrije gevels heeft en 1 gemene muur of wachtgevel.</li> <li>• vakantiewoning : een woning die is gericht op recreatief verblijf en niet op huisvesting. Een vakantiewoning wordt dus niet gebruikt als hoofdverblijf. Een vakantiewoning wordt niet gekenmerkt door het exclusief karakter van het gebruik door eenzelfde huishouding, maar wordt via kortverhuur ter beschikking gesteld aan derden.</li> <li>• bezetting / bebouwingspercentage De bezetting / bebouwingspercentage wordt berekend op basis van de geprojecteerde dakoppervlakte van de constructies en geeft de verhouding aan tussen de bebouwde oppervlakte en het perceel / percelen / de zone. Dit wordt uitgedrukt in procent. Verhardingen, constructies die geen gebouw zijn en ondergrondse constructies worden niet meegerekend in het bebouwingspercentage.</li> </ul>	<p>Momenteel zijn er geen dubbelwoningen in het plangebied.</p> <p>Kenmerkend voor een 'vakantiewoning' is het kortstondig gebruik door verschillende (groepen van) personen of gezinnen om een vakantie door te brengen. Vakantiewoningen vallen onder de bestemmingscategorie 'verblijfsrecreatie'.</p>

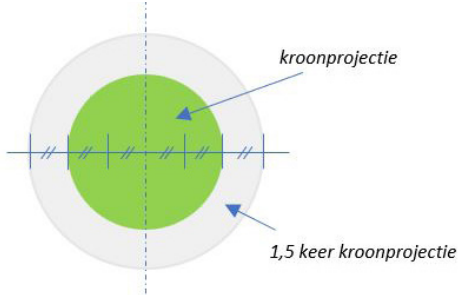
## ARTIKEL 0 : BEGRIPPEN, ALGEMENE- EN SPECIFIEKE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 Bepalingen</b></p> <p><b>2.1 Ruimtelijke kwaliteit</b> Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p><b>2.2 Bestaande vergunde constructies en gebouwen</b> Bestaande, reeds vergunde gebouwen en constructies die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften inzake 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, herbouwd en uitgebreid volgens navolgende voorschriften.</p>	<p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. I.f.v. goed nabuurschap en goede ruimtelijke ordening dienen de voorschriften nl. steeds bijkomend afgetoetst te worden aan de plaatselijke (omgevings)factoren zoals de configuratie van perceel, bestaande inplanting / inplanting aanpalende percelen, afstand tot de perceelsgrenzen,...</p> <p>Het realiseren van die maxima is bijgevolg geen recht maar een bovengrens, naargelang de kenmerken van de omgeving kan of moet er minder worden vergund.</p> <p>De bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing voor zover zij met de onderhavige voorschriften niet strijdig zijn.</p> <p>Vergund zijn of geacht worden vergund te zijn : Hiermee wordt hoofdzakelijk vergund bedoeld zoals gedefinieerd in art. 4.1.1, 2° VCRO..</p>

## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p><b>1.1 Hoofdbestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor ééngezinswoningen.</p> <p>Er kunnen geen bijkomende woningen en/of woongelegenheden worden opgericht of gecreëerd.</p> <p>Het gebruik van de woongelegenheden als vakantieverblijf is verboden.</p> <p><b>1.2 Nevenbestemming</b></p> <p>Binnen de bestemming van ééngezinswoning is een conciërgewoongelegheden toegelaten, voor zover ondergeschikt en geïntegreerd in het hoofdvolume en met een gemeenschappelijke toegang.</p> <p>De maximale brutovloeroppervlakte van de conciërgewoning bedraagt 80 m<sup>2</sup>,</p>	<p>De bestemmingszone behoort tot de gebiedscategorie wonen.</p> <p>Het opsplitsen in dubbelwoningen, koppelwoningen (= halfopen bebouwing) en/of het splitsen van percelen om bijkomende woningen te creëren is bijgevolg niet toegelaten. geen bijkomende woningen : voor het braakliggende perceel werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd.</p> <p>Het is niet de bedoeling om de mogelijkheid te creëren voor bijkomende onafhankelijke wooneenheden. Bijgevolg wordt de brutovloeroppervlakte beperkt en dient er sowieso een gemeenschappelijke toegang gecreëerd te worden.</p>

## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 Inrichting</b></p> <p><b>2.1 Inplanting</b></p> <p>Algemeen : het aanwezige waardevolle bomenbestand dient maximaal gevrijwaard te blijven. Er mogen bijgevolg geen nieuwe constructies worden voorzien binnen de 1,5 x kroonprojectie van de te behouden waardevolle bomen, dit ter bescherming van het onderliggende wortelgestel. Als laatste alternatief kan de betreffende boom worden geroid.</p> <p>Voor het bepalen van de actuele waarde van de bomen wordt voorafgaand aan het bekomen van een omgevingsvergunning een waardebeoordeling van de boom/bomen opgesteld, samen met het advies inzake vereisten bij verplanten en/of compensatie.</p> <p>Verder zijn de volgende bepalingen van toepassing :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afstand tot de rooilijn : de inplanting van de bestaande gebouwen is indicatief. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk i.f.v. de oriëntatie en i.f.v. behoud waardevol bomenareaal, dit voor zover de globale morfologie behouden wordt. Deze bepalingen zijn eveneens van toepassing voor bebouwing palend aan private wegenis.</li> <li>• Afstand tot de zij- en achterperceelsgrens : minimum 5 meter, behoudens de bestaande toestand. Deze afstanden worden gemeten vanaf de dakoverkragingen. Voor gekoppelde bebouwing : 0 meter t.o.v. de gezamenlijke perceelsgrens.</li> </ul>	<p>Waardebepaling bomen: de boomtaxatie gebeurt volgens de uniforme methode voor de waardebeoordeling van bomen en dit door een gecertificeerde boomtechnisch raadgever [ETT]. De aanvrager zal in de aanvraag tot omgevingsvergunning dit moeten duiden. De waardebeoordeling en het advies worden gevoegd bij de omgevingsvergunningsaanvraag. De kroonprojectie van een boom is de loodrechte projectie van de kruin op de bodem en dit op de breedste plek.</p>  <p>Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd, behoudens nog één vrij braakliggend perceel waar reeds een omgevingsvergunning werd voor afgeleverd. De rooilijnen van de percelen en de bouwlijnen van de gebouwen moeten zo veel mogelijk onregelmatig blijven. Het systematisch rechte trekken ervan zou het landschappelijk karakter van de architectuur en van zijn inplanting op de terreinen aantasten. Wijzigingen inzake inplanting zijn mogelijk in functie van de oriëntatie voor zover de globale morfologie behouden wordt.</p>

## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2 Bebouwingspercentage</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Percelen &lt; 2000 m<sup>2</sup> : max 25% met een maximum van 300 m<sup>2</sup>;</li><li>• Percelen &gt; of = 2000 m<sup>2</sup> : max 15% met een maximum van 450 m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.</p> <p><b>2.3 Bouwdiepte : vrij</b></p> <p>Voor de bestaande gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.</p> <p><b>2.4 Bouwhoogte</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 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 of de bestaande toestand kan worden afgeweken. De kroonlijst- en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</li><li>• Het hoofdvolume kan niet volledig uit twee volwaardige bouwlagen bestaan. Twee bouwlagen dienen steeds architecturaal gecombineerd te worden met volumes van één bouwlaag, waarbij één bouwlaag een maximale kroonlijst heeft van 4,0 meter, zodat het hoofdvolume een evenwichtig en variabel geheel vormt.</li></ul> <p><b>2.5 Dakvorm en dakfunctie</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het dak van het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 45° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten. Er dient gezocht naar een speels samenspel van verschillende dakvormen waarbij centraal een beperkte platte dakvorm kan toegelaten worden.</li></ul>	<p>Inzake bouwdiepte voor vrijstaande bebouwing zijn enkel de bepalingen inzake inplanting en bebouwingspercentage van toepassing.</p> <p>afwijking in functie van de woonkwaliteit : bv. i.f.v. een hogere plafondhoogte op GV bouwlaag i.f.v. hogere woonkwaliteit.</p> <p>De daken en het dakenspel staan in relatie tot het concept van geheel het gebouw. Deze platte dakvorm kan gebruikt worden voor het plaatsen van technieken of het plaatsen van hernieuwbare energiewinning</p>

## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.6 Wijzigen van de perceelsstructuur</b></p> <p>Samenvoeging van de perceelsstructuren wordt toegestaan onder de volgende gevallen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten;</li> <li>• het samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning;</li> </ul> <p>Splitsing van percelen om bijkomende woongelegenheden te creëren is niet toegelaten.</p> <p><b>2.7 Terreinaanleg en afsluitingen</b></p> <p>Een beplantingsplan dient bij de aanvraag tot omgevingsvergunning gevoegd te worden. Het geeft duidelijk aan dat bij de heraanleg het maximaal behoud van het aanwezige bomenbestand voorop staat. Voor ieder te rooien boom, dient minimum één nieuwe hoogstammige streekeigen boom aangeplant te worden.</p> <p>Hoogstammige beplanting dient streekeigen te zijn. Inzake laagstammige beplanting zijn enkel streekeigen soorten en niet-invasieve exoten toegelaten, deze laatste voor zover aansluitend bij de woning.</p> <p>Maximum 25% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden.</p> <p>Grotere voorzieningen eigen aan een tuin zijn toegelaten tot op minimum 3 meter van de perceelsgrens. Deze grotere voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.</p> <p>De verharding van inkompaden, toeritten en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.</p> <p>Afsluitingen, tuinomheiningen moeten qua materialen en differentiatie in relatie tot de architectuur van de villa staan en met de nodige aandacht voor de omringende beplanting en de straatprofilering worden ontworpen.</p> <p>Inzake beplanting dient maximaal gebruik gemaakt te worden van streekeigen soorten, behoudens voor de beplanting aansluitend bij de woning.</p>	<p>Het bebouwingspercentage wordt steeds berekend op het oorspronkelijke perceel. Het perceel dat wordt toegevoegd wordt niet mee in rekening gebracht.</p> <p>invasieve exoten : In bijlage achteraan de toelichtingsnota een lijst met invasieve exoten die te mijden zijn, 'woekerplanten in de Vlaamse Kustduinen'. Deze lijst is indicatief en kan steeds wijzigen op basis van nieuwe kennis en nieuwe soorten die waargenomen worden.</p> <p>aansluitend bij de woning : binnen een straal van 15 meter.</p> <p>Voor verdere bepalingen inzake afsluitingen (max. hoogte en dergelijke) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening.</p>

## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.8 Garages – bijgebouwen</b></p> <p>Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw er één architecturaal geheel mee te vormen. In dit laatste geval zijn volgende bepalingen van toepassing :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• bestaande uit maximum 1 bouwlaag met dak. Onder het dak is de woonfunctie toegelaten;</li><li>• ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van ofwel 0.00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 5 meter vrijgehouden te worden;</li></ul> <p>Afzonderlijke kleinere bijgebouwen, van maximum 12m<sup>2</sup>, worden toegelaten tot op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen.</p> <p><b>2.9 Ondergrondse constructies</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• maximum 1 ondergrondse bouwlaag.</li><li>• maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden door ondergrondse constructies.</li></ul> <p>Bij nieuwbouw dient de ondergrondse constructie zich in hoofdzaak onder de bovengrondse bebouwing te bevinden. Het uitgangspunt is dat de ondergrondse constructie zich volledig onder de bovengrondse constructie bevindt. Evenwel kan de inrit hiernaar zich naast deze bovengrondse constructie bevinden. Ook kunnen constructies zich buiten de bovenliggende contouren bevinden, mits ze beperkt zijn en verantwoord door technische redenen;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• een afstand van minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en de rooilijn moet bewaard worden. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens indien gekoppelde woningen.</li><li>• ondergrondse constructies mogen niet leiden tot verhoging van het bestaande reliëf.</li></ul>	<p>Inzake ondergrondse constructies dient steeds de vigerende regelgeving gevolgd te worden met betrekking tot (bron)bemalingen end.</p>



## ARTIKEL 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>3 Architecturaal voorkomen en materialen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.</li><li>• Gevels : metselwerk uit te voeren in baksteen, snelbouwsteen uitgezonderd, en overwegend vol te voegen en gebroken wit te schilderen, te bepleisteren of kaleien. Andere materialen zijn ongeschikt toegelaten. Het sokkelvolume (gelijkvloerse bouwlaag) kan uitgevoerd worden in baksteen of breuksteen.</li><li>• Dakbedekking De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met ofwel riet ofwel rood-bruine gebakken aarden pannen. Andere materialen kunnen in ongeschikt belang worden toegepast.</li></ul>	<p>Zijn onderdelen : zowel van gevels, inkom, garage, uitbouwen, schrijnwerk ...</p>

## ARTIKEL 2 : ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PADEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerzones, pleinen, groenzones en hun infrastructuur.</p> <p><b>2 Inrichting</b></p> <p><b>2.1 Openbare wegenis type hoofdas</b></p> <p>Ontwerp uitgangspunten zijn zo veel mogelijk gemengd verkeer en maatregelen om het autoverkeer af te remmen;</p> <p><b>2.2 Openbare wegenis type paden</b></p> <p>Ontwerp uitgangspunten zijn uitsluitend i.f.v. voetgangers en fietsers; verhardingen zijn strikt noodzakelijk.</p>	<p>De bestemmingszone valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</p> <p>Hun infrastructuur : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutleidingen, verlichting, straatmeubilair, speel- en sporttoestellen, toegangspoortjes, fietsenstallingen, reliëfwijzigingen (speelhevels), kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutgebouwtjes, ...</p> <p>Gelet op hun specifiek karakter en functie worden deelzones met specifieke bepalingen onderscheiden.</p> <p>Het betreft de uitgesproken woonstraten. Het is belangrijk dat de (her)inrichting het verblijfskarakter aanwijsbaar maken.</p>