

11. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ZWE 4.1 Landelijk gebied Kreupel-Knokke voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied

12. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er dient altijd en overall gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik
- inpassing in de landschappelijke context
- impact op de privacy en bezonning van omwonenden
- de architecturale kwaliteit van het geheel van de gebouwen
- een harmonische overgang naar bestaande bebouwing
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik
- bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.

De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O.3. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>O.4. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor worden gezorgd dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p>O.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten... Deze kunnen enkel voor eigen gebruik worden aangewend.</p>
<p>O.6. BUITENVERLICHTING</p> <p>Er dient bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning op het inplantingsplan worden aangegeven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type.</p> <p>De verlichting van de buitenruimte dient te worden beperkt en ze mag de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.7. PUBLICITEIT</p> <p>Publiciteit kan worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw of naast het gebouw. Publiciteit dient maximaal geïntegreerd te zijn in de globale architectuur van de inrichtingen en constructies. Dit aspect maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p>	<p>Onder publiciteit wordt begrepen: reclamepanelen op de gevels, vlaggenmasten, losstaande publiciteitsborden, lichtreclames, bedrijfslogo's enz. Deze lijst is niet limitatief.</p>
<p>0.8. OPSLAG</p> <p>De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m. • De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. • De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein. 	
<p>0.9. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.</p>	<p>Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>1. ZONE VOOR HORECA EN WONEN</p>	
<p>1.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone zijn enkel wonen, horeca en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De horecafunctie mag de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Een omvorming naar een feestzaal is niet toegelaten.</p> <p>Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen.</p> <p>Er is één woning en/of één horecazaak toegelaten.</p> <p>Volgende gemengde functies zijn <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kantoren en diensten • vrije beroepen • handelszaken • kleine bedrijven • openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen • socio-culturele voorzieningen • recreatieve voorzieningen 	<p>Binnen deze zone wordt het behoud van de bestaande functies beoogd, met een lichte uitbreiding naar woonfunctie.</p>
<p>1.2. PERCELSAFSLUITINGEN</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

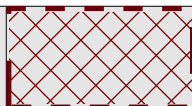
TOELICHTING

1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Bebouwing is enkel toegelaten binnen de overdruk zone 3: hoofdgebouw (zie "3. overdruk: maximaal bebouwbaar oppervlak" op pag. 79).
- Naast de maximaal bebouwbare ruimte kan binnen deze zone een terras worden voorzien met een maximale oppervlakte van 155 m².
- Binnen deze zone worden maximaal dertien parkeerplaatsen voorzien. Deze worden in waterdoorlatende materialen aangelegd en groen ingericht.
- Binnen deze zone wordt nabij de ingang een voldoende grote fietsenstalling voorzien (min. 15 parkeergelegenheden) die volledig afgescheiden is van het autoverkeer.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR LANDBOUW	hoofdcategorie: landbouw subcategorie: agrarisch gebied
2.1. ALGEMEEN <ul style="list-style-type: none"> • De zone is bestemd voor de beroepslandbouw. • Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten. 	Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw...
2.2. BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED <p>Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies voor beroepslandbouw.</p>	De volgende kleine constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn toegelaten: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming. Serres behoren hier niet toe.
2.3. PARKEERMOGELIJKHEDEN <p>Enkel binnen overdruk 4 (zie "4. overdruk: tijdelijke parkeerzone" op pag. 80) kan een tijdelijke en onverharde parkeerzone worden voorzien.</p>	

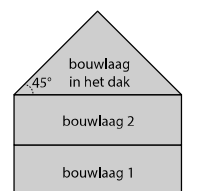
3. OVERDRUK: MAXIMAAL BEBOUWBAAR OPPERVLAK



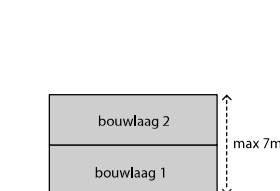
- Bebouwing is enkel toegelaten binnen de aangeduide overdruk.
- Bij de aanvraag van de eerstvolgende omgevingsvergunning wordt het bouwvolume beperkt tot maximum 1.000 m³.
- Het hoofdgebouw bestaat uit maximum 2 woonbare bouwlagen + 1 woonbare bouwlaag in het dakvolume. De kroonlijsthoogte van hoofdvolumes is maximum 7 m hoog.
- Dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte doorbroken worden door dakkappen en andere uitpandige constructies.

In het kader van de vastgestelde parkeerdruk, is het niet toegelaten om de huidige capaciteit van het restaurant te verhogen.

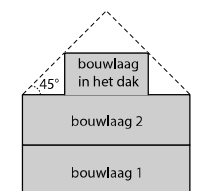
Hoofdvolume met hellend dak
- maximum dakhelling 45°



Hoofdvolume met plat dak



Hoofdvolume met penthouse



Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.

vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

4. OVERDRUK: TIJDELIJKE PARKEERZONE



- Binnen de aangeduide overdruk is het mogelijk om het aanpalende weiland als onverharde parking te gebruiken om parkeerpieken op te vangen.
- Het weiland kan niet als parking worden ingericht. De parking kan in geen geval van enige verharding worden voorzien.
- De aangeduide zone laat maximaal 35 voertuigen toe.
- Om de visuele impact op de landschappelijk waardevolle omgeving te beperken, wordt de tijdelijke parkeerzone minstens langs de noordelijke en oostelijke zijde begrensd met een levendige groene haag.
- Bij het stopzetten van de horecafunctie kan deze zone niet langer als parking worden gebruikt. De weide moet in zijn oorspronkelijke, landbouwkundige staat worden teruggegeven aan een potentiële landbouuitbating.