

GEMEENTE

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD ZITTING VAN 27 april 2006
--

Aanwezig : Graaf L. Lippens: Burgemeester, M. Willems: Eerste Schepen, I. Reubens, D. De Vlaminck, D. Lannoy, L. Lierman, D. Despiegelaere: Schepen, J. De Grootte, P. Denorme, G. De Grootte, J. Vandepitte, H. Monbaliu, K. van der Hooft, A. De Grootte-Desutter, W. Deceuninck, A. Vervarcke-Pattyn, F. De Smet, P. Geerinckx, S. Obreno, A. Vandenbussche, L. Naessens, M. Vervaet-Smets, F. Naert, A. Bosschaerts, S. Van de Wal, L. De Waele, M. Rombout, A. Croeckart: Raadslid, M. Verhaeghe: Secretaris

Afwezig : H. De Plecker: Schepen, R. Dhondt, P. Buytaert: Raadslid

48. Stedenbouw - Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening - Vaststelling.

De Gemeenteraad in openbare zitting,

Gelet op de Nieuwe Gemeentewet, in het bijzonder op art. 117;

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 01 maart 2002, 08 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 04 juni 2003 en 21 november 2003, inzonderheid op de art. 54 en 55, §2;

Gelet op de wet van 23 juli 1971 betreffende de samenvoeging van gemeenten en de wijziging van hun grenzen, en op de koninklijke besluiten van 17 september 1975 en 03 oktober 1975 houdende de samenvoeging van gemeenten en de wijziging van hun grenzen, en op de bekrachtigingswet van 30 december 1975; dat art. 16 van het K.B. van 17 september 1975 bepaalt dat, behoudens andersluidende regeling, de in de gefuseerde gemeenten bestaande verordeningen van kracht blijven na 01 januari 1977 op het grondgebied waarvoor zij zijn genomen tot zij door de bevoegde gemeentelijke overheid worden afgeschaft; dat die bepaling bedoeld was als een overgangsbepaling;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 30 januari 2003 waarin werd beslist, eensdeels, het bouwreglement, aangenomen in zitting van de gemeenteraad van de gemeente Knokke op 05 maart 1920, nadien gewijzigd, en de verordening op het bouwen, aangenomen in zitting van de gemeenteraad van de gemeente Heist op 18 juni 1954, op te heffen en, anderdeels, het College van Burgemeester en Schepenen op te dragen, te onderzoeken of het aangewezen is voor het gehele grondgebied van de gemeente Knokke-Heist, dan wel voor een bepaald deel ervan, een bouwverordening op te maken en, zo ja, daarvan te gelegener tijd een ontwerp aan de Raad voor te leggen;

Gelet op het besluit van de Bestendige Deputatie van 10 april 2003 dat goedkeuring onthoudt aan de eerste beslissing van de Raad van 30 januari 2003 (de opheffing van de beide oude verordeningen);

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen in uitvoering van artikel 2 van het raadsbesluit van 30 januari 2003 een onderzoek heeft gewijd aan alle op het grondgebied van de gefuseerde gemeente Knokke-Heist bestaande bouwverordeningen, hun actualiteit, hun onderlinge samenhang en hun bestaanbaarheid met regelgeving van hogere hiërarchische rangorde;

Overwegende dat uit dit onderzoek is gebleken dat het naast mekaar bestaan van diverse verordeningen oorzaak is van een totale rechtsonzekere toestand zowel voor de burgers als voor de gemeentelijke administratie; dat thans om te weten of en welke regels van toepassing zijn naast het coördinatiedecreet

van 22 oktober 1996, het nieuw decreet ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, de uitvoeringsbesluiten ervan en de erop gesteunde gemeentelijke aanlegplannen, ook nog meerdere verordeningen moeten geconsulteerd worden, waarvan sommige slechts op bepaalde delen van het grondgebied van de gefuseerde gemeente van toepassing zijn; dat daardoor een kenbare, duidelijke, niet-tegenstrijdige en uitvoerbare regelgeving totaal ontbreekt; dat vaak niet meer met zekerheid is uit te maken of bepaalde voorschriften ingevolge onbruik al dan niet stilzwijgend zijn opgeheven; dat bovendien meerdere bepalingen veeleer het karakter van politieverordening dan van bouwverordening lijken te hebben; dat zulks vooral geldt voor de oude verordeningen van 1920 en 1954;

Overwegende dat uit het onderzoek van het College van Burgemeester en Schepenen is gebleken dat het aangewezen is eenheid te scheppen; dat daarom wordt voorgesteld om alle bestaande bouwverordeningen samen te brengen in één enkele zogenaamde aanbouwverordening; dat zulks tot voordeel heeft dat de kenbaarheid van de lokale regelgeving gemaximaliseerd wordt vermits nog slechts één document zal moeten geraadpleegd worden; dat de aanbouwtechniek ook toelaat, met behoud van de eenheid van het norminstrument, gemakkelijker in te spelen op nieuwe noden en gewijzigde inzichten doordat wijzigingen en/of aanvullingen gemakkelijk kunnen worden ingevoegd;

Overwegende dat het College voorstelt in de nieuwe eenheidsverordening enkel materies te behandelen die betrekking hebben op de eigenlijke materiële bouwwerkzaamheden en de daarmee gelijk gestelde handelingen en werken, materies die volgens de rechtspraak van het Hof van cassatie voorwerp van een gemeentelijke bouwverordening kunnen zijn en te onderscheiden zijn van politieverordeningen (arresten van 16 maart 1984 en 01 februari 1985); dat zulks meebrengt, eensdeels, dat de tenuitvoerlegging ervan opgedragen dient te worden aan het College van Burgemeester en Schepenen (art. 123, 2° van de nieuwe gemeentewet) en, anderdeels, dat inbreuken erop vallen onder de handhavingregels van titel V van het decreet van 18 mei 1999, hetgeen de afdwingbaarheid veel doeltreffender maakt;

Overwegende dat het College van Burgemeester en Schepenen eveneens heeft voorgesteld, steeds uitgaande van de idee van eenheid, vereenvoudiging en kenbaarheid, in de verordening slechts deze materies op te nemen die gelijkelijk moeten gelden over het grondgebied van de ganse gemeente;

Gelet op de verslagen van de vergaderingen van de GECORO van 14 februari 2005, 15 maart 2005 en 23 mei 2005;

Gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 25 november 2005;

Gelet op het verslag van de vergadering van de GECORO van 16 januari 2006;

Gelet op het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 16 maart 2006;

Overwegende dat op de opmerking met betrekking tot punt 2.8.1 (dakvolumebepalingen) niet wordt ingegaan, om reden zoals aangehaald in het verslag van de vergadering van de GECORO van 16 januari 2006 (behoud van architecturale vrijheid, niet teveel beknootten met allerlei regeltjes);

Gelet op het ontwerp van bouwverordening voorgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen, dat luidt als volgt :

Artikel 1 : DEFINITIES

In deze verordening wordt verstaan onder :

1.1. Meergezinswoning : een gebouw met twee of meerdere privatieve woongelegenheden en de daarbij horende gemene delen in het gebouw en in de grond, gelijktijdig opgericht.

1.2. Nuttige vloeroppervlakte : de beloopbare ruimte zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages; de binnenmuren worden meegerekend in de nuttige vloeroppervlakte. Om beloopbaar te zijn moet de vrije hoogte minstens 1.80 meter bedragen.

1.3. Parkeerplaats :

- ofwel een garage, zijnde een gesloten ruimte met als minimumafmetingen : 5 meter lengte, 2,75 meter breedte en 1,80 meter hoogte;
- ofwel een standplaats; de minimumafmetingen van deze standplaats zijn 4,50 meter lengte, 2,25 meter breedte en 1,80 meter hoogte;
- de afmetingen dienen netto gemeten te worden tussen de structuur elementen;

1.4. **Midden- en hoogbouw** : gebouwen die beantwoorden aan de desbetreffende reglementering inzake brandpreventie.

1.5. **Open bebouwing** : vrijstaande bebouwing; het gebouw staat volledig vrij op het perceel.

1.6. **Halfopen bebouwing** : een gebouw dat slechts aan één zijde is gekoppeld met een buurgebouw.

1.7. **Gesloten bebouwing** : een gebouw dat aan minimum twee zijden is gekoppeld met een buurgebouw.

1.8. **Bepantingsplan** : een plan dat bepaalt welke beplantingsstructuren en beplantingstypes tot ontwikkeling moeten gebracht worden ten behoeve van het behoud, het herstel of de ontwikkeling van bepaalde landschapskarakteristieken.

1.9. **Plantseizoen** : de periode van 1 november tot en met 30 april.

Artikel 2 : BOUWWERKEN EN CONSTRUCTIES

2.1. DIVERSEN

2.1.1. Bij nieuwbouw of vervangbouw van handels- of horeca-voorzieningen dient ter hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke buitentoegang te worden voorzien tot de hogere woonlagen.

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

2.1.3. Binnen het dakvolume van meergezinswoningen kunnen verblijfseenheden volgens het 'duplex-systeem' ingericht worden. Het duplex-niveau moet bereikbaar zijn via een aparte trap, gescheiden van de algemene traphal.

2.1.4. Constructies en machines voor technische doeleinden zoals lift, verluchting, koeling, verwarming, afzuiging, airconditionering, enz. mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf, moeten in het gebouw zitten of binnen het basisprofiel geplaatst worden, behoudens een schouwvolume.

Statische kelderverluchting via roosters in het voorgevelvlak of op het dak gelijkvloers is toegelaten.

Een uitzondering kan gemaakt worden in het geval van verbouwing en bij grotere handelsruimtes (vanaf 300 m² vloeroppervlakte). In deze gevallen mogen voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering op het dak van het gelijkvloers worden geplaatst mits ze voldoen aan de Vlare norm terzake, op voldoende afstand (minimum 2 meter) t.a.v. de buurpercelen worden geplaatst en voor zover de technische installaties ingekapseld worden.

2.1.5. Het is verboden om in de eerste 5 meter van de voortuinstrook, gemeten vanaf het openbaar domein (rooilijn), een toegang aan te brengen die afhelt ten opzichte van het peil van het voetpad.

2.1.6. Mezzanines of tussenverdiepingen worden toegelaten onder volgende voorwaarden :

- Enkel toegestaan op het gelijkvloers in functie van horeca, handel, kantoren en diensten.
- Vanaf 7 bouwlagen (exclusief daklagen) kan de mezzanine op niet gelijkvloerse lagen toegelaten worden in functie van de woonbestemmingen.

- Er dient steeds een binnenvide van minimum 20% van de vloeroppervlakte van het tussenverdiep behouden te worden ter hoogte van de voorgevel. Dit met een afstand tussen de afgewerkte binnenzijde voorgevel en vide rand van minimum 2 meter.
- Er is slechts 1 mezzanine toegelaten per bouwblok.
- Het tussenverdiep dient met het onderliggende niveau verbonden te worden door een interne trap.
- Er dient een visuele eenheid te bestaan zowel in voorgevel als achtergevel.
- Er dient een functionele relatie te bestaan tussen het tussenverdiep en het onderliggende niveau.
- De bouwlagen horende bij de mezzanine hebben een nuttige hoogte van minimum 2.50 meter.

2.2. TERREINRELIEF EN PEIL GELIJKVLOERS

De bouwhoogte wordt bepaald vanaf het peil gelijkvloers (zogenaamde nulpeil of referentiepeil) met uitsluiting van het peil van het voorliggend voetpad. Onder dit peil gelijkvloers mogen geen woon- noch slaapvertrekken ingericht worden. Evenmin mag het inkomgedeelte zich onder het peil gelijkvloers bevinden.

Het reliëf in de bouwvrije stroken mag enkel gewijzigd worden om aan te sluiten bij het peil van het openbaar domein, bij het peil op de perceelsgrenzen en ten behoeve van toegangen tot garages en/of inkomgedeeltes van het gebouw.

De totale breedte aan reliëfwijzigingen onder de vloerplaat van het gelijkvloers dient beperkt tot een breedte van maximum 4.50 meter. Reliëfverhoging in functie van constructies gelegen onder het peil gelijkvloers is verboden.

Een plan met de hoogtelijnen (bestaande en ontworpen toestand) voor het betrokken perceel dient bij de aanvraag tot bouwvergunning of verkavelingvergunning gevoegd te worden. De hoogtelijnen dienen elk niveauverschil van 0.50 meter aan te geven.

2.2.1. Bij gesloten bebouwing

Het peil gelijkvloers kan zich maximum 0,40 meter boven het voorliggend voetpad bevinden. Teneinde een architecturale meerwaarde te creëren en om contextuele redenen kan een afwijking inzake het bepalen van het peil gelijkvloers worden toegestaan van maximum 1.20 meter. De architecturale meerwaarde dient erin te bestaan dat een sokkelvolume wordt gecreëerd waardoor de woonfuncties op het gelijkvloers maximum 1.20 meter hoger dan het voorliggend voetpad kunnen liggen, zodat de woonkwaliteit van deze gelijkvloerse bewoning wordt verhoogd. Ter hoogte van dit peil gelijkvloers mogen er geen uitkragende constructies boven het maaiveld voorbij de sokkel uitsteken.

2.2.2. Bij open bebouwing

2.2.2.0. Gemiddeld peil.

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

2.2.2.1. Afhankelijk van het terrein gelden de navolgende 3 situaties :

- *Vlak terrein*: gemiddeld peil van het perceel ligt maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- *Hellend terrein*: gemiddeld peil van het perceel ligt minimum 0,40 meter en maximum 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- *Grote terreinverschillen*: gemiddeld peil van het perceel ligt meer dan 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel.

2.2.2.2. Bepaling van het peil gelijkvloers :

- *Vlak terrein*: peil gelijkvloers maximum 0,40 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- *Hellend terrein*: peil gelijkvloers is gelijk aan het gemiddeld peil van het perceel, met een maximum van 1,50 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel;
- *Grote terreinverschillen*: het reliëf dient trapsgewijs gevolgd door verschillende niveaus in te richten op het gelijkvloers, waarbij het hoogste peil van het gelijkvloers zich maximum 3 meter boven het laagste hoekpunt van het perceel bevindt. Wanneer de toepassing van deze regel tot architecturale en/of bouwfysische onverantwoorde gehelen mocht leiden, kan een afwijking worden toegestaan en zal worden gestreefd naar een toename van de oppervlakte van het laagste peil van het gelijkvloers en een vermindering van de oppervlakte van het hoogste peil op het gelijkvloers.

2.3. VRIJWARING VAN HET OPENBAAR DOMEIN

- 2.3.1. Het bouwen van uitsprongen op de verdieping en boven het openbaar domein tot maximum 0,80 meter buiten de bouwlijn kan slechts worden toegestaan voor zover de uitbouwen en alle bijhorende bouwonderdelen niet binnen de 0,75 meter van de stoeprand komen en zich op minimum 2,50 meter boven het openbaar domein bevinden.
- 2.3.2. Kelders of funderingen, of delen ervan, mogen niet tot onder het openbaar domein geplaatst worden.
- 2.3.3. Regenpijpen of verticale afvoergoten moeten tot een hoogte van 2,50 meter buiten het openbaar domein blijven.
- 2.3.4. Het regenwater van de afvoeren mag niet op het voorliggend voetpad geloosd worden.
- 2.3.5. Het bouwen van trappen of hellende vlakken op het openbaar domein is verboden tenzij de noodzakelijke voorzieningen betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een handicap niet anders kunnen gerealiseerd worden op privaat domein.

2.4. OPPERVLAKTE EN INTERNE BOUWHOOGTE

- 2.4.1. Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50 m² per woongelegenheden. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m².
- 2.4.2. De minimum gevelbreedte van een woongelegenheden bedraagt 4 meter, gemeten tussen de buitenste muren van de woongelegenheden, ongeacht de bestaande perceelsbreedte. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen met een gevelbreedte kleiner dan 4 meter.
- 2.4.3. De minimum inwendige bouwhoogte gemeten tussen de afgewerkte vloer en de onderkant afgewerkte vloerplaat bedraagt 2,50 meter.

2.5. ALGEMENE KWALITEITSEISEN BIJ MIDDEN- EN HOOGBOUW

- 2.5.1. Gemeenschappelijke gangbreedtes.
De breedte van de gang dient minimum 1,20 meter te bedragen. De vrije doorgangsbreedte van de deur bedraagt minstens 0,90 meter.
- 2.5.2. Liften.
- De nuttige deuropening (vrije doorgang) van de lift dient minimum 0,80 meter te bedragen indien er zich slechts één woongelegenheden per bouwlaag bevindt.
 - De nuttige deuropening (vrije doorgang) van de lift dient minimum 0,90 meter te bedragen indien er zich twee of meer woongelegenheden per bouwlaag bevinden.
- 2.5.3. Balustrades/terrasleuningingen.
Terrasleuningingen dienen uitgevoerd te worden in hout, inox, aluminium, smeedwerk of klaar glas, of in een combinatie van deze materialen.

2.5.4. Fietsenberging en afvalberging.

- Iedere meergezinswoning dient te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woonegelegenheid en daarboven minstens één fiets per slaapkamer. Dit is niet van toepassing ter hoogte van de straten en pleinen zoals aangegeven in artikel 2.7.1.
- In de meergezinswoningen dient een speciale ruimte te worden voorzien voor het stapelen van het huisvuil. De oppervlakte dient minimaal 4 m² te bedragen bij een meergezinswoning met maximaal 12 woonegelegenheden. Per bijkomende schijf van 3 woonegelegenheden dient een bijkomende ruimte van 1 m² te worden voorzien.
- Indien de meergezinswoning ook handelszaken omvat, dient per handelszaak een afzonderlijke afgesloten ruimte voor het stapelen van afval te worden voorzien, gescheiden van de afvalberging voor de woonegelegenheden. Bij een netto-oppervlakte van de handelsruimte tot en met 80 m² moet deze afvalberging een minimale oppervlakte hebben van 5 m². Voor handelsruimten groter dan 80m² dient per bijkomende schijf van 32 m² de afvalberging 1 m² groter te zijn.

2.5.5. Materiaalgebruik voor de gevel.

Voor de gevel mogen uitsluitend kleinschalige materialen aangewend, zoals baksteen en natuursteen. Het bepleisteren, schilderen of kaleien van de gevel is toegelaten. Op voorwaarde dat de bouwheer de esthetische meerwaarde voor de gevel afdoende motiveert, mogen afwijkende materialen, zoals hout of andere volwaardige materialen, gebruikt worden. Het gebruik van betonproducten is evenwel enkel toegelaten voor terraselementen of gevelfragmenten.

2.5.6. Materiaalgebruik voor het dak.

Als dakbedekking mogen slechts ongeglazuurde gebakken aarden pannen worden gebruikt, in de tinten rood, bruin of oranje. Zonnepanelen zijn toegelaten voor zover ze in het hellingsvlak van het dak gelegen zijn of niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Dakvlakramen zijn toegelaten met een maximum van 20 % van het dakvlak. Zonnepanelen en dakvlakramen zijn toegelaten voor zover ze geïntegreerd zijn in het totale architecturale project.

2.5.7. Schouwvolume.

Het schouwvolume moet worden afgewerkt met dezelfde gevelsteen als het hoofdgebouw. Indien nodig voor de goede werking ervan dient een metalen rooster op de stenen schouw te worden aangebracht. Het schouwvolume dient op de bouwaanvragen volledig te worden weergegeven.

2.6. UITBOUWEN t.a.v. VOOR- EN ACHTERGEVEL BIJ MIDDEN- EN HOOGBOUW INGEVAL VAN GESLOTEN BEBOUWING

2.6.1. In de voorgevel van het gebouw zijn zowel uitbouwen van het open type, zoals balkons, als van het gesloten type toegelaten met een maximale overkragende bouwdiepte van 0,80 meter en voor zover de uitbouwconstructie slechts wordt uitgevoerd vanaf 0,60 meter ten opzichte van de perceelsgrens en binnen een hoek van 45°, gemeten vanaf het hoekpunt van de laterale perceelsgrens en er ten opzichte van het gevelvlak een vrije doorgangshoogte van minimum 2,50 meter boven het voorliggend voetpad gevrijwaard wordt.

T.a.v. de voor- en achtergevel zijn uitbouwconstructies ter hoogte van de vloer boven de hoogste bouwlaag niet toegelaten.

2.6.2. Aan de achterzijde zijn enkel uitbouwen van het open type, zoals balkons, toegelaten met een maximale overkragende bouwdiepte van 1,20 meter en een minimum afstand van 0,80 meter ten aanzien van de zijdelingse perceelsgrens. Uitbouwen met ondersteuning door kolommen of muren zijn verboden.

Open dakterrassen op het dak van de gelijkvloerse verdiepingen worden toegelaten mits het respecteren van de wetgeving op lichten en zichten. Bij terrassen dieper dan 3,00 meter voorbij de achtergevel kan geen enkele constructie (bijvoorbeeld zichtschermb) geplaatst worden.

2.7. GARAGES BIJ MIDDEN- EN HOOGBOUW

2.7.1. Langs de Zeedijk zijn geen garagepoorten en/of openingen toegelaten, behoudens voor bestaande constructies, zowel bij verbouwing als herbouw ervan.

Dezelfde regeling geldt voor garagepoorten en/of openingen langsheen de Lippenslaan, de Dumortierlaan en de Graaf d' Ursellaan, en voor de gesloten bebouwing ter hoogte van de Kustlaan, de Wielingen, Kursaalstraat, Mengélaan en De Bolle.

2.7.2. Garagepoorten en/of openingen zijn in de overige straten toegelaten mits volgende voorwaarden:

- dat de breedte van de garagepoort en/of opening maximaal 40% van de betrokken gevel bedraagt;
- dat de garagepoort en/of opening maximaal 5,20 meter breedte bedraagt;
- dat het aantal poorten en/of openingen tot 2 beperkt blijft.

2.7.3. Garagepoorten/openingen worden enkel toegelaten in functie van minimum 3 voertuigen.

Bij een gevelbreedte van minder dan 6 meter worden geen garagepoorten/openingen toegelaten.

Vanaf een gevelbreedte van minimum 9 meter moet zich naast de garagepoort en/of opening een woonvertrek en/of kantoor en/of handelsfunctie op het gelijkvloers bevinden, gericht naar het openbaar domein met een raam- of deuropening in de voorgevel.

2.7.4. Mobiliteitstudie

Wanneer een parkeergarage/ruimte/zone voorzien wordt van meer dan 40 plaatsen dient verplicht aan de bouwaanvraag een gemotiveerde mobiliteitstudie te worden toegevoegd.

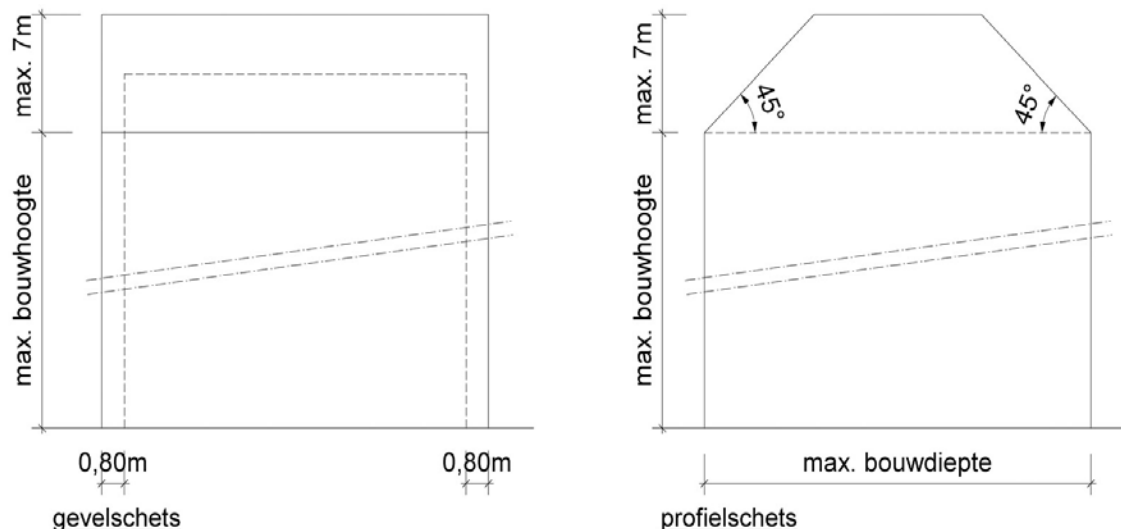
2.8. DAKVOLUMEBEPALINGEN BIJ MIDDEN- EN HOOGBOUW

2.8.1. Algemene bepalingen

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

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een gabarietlijn getekend onder een hoek van 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel.

Toegelaten basisprofiel dakvolume (zie gevel- en profielschets):



In bijkomende orde en mits zij een architecturale meerwaarde realiseren kunnen beperkte aanvullende dakaccenten worden voorzien, waarbij volgende voorschriften gelden :

- ter hoogte van het laagste duplex-niveau dient een combinatie van uitbouwen en insprongen te worden beperkt tot maximum 80 % van de betrokken gevelbreedte;
- ter hoogte van het hoogste duplex-niveau zijn enkel dakkapellen die kleinschalig zijn en uitlopers van dakuitbouwen van het laagste duplex-niveau toegelaten. Hier mogen geen balustrades in functie van dakterrassen worden geplaatst. De uitbouwen ter hoogte van

het hoogste duplex-niveau dienen beperkt tot maximum 50% van de betrokken gevelbreedte.

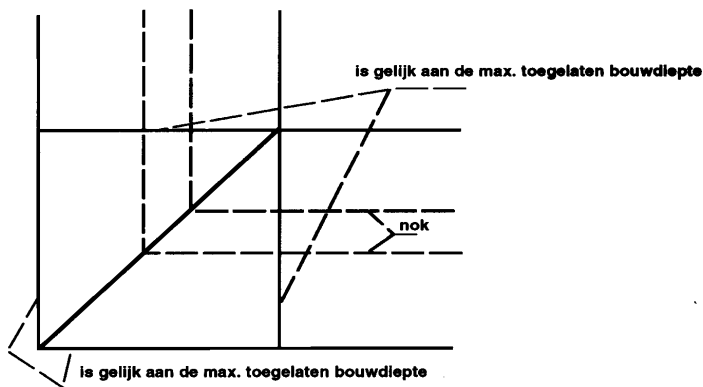
Buiten het basisprofiel kunnen sierelementen, beperkte kroonlijstoversteken onder het niveau basispeil, decoratieve of architecturale accenten of elementen worden toegelaten voor zover deze slechts ondergeschikte woon-, berg- of technische ruimten creëren. Kunnen aldus o.m. toegelaten worden : torentjes, beeldhouwwerk, bekroningen, uitkragende lijsten, luifels, open uitkijken of open zonneterrassen.

2.8.2. Specifieke bepalingen bij hoekoplossingen inzake dakvolume

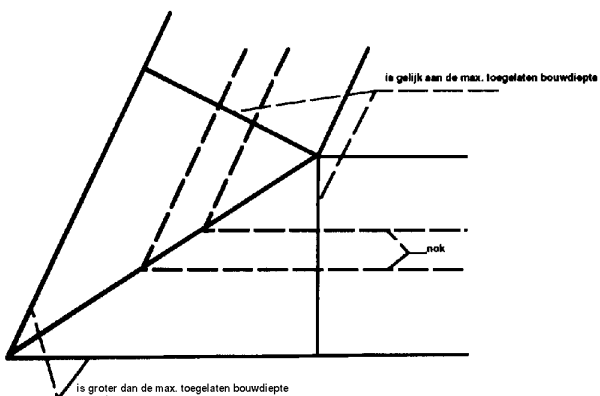
Bij het bouwen op een hoekperceel en wanneer de bouwdiepte tussen de 17 en de 20 meter bedraagt, mag de bouwheer de navolgende voorschriften toepassen op voorwaarde dat binnen het hoeksegment gelijke bouwhoogten kunnen worden gerealiseerd.

Wanneer het hoeksegment is gelegen binnen de zone afgebakend door 2 lijnen vertrekkend van een hoek van 90° vanaf de rooilijn, zoals hierna aangeduid, duidt het snijpunt van deze lijnen de maximaal toegelaten bouwdiepte ten opzichte van de voorbouwlijn aan. Binnen het aldus aangegeven segment mag men, ongeacht de afmetingen van het perceel, het voor die zone maximaal toegelaten gabariet realiseren, aldus met inbegrip van een verhoogde achtergevel.

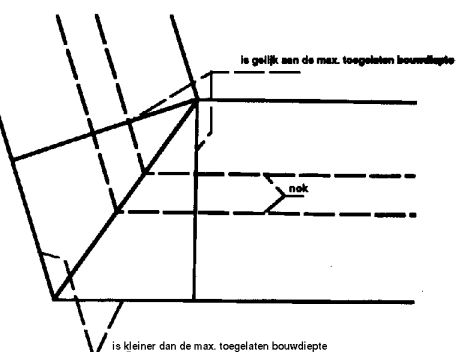
Tekening :
ingeval 90°



ingeval scherpe hoek



ingeval stompe hoek



2.9. ONDERGRONDSE CONSTRUCTIES EN GARAGES BIJ OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

- Het afgewerkte bovenvlak van de ondergrondse constructies buiten de bebouwing moet zich op ten minste 0.60 meter onder het bestaand reliëf bevinden teneinde een beplanting te kunnen voorzien.
- Maximum één toegang tot de ondergrondse constructie per bouwperceel is toegelaten. Dit voorschrift geldt niet indien het in strijd zou zijn met de reglementering inzake beveiliging tegen brand of met het advies van de brandweer.
- Ondergrondse keermuren als gevolg van insnijdingen in functie van toegangen zijn toegelaten mits zij zich op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen bevinden, tenzij het een gemeenschappelijke toegang betreft. Deze keermuren dienen het reliëf te volgen en kunnen maximum 0.40 meter hoger zijn dan het aanliggend reliëf. Op deze keermuren mogen balustrades worden geplaatst.

2.10. AFWERKING VAN VRIJBLIJVENDE DELEN VAN DE GEMENE MUREN

Vrijblijvende delen van de gemene muren dienen op een volwaardige manier afgewerkt te worden. Hierbij dient ofwel hetzelfde gevelmateriaal gebruikt te worden als bij de voorgevel ofwel façadesteen.

2.11. TIJDELIJKE AFWERKING VAN GEVELS VAN LEEGSTAANDE PANDEN EN GESLOTEN GEVELDELEN MET RECLAMEDOEKEN

2.11.1. Zowel voor het plaatsen van het kader als voor het aanbrengen, respectievelijk heraanbrengen van het doek met het oog op de tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen is een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning vereist.

De verleende vergunning is in beginsel precair en tijdelijk (tijdslimiet dient door het CBS worden vastgelegd). De toegelaten werken moeten derhalve steeds op eenvoudig verzoek van het gemeentebestuur verwijderd worden.

2.11.2. De doeken dienen vervaardigd te zijn uit brandveilig PVC van min 500 tot 600 gr/m², al dan niet geperforeerd, bestand tegen een druk van 70kg/m². Ze worden afgewerkt met een verstevigde zoom en met metalen ringen om de 30 tot 40 cm. en met een trekkracht van 10 tot 20 kg per oog, gespreid over heel de oppervlakte van het doek. Het kader waarop het doek gemonteerd wordt is van het modulair pro-truss systeem of van gegalvaniseerd staal en wordt op een veilige en vakkundige wijze verankerd.

2.11.3. De oppervlakte van het doek bedraagt maximaal 100 m². Er kan maximum één doek geplaatst worden. Hoekconstructies worden niet toegelaten.

2.12. AFSLUITINGEN

2.12.1. Afsluitingen tussen verschillende eigendommen zijn slechts toegelaten in de volgende materialen en hoogten :

- bij gesloten en halfopen bebouwing : baksteen met maximumhoogte van 2,00 meter tussen twee aan elkaar palende woningen;
- palen met draad, al of niet met onderplaat van maximum 30 cm boven het hoogste niveau van het maaiveld, met een maximumhoogte van 2,20 meter;
- levende haag of groen met een maximum hoogte van 2,20 meter;
- bovenvermelde bepalingen zijn niet van toepassing in de voortuinstroken.

2.12.2. Afsluitingen ter hoogte van de rooilijn en in de voortuinstroken zijn slechts toegelaten in volgende materialen en hoogten :

- levende haag of groen, ondersteund door palen met draad met een maximale hoogte van 1,50 meter;
- baksteen met een maximale hoogte van 0,60 meter, behoudens penanten, brievenbussen en behoudens in specifieke stedelijke verdichtingsprojecten.

Combinaties van de aangegeven afsluitingsmogelijkheden zijn toegelaten.

2.13. HET VERHARDEN VAN DE GROND DIE GELEGEN IS TUSSEN DE BOUWLIJN EN DE ROOILIJN EN/OF HET GEWOONLIJK GEBRUIKEN VAN DEZE GROND VOOR HET STALLEN VAN VOERTUIGEN

In een voortuinstrook zijn enkel toegelaten : ondergrondse constructies, die volledig met een groenaanleg bedekt worden (minimum 0,60 meter grondaanvulling boven ondergrondse constructie), verhardingen voor toegangen en opritten, toegangstrappen naar de gelijkvloerse verdiepingen en voortuinmuurtjes met aanhorigheden (zoals brievenbussen).

De grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn mag worden verhard mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- minimaal 60% van deze zone moet onverhard blijven en moet aangewend worden voor groenaanplanting ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen en/of tegenaan de bouwlijn; binnen deze 60% norm is de plaatsing van grasdallen wel toegelaten.
- Het gebruik van KWS of betumen voor te verharding is verboden.

2.14. BRONBEMALINGEN

2.14.1. Wanneer een bouwaanvraag het bouwen van meer dan 1 ondergronds niveau voorziet, dient een bemalingstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd te worden.

2.14.2. Bij grondbemalingen dient een waterdichte kuip gebouwd te worden, waarvan de wanden bestaan uit hetzij secanspalen, een slibwand of een waterdichte betonwand. Deze wanden moeten zo gekozen en aangewend worden dat de invloedscurve van de bemaling erdoor beperkt wordt tot de directe omgeving van de bouwput. Door de bemalingsfilters binnen de gesloten bouwkuip te plaatsen, moet het op te pompen volume aan bemalingswater worden beperkt.

2.14.3. De bemaling van de bouwput mag enkel gebeuren door gebruik te maken van lijnfilters of via een horizontale drainage in de bouwput. Ondergronds betonneren is toegestaan. Het plaatsen van dieptebronnen is verboden.

2.14.4. Het bemalingswater dient zo beperkt mogelijk gehouden te worden en waar mogelijk moet re-infiltratie toegepast worden.

Artikel 3: AFWIJKINGEN

Op gemotiveerd verzoek van de bouwheer kan het College van Burgemeester en Schepenen bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op gemotiveerde wijze afwijkingen toestaan op de voorschriften van deze bouwverordening en mits die afwijkingen kunnen verantwoord worden vanuit de doelstellingen van art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en/of de specifieke constellatie van het perceel en/of de functie van het gebouw of de constructie.

Artikel 4: OPHEFFING VAN DE BESTAANDE BOUWVERORDENINGEN

Worden opgeheven bij het van kracht worden van deze verordening:

4.1. De gemeentelijke bouwverordening inzake het oprichten van tuinhuisjes en bergplaatsen voor gereedschappen (besluit van de gemeenteraad van 05 maart 1976 goedgekeurd bij KB van 08 september 1976 en gewijzigd bij besluit van de gemeenteraad van 27 oktober 1978 goedgekeurd bij KB van 13 augustus 1979).

4.2. De gemeentelijke bouwverordening inzake dakvolumes (besluit van de gemeenteraad van 26 maart 1992, goedgekeurd bij MB van 03 april 1996).

4.3. De gemeentelijke bouwverordening inzake minimale oppervlakte waaraan woonverblijven moeten voldoen bij de bouw van meergezinswoningen (besluiten van de gemeenteraad van 27 maart 1987 en 13 juli 1987).

- 4.4. De gemeentelijke bouwverordeningen inzake het oprichten van afsluitingen (besluiten van de gemeenteraad van 01 juni 1979, respectievelijk 12 oktober 1979, goedgekeurd bij MB van 06 februari 1980).
- 4.5. Het gemeentelijk bouwreglement voor de stad Knokke van 05 maart 1920.
- 4.6. Gemeentelijk bouwreglement van de gemeente Heist van 18 juni 1954.
- 4.7. Het reglement op het vellen van hoogstammige bomen (besluit van de gemeenteraad van 29 maart 1974, goedgekeurd bij KB van 15 juli 1974).

BESLUIT:

Artikel 1.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt aangenomen.

Art. 2.

Deze verordening zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Bestendige Deputatie van West-Vlaanderen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

De Secretaris,
(get.) Marc Verhaeghe

De Voorzitter,
(get) Graaf Leopold Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)