



KNESSELARE RUP CENTRUM

▶ Stedenbouwkundige voorschriften

13.09.2017

COLOFON

Dit document is een publicatie van

Gemeente Knesselare

De Plaats 14

9910 Knesselare

Secretariaat: 09/325 75 06

Dossierverloop

Plenaire vergadering: 20-01-2017

Voorlopige vaststelling door GR: 08-03-2017

Openbaar onderzoek: 24-03-2017 – 23-05-2017

Advies GECORO: 22-06-2017

Definitieve vaststelling door GR: 13-09-2017

De normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn verordenend)

- Blad 3: Het grafisch bestemmingsplan
- De stedenbouwkundige voorschriften bij het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn:

(deze zijn niet verordenend)

- De toelichtingsnota
- Blad1: Plan bestaande toestand
- Blad 2: Plan juridische toestand

PROCEDURE

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage werd neergelegd

Van tot

Op bevel,

.....

de burgemeester

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

Op bevel,

.....

de voorzitter

.....

de secretaris

zegel der gemeente

Voor Veneco²

.....

Annelies De Clercq, ruimtelijk planner

INHOUDSTABEL

Gehanteerde begrippen	3
Art. 1: meergezinswoningen niet toegelaten	4
Art. 2: centrumas	4
Art. 3: beeldbepalend groen	11
Art. 4: waardevol gebouw	11

GEHANTEERDE BEGRIPPEN

Groendak: een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk bestaat uit levende planten. Er bestaan twee types groendaken: de extensieve groendaken (kruiden- of vegetatiedaken; hier van toepassing) en de intensieve groendaken (daktuinen; hier niet van toepassing).

Kroonlijsthoogte: de hoogte gemeten aan de snijlijn van het voorgevelvlak met het dakvlak.

Nokhoogte: de totale hoogte van het gebouw.

Rooilijn: grens tussen privaat en openbaar domein.

Verharding in waterdoorlatende materialen of halfverharding: het hemelwater kan gedeeltelijk de bodem indringen. Enkel voorbeelden zijn: grasbetontegels, steenslagverharding, dolomietverharding, polyetheen grastegels, bestrating in kasseien, betonstraatstenen of natuurstenen met een brede voeg, houtspaanders,...

Netto vloeroppervlakte: de vloeroppervlakte wordt per bouwlaag gemeten binnen de buitenmuren.

Woongelegtheid: ruimte bestemd voor woonst/verblijf met domiciliëring van een gezin of van een alleenstaande.

Vrije plafondhoogte: de hoogte tussen de afgewerkte vloerplas en het afgewerkt plafond.

Bouwlijn: Positionering van de voorgevel t.a.v. het openbaar domein.

ART. 1: MEERGEZINSWONINGEN NIET TOEGELATEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Binnen dit art. kunnen geen nieuwe meergezinswoningen worden toegelaten.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
Er zijn geen inrichtingsvoorschriften van toepassing.	<i>Alle bestaande plannen blijven van toepassing. Het gaat hier om het gewestplan, BPA's, RUP's, verkavelingen e.d.m.</i>

ART. 2: CENTRUMAS	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur.	Dit artikel is een overdruk op de gewestplanbestemming woongebied. Alle toegelaten activiteiten binnen woongebied, blijven ook hier toegelaten.
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
1. Profiel van de gebouwen De gebouwen worden zo veel mogelijk als gesloten bebouwingsvorm in de bestaande straatwand ingeplant, waarbij de bouwlijn van de aanpalende bebouwing bepalend is.	<i>Zo veel mogelijk = Afwijkingen kunnen gemotiveerd worden toegestaan, bv. wanneer het aanpalende gebouw als halfopen of open bebouwing is opgericht. Bij akkoord van deze aanpalende buur, kan eventueel altijd tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Langsheen de gewestwegen N337 en N368 is een bij KB goedgekeurd rooilijnplan van toepassing. Deze rooilijn volgt niet steeds de bouwlijn</i>

ART. 2: CENTRUMAS

VERORDENEND

Een uitzondering kan gelden bij de bouw van gemeenschapsvoorzieningen én wanneer deze niet alleen op het perceel aan de straatzijde worden opgetrokken, maar wanneer de achterliggende percelen mee in het ontwerp worden opgenomen.

Muren op de perceelsgrens die hoger komen dan de buur, dienen volwaardig te worden afgewerkt in het gevel- of dakbedekkingsmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt, tenzij het een wachtgevel betreft.

2. Gevelbreedte en onderbrekingen

Bij het herverkavelen bedraagt de minimale gevelbreedte voor gesloten bebouwing 6m en voor halfopen bebouwing 7m. Er wordt maximaal gestreefd naar gesloten bebouwing. Enkel wanneer de bestaande bebouwing niet onder de vorm van gesloten bebouwing is opgetrokken, kan van deze gesloten vorm worden afgeweken.

Openingen in de straatwand worden beperkt en geïntegreerd in de architectuur van het project. De openingen bedragen niet meer dan 4,5m. Het aantal doorgangen/garagepoorten is beperkt tot 1 per project.

Het is verboden een garagepoort of onderdoorgang te plaatsen in de voorgevel van een gebouw, wanneer de breedte van de gevel, gemeten op de grens met de openbare weg smaller is dan 7,00m.

3. Dimensionering van de gebouwen

Er worden max. 2 bouwlagen tot aan de kroonlijst toegelaten. De nokhoogte bedraagt max. 12,5m.

Een uitzondering hierop geldt wanneer het gebouw deel uitmaakt van een huizenrij met reeds hogere hoogtes.

Wanneer een gebouw deel uitmaakt van een huizenrij waar zich 3 bouwlagen onder de kroonlijst bevinden en waarbij aldus reeds een hogere kroonlijsthoogte overheerst, kan herbouwd/gebouwd worden met een volume volgens het gabariet van de aanpalende gebouwen. Ook het aantal

TOELICHTING

van de aanpalende bebouwing. De adviezen die AWV geeft over de plaatsing t.a.v. de rooilijn van gewestwegen is bindend.

Ook kunnen afwijkingen worden toegestaan bij gemeenschapsvoorzieningen wanneer het perceel aan de straatzijde in een groter geheel wordt gezien met achterliggende percelen. De ontwikkeling van dergelijk groter geheel kan mogelijks via een andere inplantingswijze dan enkel gericht op de voorliggende straat.

Wachtgevels worden afgewerkt met duurzame materialen die de waterdichtheid van de scheidingsmuren verzekeren en die in harmonie zijn met de omgeving.

Dit principe geldt niet in het geval één woning wordt afgebroken en wordt herbouwd, ook al is de gevelbreedte in dit geval smaller dan 6m. Herbouw kan m.a.w. dus altijd.

Ook groenaanleg kan een integratie in de architectuur van het project bewerkstellingen.

Door garagepoorten of onderdoorgangen te voorzien in te smalle gevels, wijzigt het straatbeeld te drastisch, gaat de sociale controle erop achteruit, wordt openbare parking ingenomen, ... Dit komt de leefbaarheid niet ten goede.

Bestaande bebouwing met meer dan 2 bouwlagen onder de kroonlijst kan bij verbouwing behouden blijven.

Dit doet zich bv. voor bij de huizenrij gelegen in De Plaats.

ART. 2: CENTRUMAS

VERORDENEND

bouwlagen volgt in dit geval het gabariet van de aanpalende gebouwen. Het gaat hier om een geheel van gebouwen die allen een hogere hoogte hebben en die duidelijk afgelijnd zijn.

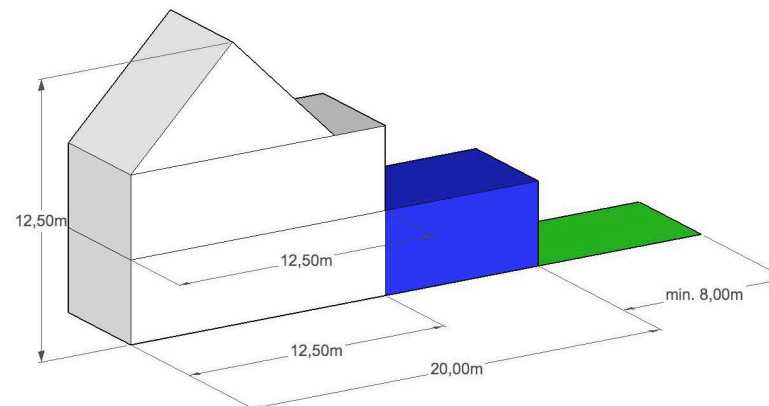
De bouwdiepte op het gelijkvloers wordt bepaald door de mogelijkheid van het beschikken over een voldoende ruime tuinzone:

- Op het gelijkvloers kunnen ééngezinswoningen tot 20,00m diep bouwen in het geval er steeds een minimale tuinzone resteert van 8,00m; bij meergezinswoningen kan de bouwdiepte max. 15m bedragen én onder voorwaarde dat er eveneens steeds een minimale tuinzone resteert van 8m.

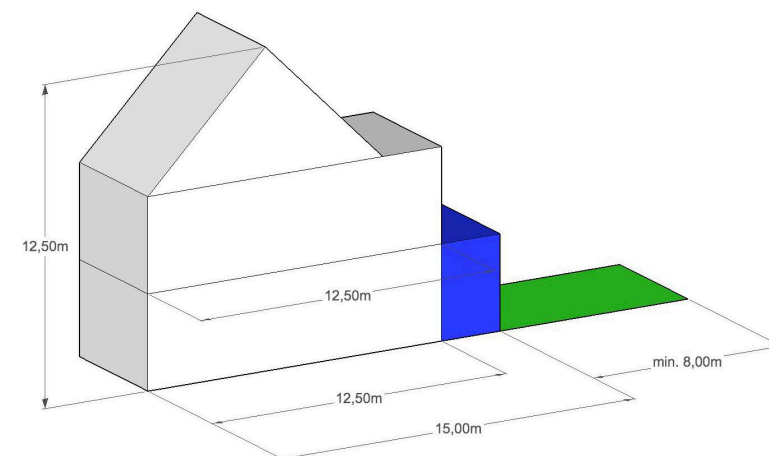
De bouwdiepte op de verdieping bedraagt:

- Max. 12,5m, inclusief terras

TOELICHTING



max. profiel bij ééngezinswoningen



max. profiel bij meergezinswoningen

ART. 2: CENTRUMAS

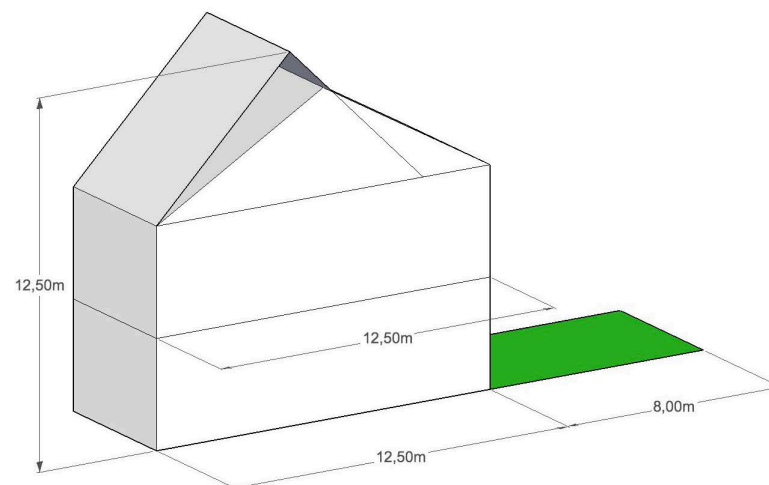
VERORDENEND

De dakvorm dient hellend te zijn, waarbij de dakhelling max. 45° bedraagt. Afwijkende dakvormen vallen binnen het gabariet van een zadeldak onder 45°. Platte daken zijn niet toegestaan aan de straatzijde.

TOELICHTING

Op het gelijkvloers kan dieper gebouwd worden dan de verdiepingen. Toch is het belangrijk om op het gelijkvloers nog te beschikken over private buitenruimte (= private ruimte in open lucht die één aaneensluitend geheel vormt). Niet alleen voor het wooncomfort, maar ook om voldoende licht te kunnen binnen te trekken en om de kwaliteit van de buitenruimte te versterken.

Deze vrije 8m tuinzone wordt gezien over de volledige breedte van het perceel, is exclusief garages en autostaanplaatsen, dient onverhard te blijven en mag niet dienen als circulatieruimte. De vrije tuinzone hoeft niet noodzakelijk georiënteerd te worden volgens de breedte van het perceel, echter de oppervlakte wordt wel bepaald door de breedte van het perceel, te meten aan de achtergevel, te vermenigvuldigen met 8m.



de max. dakhelling bedraagt 45°

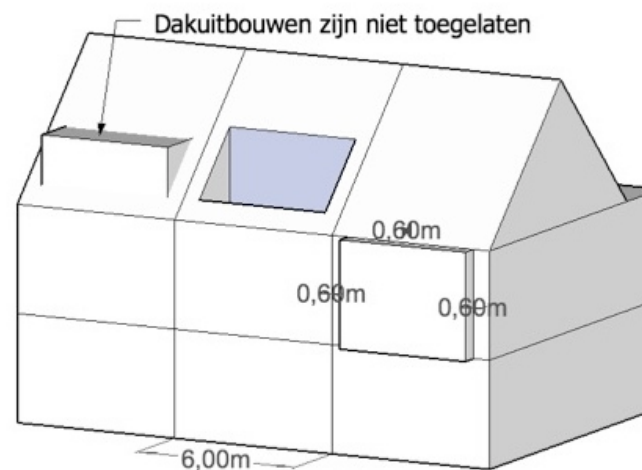
ART. 2: CENTRUMAS

VERORDENEND

4. Dakuitbouwen, dakinsnijdingen en geveluitbouwen

- Dakuitbouwen zijn niet toegelaten bij meergezinswoningen. Dakuitbouwen zijn enkel toegelaten aan de achterzijde bij ééngesinswoningen en dit in functie van het creëren van extra comfort en op voorwaarde dat de privacy van de burens niet in het gedrang komt. Het kan zeker niet de bedoeling zijn om een extra bouwlaag te creëren;
- Dakinsprongen zijn toegelaten, rekening houdend met de privacy van aanpalenden en omwonenden;
- Geveluitbouwen zijn toegelaten indien ze niet hoger dan 1 verdiepingshoogte zijn en zich bevinden op minstens 0,60m van de zijgevels. Geveluitbouwen mogen max. 0,60m uitspringen voorbij de voorgevel en bevinden zich op een hoogte van min. 3m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg.

TOELICHTING



beperkte geveluitbouwen en dakinsprongen/terrassen zijn toegelaten. Dakuitbouwen worden niet toegelaten

ART. 2: CENTRUMAS

VERORDENEND

5. Terrassen

Terrassen op de uitbouw van het gelijkvloers (= eerste verdieping) worden enkel toegelaten indien ze volledig (al dan niet overdekt/inpandig) binnen de 12,5m bouwdiepte van de verdieping vallen.

Terrassen in dakvolumes zijn enkel toegelaten indien ze volledig binnen de helling van het dak vallen (cfr. dakinsprongen).

6. Gevelgeleding

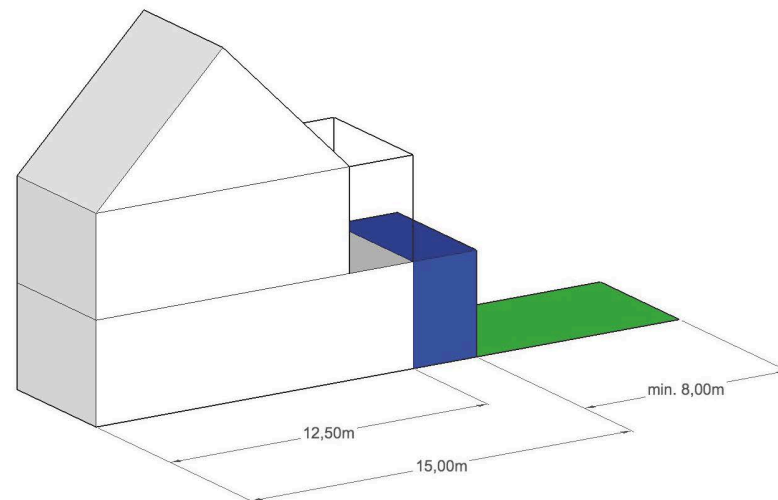
Panden kunnen worden samengevoegd. Om variatie en kleinschaligheid in het straatbeeld te behouden, dient een pand echter minstens om de 12m met een ander soort materiaal, andere gevelopbouw, andere belevingswaarde te worden voorzien. Een verticale geleding dient minstens om de 12m in de gevel terug te vinden zijn.

7. Parkeervoorzieningen

Bij de realisatie van meergezinswoningen dienen er per wooneenheid op eigen terrein minimaal 1 parkeerplaatsen te worden voorzien. Deze parkeerplaatsen kunnen zowel overdekt als in openlucht (staanplaats) worden voorzien.

Het parkeren is ondergeschikt aan de tuinzone en wordt als één samenhangend geheel met de groenstructuur ingericht.

TOELICHTING



Terrassen op de uitbouw van het gelijkvloers vallen binnen de 12,5m bouwdiepte

De meest voorkomende gevelbreedte bedraagt tussen de 6 en 12 meter. Nieuwbouwprojecten moeten deze gevelbreedte respecteren door middel van materiaalkeuze, gevelritmes en openingen. Meergezinswoningen zorgden de laatste jaren immers al te veel voor een schaalbreuk in de gevelritmering. De nadruk moet op de van oudsher verticale opdeling blijven liggen.

Garageboxen beïnvloeden de kwaliteit van een project/omgeving negatief. Bij meergezinswoningen worden carports of open staanplaatsen dan ook verkozen boven garageboxen.

ART. 2: CENTRUMAS

VERORDENEND

Indien er gegroepede garages of carports worden opgericht, dienen deze te beschikken over een groendak.

8. Inrichting woonentiteit

Elke woonentiteit moet over een private buitenruimte beschikken die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de woonentiteit. Elke woonentiteit gesitueerd op de verdieping moet over een privaat terras van min. 10% van de netto-oppervlakte beschikken. Het ontwerp dient de privacy van aangrenzende woonentiteiten maximaal te beschermen.

Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke of gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen met een oppervlakte van min. 2m²/entiteit.

Bij iedere meergezinswoning dient tevens een (gemeenschappelijke) bergruimte voor vuilnis te worden voorzien a rato van 1 m² per woonentiteit.

Volgende minimale netto-oppervlaktes gelden voor afzonderlijke wooneenheden:

- één-slaapkamerappartement: 65 m²
- twee-slaapkamerappartement: 80 m²
- drie-slaapkamerappartement: 100 m²

Per project dient verplicht een mix te worden voorzien van minstens 2 types van slaapkamerappartementen.

De bouwheer dient erop toe te zien dat meergezinswoningen voldoen aan de norm voor (verhoogd) akoestisch comfort.

De minimale vrije plafondhoogte bedraagt 2,50m voor alle bouwlagen

TOELICHTING

Het privaat terras kan dienst doen als buitenruimte.

Privacy = bv. terraswanden optrekken in ondoorzichtige materialen.

Het betreft hier telkens netto beschikbare ruimte = oppervlakte van alle nuttige ruimtes, buitenmuren, terrassen en gemeenschappelijke delen, niet inbegrepen.

Verhoogd akoestisch comfort zorgt ervoor dat het geluidsniveau van dagelijkse geluiden vanuit naburige appartementen of straat(verkeer)lawaai gedempt wordt, waardoor het geluidsniveau niet storend is en het leef- en slaapcomfort van de bewoners aangenaam is.

ART. 3: BEELDBEPALEND GROEN	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Deze aanduiding duidt op groenelementen die dienen behouden te blijven in het straatbeeld.	
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
De aangeduide groenelementen dienen behouden te blijven. Normale onderhoudswerken zijn toegelaten, kappen is niet toegelaten.	<i>In uitzonderlijke gevallen, nl. bij ziekte van de betreffende boom, kan gekapt worden maar met heraanplant.</i>

ART. 4: WAARDEVOL GEBOUW	
VERORDENEND	TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	
Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur. Deze aanduiding duidt op waardevolle gebouwen die dienen behouden te blijven in het straatbeeld.	<i>Het gaat hier niet om beschermde monumenten. Deze genieten immers reeds een bescherming. Externe regelgeving zorgt voor het behoud van deze gebouwen. Het gaat wel om alle gebouwen binnen het plangebied opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, samen met die panden die ruimtelijk samenhangen met een pand uit de inventarislijst en daardoor als één geheel beschouwd worden (Kloosterstraat 7 en De Plaats 1), maar zelf niet zijn opgenomen in betreffende lijst.</i>

ART. 4: WAARDEVOL GEBOUW	
VERORDENEND	TOELICHTING
	<i>De op het grafisch plan aangeduide waardevolle gebouwen kunnen nog uitgebreid worden wanneer, in het kader van een bouwaanvraag, het advies gevraagd wordt aan de intergemeentelijke onroerend erfgoeddienst (IOED). Deze dienst zal worden uitgebouwd vanaf januari 2018. Het advies van deze dienst zal door het college steeds gevolgd worden.</i>
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	
<p>Onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande volume zijn toegelaten.</p> <p>Vroegere verbouwingen kunnen verwijderd worden, nadat aangetoond is via historisch onderzoek dat deze geen deel uitmaken van het oorspronkelijke concept van de bebouwing.</p> <p>Uitbreiding is enkel toegelaten aan de achterzijde en zolang dit in respect is met het historische karakter van het gebouw en de omgeving.</p> <p>Bij een verbouwing/uitbreiding moet de typologie (inplanting, aantal bouwlagen, dakvorm en helling, kroonlijsthoogte,...) alsook de kleur en het materiaalgebruik bewaard blijven.</p> <p>Nieuwbouw is enkel mogelijk onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - schaal en vorm worden behouden - er wordt op een hedendaagse manier verwezen naar het historisch karakter van het gebouw - voortuinen en oorspronkelijke afsluitingen van voortuinen (hekken) moeten als dusdanig bewaard blijven. 	<p><i>Enkele van deze woningen zijn getroffen door een bij KB bekrachtigde rooilijn. Een vergunning kan worden verleend onder voorwaarde van een gunstig advies van het Agentschap wegen en verkeer.</i></p> <p><i>Aantonen via historisch onderzoek: dit kan bv. o.b.v. vroegere bouwplannen.</i></p>