

VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN  
GEMEENTE MIDDELKERKE

ONTWERP

**B.P.A. nr. 17**  
**“WESTENDE-BAD”**

WIJZIGINGSPLAN VAN HET B.P.A. “ZEELAAN” (KB dd. 24/02/1953)

EN HET BPA nr. 4 “WESTENDE-BAD” (KB dd. 8/02/1960)

EN VOLLEDIG IN HERZIENING GESTELD BIJ MB dd. 29/10/1999

---

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

---

SumResearch

Urban Consultancy

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge tel. 050/33.19.66 fax. 050/33.52.43 e-mail: brugge@sum.be

Waterloolaan 90 1000 Brussel tel. 02/512.70.11 fax. 02/512.31.90 e-mail: brussel@sum.be

Voor SumResearch:

Patrick MAES georg. Lic. r.o.

Vennoot

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.

Ruimtelijk planner

---

Dossiernummer : 1797

Datum: 10/09/2001

Wijzigingen: 04/03/2002, 18/11/2002, 3/11/2003, 11/05/2004,

28/06/2004, 22/11/2005, 07/03/2006, 17/05/2006, 13/11/2006, 25/05/2007



## **ZONE 1 : DIJK-HOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING VAN 5 TOT 10 BOUWLAGEN EN PLATTE DAKVORM**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

Het betreft een zeedijk-complex-zone met een hoogbouwkarakter met een verplicht aantal bouwlagen, volgens het getal dat per deelzone is aangegeven op het bestemmingsplan. Deze dijk-hoogbouw-zone wordt afgewerkt met een platte dakvorm. In bijkomende orde wordt er een extra technische verdieping toegelaten volgens de modaliteiten zoals hier verder bepaald. In deze deelzones van onderhavige dijk-hoogbouw-zone zijn eveneens de doorlopende gelijkaardige segmenten inbegrepen die deel uitmaken van de aansluitende zijstraten van het zeedijkgebied.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten detailhandel, diensten, horeca en kantoren worden voorzien en dit met een maximum van 300 m<sup>2</sup> per handelsuitbating van de gerealiseerde vloeroppervlakten; nieuwe lunaparken en tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er uitgesloten; nieuwe dancings zijn slechts toegelaten voor zover ze beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> en voor zover ze geen negatief impact hebben op de mobiliteit en de veiligheid.

Langs de Zeedijkzijde worden geen garagepoorten en/of -toegangen toegelaten. In de aansluitende zijstraten worden garagepoorten en/of toegangen wel toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of -toegang per gebouw en tot maximaal één per 15m gevelbreedte (bestaande toestandssituaties uitgezonderd).

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

### **2. Architecturaal voorkomen en materialen**

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in paramentbeton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de "uitbouwen"- bepalingen (zie punt 6) zullen een gewenste verhoging van de gevelritmiek in de hand werken.

### **3. Bouwhoogtebepalingen**

#### **3.1. Hoofdvolume:**

- maximum en verplicht aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan: 10
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

### **3.2. Technische verdieping-volume:**

- maximale bijkomende kroonlijsthoogte: 3 m
- bouwvrije strook t.a.v. de voorbouwlijn: 4 m
- bouwvrije strook t.a.v. de achtergevellijn: 3 m
- t.h.v. de zijgrenzen is aanbouw mogelijk; wanneer het echter een segment met hogere toegelaten bebouwing betreft dat aangrenst aan een segment met lagere toegelaten bebouwing dient t.h.v. de technische verdieping een bouwvrije strook van minimaal 3m gerespecteerd.

### **3.3. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmentenovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen**

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 12m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 12m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 12m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

## **4. Inplantingsaspecten hoofdvolume**

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 18 m, behoudens om redenen van bestaande toestand beperktere maximale bouwdiepten: zie bestemmingsplan: hetzij 15 m, hetzij 14 m, hetzij 12 m, hetzij 11 m

## 5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

## 6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
  - in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
    - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwvrije zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domeinpeil
    - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
    - o maximale overkraging van de uitbouw:
      - ingeval van het open type: 1,00 m
      - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
    - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
      - de totale breedte aan gesloten uitbouwsegmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
      - één afzonderlijk gesloten uitbouwsegment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
      - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouwsegmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

## 7. Algemene bepalingen

- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotelaccommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

## **ZONE 2 : DIJK-MIDDELHOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING VAN 3 TOT 7 BOUWLAGEN MET HELLENDE DAKVORM**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

In deze twee westelijk gelegen zeedijk-complex-zones wordt een toekomstige stedenbouwkundige visie beoogd om deze deelzones met meergezins-karakter niet langer te laten behoren tot de oostelijk aanleunende dijk-hoogbouw-zones tot 10 bouwlagen met een platte dakvorm.

Hier wordt een ruimtelijk kader aangereikt waardoor deze twee deelzones zich ruimtelijk beter zullen kunnen integreren i.f.v. het nabije duinengebied en de achterliggende residentiële laagbouwwijken met dominante hellende dakvorm. Wegens voornoemde contextuele redenen worden in deze deelzones het aantal bouwlagen beperkt tot 3, 4, 6 en 7 bouwlagen met hellende dakvorm (zie bestemmingplan).

In deze deelzones zijn eveneens de doorlopende gelijkaardige segmenten inbegrepen die deel uitmaken van de aansluitende zijstraten en/of achterliggende parallelle straat van het zeedijkgebied.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten nevenbestemmingen worden voorzien zoals detailhandel, diensten, horeca en kantoren en dit met een maximum van 300 m<sup>2</sup> van de gerealiseerde vloeroppervlakten);

amusementgelegenheden met bepaalde luidruchtige inslag (zoals lunaparken, dancings e.d.) kunnen eveneens in deze zone worden voorzien; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er uitgesloten;

De hierboven vermelde nevenbestemmingen kunnen enkel worden toegelaten als ze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

Langs de Zeedijkzijde worden geen garagepoorten en/of -toegangen toegelaten. In de aansluitende zijstraten worden garagepoorten en/of -toegangen wel toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of -toegang per gebouw en tot maximaal één per 15m gevelbreedte (bestaande toestandssituaties uitgezonderd).

De zone tussen de Oceaanaan en Britselaan betreft een deelgebied met minderwaardige architecturale afwerkingsgraad, dat nochtans voldoende potenties bezit om dit gedeelte te laten opwaarderen. In deze zone zal elke bouwaanvraag van een bepaalde fase of van het geheel dienen aangevuld met een layoutplan omtrent het volledige bouwblok. Dit layoutplan zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag. In bedoeld layoutplan zal uitspraak (deels grafisch, deels tekstueel) worden gedaan over de voorgestelde algemene stedenbouwkundige en architecturale randvoorwaarden die vooropgesteld worden i.f.v de eindafwerking van onderhavige zone. Deze te definiëren algemene randvoorwaarden zullen een meerwaarde betekenen in functie van een architecturaal hoogwaardig stratenblok geheel met dominant gesloten karakter. Het lay-out-plan zal tevens uitspraak doen over de voorgestelde stedenbouwkundige en architecturale toetsing van het betrokken faseonderdeel aan de algemene stedenbouwkundige randvoorwaarden en de wijze waarop de uitbouw van het faseonderdeel een voldoende afwerkinggraad zal kunnen betekenen in het geheel van het betrokken stratenblok.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

### **2. Architecturaal voorkomen en materialen**

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen,

natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in paramentbeton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de "uitbouwen"- bepalingen (zie punt 6) zullen een gewenste verhoging van de gevelritmiek in de hand werken.

### **3. Bouwhoogtebepalingen**

#### **3.1. Basisbepalingen tot de kroonlijsthoogte**

- maximum aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van  $X \times 3m$  tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

#### **3.2. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmentenovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen**

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 8m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 8m , aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 8m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

### 3.3. Dakvolumebepalingen

Binnen de hiernavolgende randvoorwaarden inzake het te organiseren dakvolume kunnen volgende bestemmingen worden ondergebracht: meerlagige woonbestemming, waarbij het voorzien van afzonderlijke woonlagen is toegelaten is (voorzover de geldende brandweervoorschriften worden in acht genomen) en het onderbrengen van alle technische voorzieningen (zoals liftconstructies en kokers, die onder geen beding buiten de toegelaten dimensionering mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume dat maximaal 1,00 m boven de maximaal toegelaten hoogte mag worden opgericht in een zone van maximaal 2,00 m aan weerszijden van de theoretische nok van het gebouw):

- uitgegaan wordt van een basisprofiel enerzijds bepaald door een verplichte bijkomende nokhoogte van minimaal 6,00 m tot maximaal 7,00 m boven de kroonlijsthoogte en anderzijds t.h.v. de voor- en achtergevel, bepaald door een inwaartse gabarietlijn van 55°
- in bijkomende orde kunnen beperkte aanvullende dakuitbouwen worden voorzien t.h.v. de voor- of achtergevel binnen volgende randvoorwaarden:
  - o de dakuitbouw-segmenten mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
  - o de dakuitbouw-segmenten mogen tot op de voor- of achtergevellijn worden opgericht; voor beperkte gedeelten mag deze voor- of achtergevellijn worden overschreden teneinde een gewenste contextuele overgang te bekomen tussen dakvolume-onderdeel en mogelijks onderliggend uitbouwonderdeel (zie punt 6)
  - o de dakuitbouw-segmenten worden qua kroonlijsthoogte beperkt tot 3,50 m
  - o de dakuitbouw-segmenten worden qua nokhoogte beperkt tot 8,50m maar mogen onder geen beding de nokhoogte van het hoofddak overschrijden.
  - o de dakuitbouw-segmenten kunnen worden bekapt met hellende of boogvormige dakafdekkingen
  - o de dakuitbouw-segmenten dienen qua totale breedte beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
  - o één dak uitbouw-segment per gevel bedraagt maximaal 4,00 m
  - o tussen diverse mogelijke dakuitbouw-segmenten per gevel dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens
  - o aansluitend aan de dakuitbouw-segmenten mag een balkonuitbouw worden opgericht met een maximale opstand van 1,50 m

bedoelde dakuitbouw-segmenten dienen opgevat volgens een evenwichtig en ritmisch verantwoord architecturaal patroon: dit houdt ondermeer in dat de architecturale vormtaal t.a.v. bedoelde dakuitbouw-segmenten en de eventuele in de onderliggende woonlagen voorkomende uitbouwen (zie punt 6) op elkaar dient afgestemd.

### 3.4. Specifieke bepalingen voor bestaande complexen met hogere bouwhoogte

Voor bestaande complexen met een hogere bouwhoogte dan voorzien in het bestemmingsplan gelden bij volledige nieuwbouw de bepalingen van onderhavig BPA met inbegrip met de maximaal bepaalde bouwhoogte.

Bij beperkte verbouwingen kan de bestaande hoogte worden gehandhaafd; als beperkte verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben; in onderhavig geval dient het te slopen gedeelte beperkt tot maximaal 1/3 van het bestaande bouwvolume.

## 4. Inplantingsaspecten hoofdvolume

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 17,00 m, inclusief mogelijke balkonuitbouwen (behoudens om redenen van bestaande toestand plaatselijk beperkte maximale bouwdiepten tot 9,00 m

## 5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

## 6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
  - in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
    - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwvrije zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domeinpeil
    - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
    - o maximale overkraging van de uitbouw:
      - ingeval van het open type: 1,00 m
      - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
    - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
      - de totale breedte aan gesloten uitbouwsegmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
      - één afzonderlijk gesloten uitbouwsegment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
      - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouwsegmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

## 7. Algemene bepalingen

- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotelaccommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.



## **ZONE 3 : LANDINWAARTSE HOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING VAN 5 TOT 8 BOUWLAGEN MET PLATTE DAKVORM**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

Het betreft een landinwaarts bouwcomplex-gebied met een hoogbouw karakter met een verplicht aantal van 5 tot 8 bouwlagen (zie bestemmingsplan). Deze hoogbouwzone wordt afgewerkt met een platte dakvorm. In bijkomende orde wordt er een extra technische verdieping toegelaten volgens de modaliteiten zoals hier verder bepaald.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten detailhandel, diensten, horeca en kantoren worden voorzien en dit met een maximum van 300 m<sup>2</sup> van de gerealiseerde vloeroppervlakten; nieuwe lunaparken en tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er uitgesloten; nieuwe dancings zijn slechts toegelaten voor zover ze beperkt worden tot een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> en voor zover ze geen negatief impact hebben op de mobiliteit en de veiligheid.

Garagepoorten en/of –toegangen zijn toegelaten.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

### **2. Architecturaal voorkomen en materialen**

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in paramentbeton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de “uitbouwen”- bepalingen (zie punt 6) zullen een gewenste verhoging van de gevelritmiek in de hand werken.

### **3. Bouwhoogtebepalingen**

#### **3.1. Hoofdvolume:**

- maximum en verplicht aantal bouwlagen: hetzij 8, hetzij 7, hetzij 5 (zie bestemmingsplan)
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

#### **3.2. Technische verdieping-volume:**

- maximale bijkomende kroonlijsthoogte: 3 m
- bouwvrije strook t.a.v. de voorbouwlijn: 4 m
- bouwvrije strook t.a.v. de achtergevellijn: 3 m
- t.h.v. de zijgrenzen is aanbouw mogelijk; wanneer het echter een segment met hogere toegelaten bebouwing betreft dat aangrenst aan een segment met lagere toegelaten bebouwing dient t.h.v. de technische verdieping een bouwvrije strook van minimaal 3m gerespecteerd.

### **3.3. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmentenovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen**

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouw- ingreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 12m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 12m , aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 12m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

## **4. Inplantingsaspecten hoofdvolume**

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 18 m.

## **5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones**

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van

toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

## 6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
  - in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
    - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwvrije zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domeinpeil
    - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
    - o maximale overkraging van de uitbouw:
      - ingeval van het open type: 1,00 m
      - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
    - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
      - de totale breedte aan gesloten uitbouwsegmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
      - één afzonderlijk gesloten uitbouwsegment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
      - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouwsegmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

## 7. Algemene bepalingen

- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotelaccommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

## **ZONE 4 : MEERGEZINS-BOUWZONE VAN 2 TOT 5 BOUWLAGEN MET HELLENDE DAKVORM**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

Deze meergezins-bouwzone omvat 2 gebiedsdelen:

- Enerzijds betreft het een kerngebiedzone waar een toekomstige stedenbouwkundige visie beoogd wordt van de diverse bouwblokken met meergezins-karakter, gelegen tussen de Zeedijk en de Henri Jaspalaan (met uitzondering van de bouwblokken, opgenomen in de zone 5 “contextuele projectzone” in het eigenlijke centrumgebied van Westende-bad). Er wordt in deze zone geopteerd om de bouwhoogte te beperken tot plaatselijke deelzones van 3 en 4 bouwlagen met hellende dakvorm; deze beperkingen zullen ook gelden voor bepaalde segmenten die in het verleden met een hoger gabariet werden vergund; voor deze laatstgenoemde segmenten zullen deze voorschriften derhalve gelden als toekomstige leidraad bij een volgende vervangbouwfase.
- Anderzijds betreft het een aantal subzones met meergezins-karakter, gelegen ten zuiden van de Henri Jaspalaan en een aantal geïsoleerde bestaande bouwblokken aan weerszijden van de Strandlaan. Er wordt in deze subzones geopteerd om de bouwhoogte te beperken tot plaatselijke deelzones van 2, 3, 4 en 5 bouwlagen met hellende dakvorm. Ingeval deze deelzones voorzien zijn van een asterisksymbool (\*) kan ook een platte dakvorm worden toegepast.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten detailhandel, diensten, horeca en kantoren worden voorzien en dit met een maximum van 300 m<sup>2</sup> van de gerealiseerde vloeroppervlakten); gelegenheden die storend nachtlawaai veroorzaken en die een negatief impact hebben op de mobiliteit en de veiligheid worden niet toegelaten; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er eveneens uitgesloten.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

### **2. Architecturaal voorkomen en materialen**

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in paramentbeton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de “uitbouwen”- bepalingen (zie punt 6) zullen een gewenste verhoging van de gevelritmiek in de hand werken.

Voor de bouwblokken en/of panden die aanleunend gelegen zijn bij zone 5 “contextuele projectzone” zal een gebiedsgericht beleid qua toelaatbare gabariet en architecturale geleiding worden doorgevoerd; in die zin kunnen beperkingen terzake worden opgelegd die ingegeven worden op basis van een gebiedsgericht beleid, zoals omschreven in bedoelde zone 5 “contextuele projectzone.

### **3. Bouwhoogtebepalingen**

#### **3.1. Basisbepalingen tot de kroonlijsthoogte**

- maximum aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht

- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van  $X \times 3m$  tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

### **3.2. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmentenovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen**

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevel-segmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment:

- met een maximale gevelbreedte van 12m indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat groter is dan 14m
- met een maximale gevelbreedte van 8m, indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat kleiner is dan 14m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van hetzij 12m, hetzij 8m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van hetzij 12m, hetzij 8m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten. In dergelijk geval zal de kroonlijst van het aanpalende gebouw moeten aansluiten op die van het monument.

### **3.3. Dakvolumebepalingen**

Binnen de hiernavolgende randvoorwaarden inzake het te organiseren dakvolume kunnen volgende bestemmingen worden ondergebracht: meerlagige woonbestemming van het duplex-type (het voorzien van afzonderlijke woonlagen is enkel toegelaten voorzover de geldende brandweervoorschriften worden in acht genomen) en het onderbrengen van alle technische voorzieningen (zoals liftconstructies en kokers, die onder geen beding buiten de toegelaten dimensionering mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume dat maximaal 1,00 m boven de maximaal toegelaten hoogte mag worden opgericht in een zone van maximaal 2,00 m aan weerszijden van de theoretische nok van het gebouw):

- uitgegaan wordt van een basisprofiel enerzijds bepaald door een verplichte bijkomende nokhoogte van minimaal 6,00 m tot maximaal 7,00 m boven de kroonlijsthoogte en anderzijds t.h.v. de voor- en achtergevel, bepaald door een inwaartse gabarietlijn van 55°
- in bijkomende orde kunnen beperkte aanvullende dakuitbouwen worden voorzien t.h.v. de voor- of achtergevel binnen volgende randvoorwaarden:
  - o de dakuitbouw-segmenten mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
  - o de dakuitbouw-segmenten mogen tot op de voor- of achtergevellijn worden opgericht; voor beperkte gedeelten mag deze voor- of achtergevellijn worden overschreden teneinde een gewenste contextuele overgang te bekomen tussen dakvolume-onderdeel en mogelijk onderliggend uitbouwonderdeel (zie punt 6)
  - o de dakuitbouw-segmenten worden qua kroonlijsthoogte beperkt tot 2,50 m
  - o de dakuitbouw-segmenten worden qua nokhoogte beperkt tot 4,00m
  - o de dakuitbouw-segmenten kunnen worden bekapt met hellende of boogvormige dakafdekkingen
  - o de dakuitbouw-segmenten dienen qua totale breedte beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
  - o één dak uitbouwsegment per gevel bedraagt maximaal 4,00 m
  - o tussen diverse mogelijke dakuitbouw-segmenten per gevel dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens
  - o aansluitend aan de dakuitbouw-segmenten mag een balkonuitbouw worden opgericht met een maximale opstand van 1,50 m

bedoelde dakuitbouw-segmenten dienen opgevat volgens een evenwichtig en ritmisch verantwoord architecturaal patroon: dit houdt ondermeer in dat de architecturale vormtaal t.a.v. bedoelde dakuitbouw-segmenten en de eventuele in de onderliggende woonlagen voorkomende uitbouwen (zie punt 6) op elkaar dient afgestemd. Voor percelen die aansluiten bij een monument moet er extra aandacht besteed worden aan de dakuitbouw-segmenten. Ze mogen de beeldkwaliteit van het monument niet aantasten.

#### **3.4. Specifieke bepalingen voor bestaande complexen met hogere bouwhoogte**

Voor bestaande complexen met een hogere bouwhoogte dan voorzien in het bestemmingsplan gelden bij volledige nieuwbouw de bepalingen van onderhavig BPA met inbegrip met de maximaal bepaalde bouwhoogte.

Bij beperkte verbouwingen kan de bestaande hoogte worden gehandhaafd; als beperkte verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben; in onderhavig geval dient het te slopen gedeelte beperkt tot maximaal 1/3 van het bestaande bouwvolume.

#### **4. Inplantingsaspecten hoofdvolume**

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 15,00 m, behoudens om redenen van bestaande toestand plaatselijk beperktere maximale bouwdiepten tot 9,00 m (zie bestemmingsplan)

#### **5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones**

- deze achterliggende deelzones zijn globaal grafisch aangeduid; deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones; plaatselijk echter ingeval van specifieke percelenconfiguraties zijn ze niet grafisch aangeduid;

- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

## 6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
- in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
  - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwvrije zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domeinpeil
  - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
  - o maximale overkraging van de uitbouw:
    - ingeval van het open type: 1,00 m
    - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
  - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
    - de totale breedte aan gesloten uitbouwsegmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
    - één afzonderlijk gesloten uitbouwsegment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
    - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouwsegmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
 bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).
  - o voor percelen die aansluiten bij een monument moet er extra aandacht besteed worden aan de uitbouwen. Ze mogen niet storend zijn binnen het straatbeeld of de beeldkwaliteit van het monument aantasten.

## 7. Algemene bepalingen

- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotelaccommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

## **1. Bestemmingsomschrijving**

In deze zone komen op basis van een analyse van de bestaande toestand (cfr het bijlagendossier “beeldkwaliteitanalyse contextuele projectzone” van september 2002) een nog belangrijk aantal gebouwen voor die kunnen worden geïdentificeerd onder het algemeen label “kustarchitectuur”. In deze zone zal het gemeentebestuur een gebiedsgericht beleid voeren; binnen de benadering van architecturale contextualiteit wordt niet vooropgesteld dat een neo-historiserende architectuur wordt geponereerd; integendeel eveneens eigentijdse vormentaal moet worden aangereikt met inachtnaam van contextuele benadering qua gevelritme en materiaalgebruik en hoogtegaribarieten.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen, alsmede voor detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoren en gemeenschapsvoorzieningen mits die qua voorkomen en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

Als ankerpunten binnen deze contextuele benadering zijn een aantal panden als monument (zie “M”-symbool op plan) vastgelegd, waarvoor het vergunningenbeleid dient gericht op grond van de specifieke bepalingen, die vervat zijn in de betrokken monumentenbesluiten.

Specifieke beleidsaannames kunnen worden aangereikt op basis van de analyse van het reeds hoger vermeld bijlagendossier “beeldkwaliteitanalyse contextuele projectzone”.

Op basis van deze beeldkwaliteitsanalyse werden een aantal beeldbepalende panden geselecteerd. Deze panden zijn beeldbepalend in het straatbeeld (zie “BB”-symbool op plan). Behoud van de bestaande gevel en garibariet staat dan ook voorop.

Het algemeen begrip “kustarchitectuur” kan niet worden geduid binnen een éénduidig kader; bedoeld begrip behelst een complex stijlvocabulaire, waarvoor geen globaal beleid kan worden vooropgesteld dat geldig is voor alle panden; derhalve zal steeds een gebiedsgericht en pandengericht vergunningenbeleid het uitgangspunt dienen te zijn. Binnen het begrip “kustarchitectuur” kunnen volgende grote groepen worden onderscheiden:

***- interbellum-panden met kenmerken van vooroorlogse kustarchitectuur, geënt op de eclectische stijl, tot stand gekomen op het eind van de 19° eeuw, tijdens de oprichting van Westende-Bad:***

voor deze panden dient een gebiedsgericht beleid vooropgesteld, rekening houdend met een aantal elementen, eigen aan de cottagestijl zoals: erkers, grote overkragende dakpartijen, fraai bewerkte balkonbalustrades, dakkapellen, pseudo-vakwerk, gedetailleerd schrijnwerk met gekleurde glaspartijen; binnen deze groep zal de principiële vraagstelling inzake het al of niet behouden van deze constructies dienen aan bod te komen.

***- interbellum-panden met kenmerken van het modernisme uit het interbellum:***

voor deze panden dient een gebiedsgericht beleid vooropgesteld, rekening houdend met een aantal elementen, eigen aan deze stijl zoals: geen gebruikname van detailleringoverlast maar benadrukking van belangrijke volumepartijen met een wisselwerking van zowel horizontale als verticale verhoudingen, gebruik van bepleisterde gevels en in hoofdzaak aanname van de platte dakvorm en een beperkte bouwhoogte; binnen deze groep zal de principiële vraagstelling inzake het al of niet behouden van deze constructies dienen aan bod te komen.

***- panden met aannemersarchitectuur met laagbouwkarakter uit de naoorlogse periode:***

voor deze panden wordt enerzijds vastgesteld dat de aandacht van detaillering vervaagd is, maar dat er anderzijds op het vlak van de schaal nog rekening werd gehouden met de omringende omgeving; binnen deze groep dient het beleid niet in eerste instantie gericht te zijn op een pleidooi voor maximaal behoud van het pand, maar zal een nieuwsoortige contextuele architectuur moeten worden vooropgesteld met mogelijk een lager aantal bouwlagen dan bestaand.



**- panden met aannemersarchitectuur met bepaald hoogbouw karakter uit de naoorlogse en recente periode:**  
voor deze panden wordt enerzijds vastgesteld dat er een weinig geïnspireerde standaardarchitectuur is toegepast met gebruik van nieuwere materialen en plaatselijke imput van post-modernistische aankleding, en dat er anderzijds op het vlak van de schaal weinig rekening werd gehouden met de omringende omgeving (trend naar bepaalde hoogbouw);  
binnen deze groep dient het beleid helemaal niet gericht te zijn op een pleidooi voor maximaal behoud van de site, maar zal er een nieuwsoortige contextuele architectuur moeten worden vooropgesteld met een lager aantal bouwlagen dan bestaand.

## **2. Specifieke beleidsopties op basis van deelzone-afbakening**

Met inachtnaam van de bepalingen opgenomen in punt 1 “bestemmingsomschrijving” worden de aannames voor een gebiedsgericht beleid additief opgebouwd uit volgende elementen:

### **- 2.1. deelzone met overwegend voorkomen aan waardevolle bestaande kustarchitectuur:**

Deze deelzone van de contextuele projectzone is begrensd door de achterzijde-gedeelten van de Koning Ridderdijk, Priorijlaan, Henri Jasparlaan en Westenlaan en wordt erkend als een waardevolle en gevoelige zone die speciale aandacht verdient. Dat mag echter niet betekenen dat vernieuwende maar kwaliteitsvolle architectuur uitgesloten is en dat dus de creatie van potentiële nieuwe monumenten niet meer zou kunnen.

De oprichting van nieuwe projecten moet wel kunnen kaderen in het bestaande straatbeeld waarin beschermde gebouwen staan.

Nieuw projecten moeten getuigen van hoogstaande en kwaliteitsvolle architectuur, met bijzondere aandacht voor de leefbaarheid door:

- speelse en niet monotone gevels
- spelen met materialen
- aansluiten met de monumenten.

Voor de bouwhoogtebepaling gelden de volgende basisbepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan.
- de gebouwen moeten bij voorkeur een zadeldak hebben.

Bijkomende randvoorwaarden met betrekking tot het gabariet:

- de helling van het dak bedraagt maximaal 45°
- de hoogte van het dak bedraagt maximaal 6m en is het snijpunt van beide dakvlakken
- de netto-hoogte van een bouwlaag (vloer-plafond) bedraagt minimaal 2,5m
- de kroonlijsthoogte wordt bepaald door het niveau van de vloer van het dak en is maximaal 9m voor 3 bouwlagen, 12m voor 4 bouwlagen en 15m voor 5 bouwlagen.
- binnen het dakvolume worden enkel duplexappartementen toegelaten.

Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij overgangssegmenten met zone 1 “dijk-hoogbouw-zone met bebouwing van 5 tot 10 bouwlagen met platte dakvorm”:

Deze overgangssegmenten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwingsgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment:

- met een maximale gevelbreedte van 12m indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat groter is dan 14m
  - met een maximale gevelbreedte van 8m, indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat kleiner is dan 14m;
- hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwingsgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van hetzij 12m, hetzij 8m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwingsgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van hetzij 12m, hetzij 8m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwingsgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

Om kwaliteitsvolle architectuur te bekomen kan het schepencollege advies vragen aan de gemengde adviescommissie voor Westende-bad. De bouwheer en de architect zullen altijd de mogelijkheid krijgen hun project in de commissie toe te lichten.

**- 2.2. deelzone met panden met monumentbepalingen:**

Voor de panden, op het bestemmingsplan aangeduid met het "M"-symbool, wordt het beleidskader aangereikt van uit de beschermingsbesluiten (zie het bijlagendossier "beeldkwaliteitanalyse contextuele projectzone").

**- 2.3. deelzone bepaald door perimeter met dorpsgezichtbepalingen:**

Voor de panden, die gelegen zijn binnen deze specifieke perimeter, wordt het beleidskader aangereikt van uit het beschermingsbesluit ter zake met MB van 17-4-1996.

**- 2.4. deelzone met panden met beeldbepalend karakter:**

Voor de panden, op het bestemmingsplan aangeduid met het "BB"-symbool, wat betekent dat de betrokken panden een beeldbepalend karakter hebben op gemeentelijk niveau, wordt de noodzaak van het maximaal behoud van de historische waarde van de voorgevels en het oorspronkelijk gabarriet. Indien deze gebouwen niet meer beantwoorden aan de huidige noden en comforteisen kan een nieuwe invulling gegeven worden indien niet geraakt wordt aan de historische waarde van de voorgevel en het oorspronkelijke gabarriet. Bij verbouwingen moet de architecturale uitwerking zodanig zijn dat het gebouw zijn beeldbepalende waarde behoudt. Bij elke bouwvraag moet een nauwgezette architecturale en technische analyse tot het behoud van de voorgevel en het gabarriet worden toegevoegd. De selectie als beeldbepalend gebouw van de gebouwen op de Distellaan nr. 43 en Distellaan nr. 44 is slechts van kracht indien de heden lopende procedure tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning een negatieve afloop kent.

**- 2.5. deelzone met open terrasaccommodatie:**

Voor deze deelzones, op het bestemmingsplan aangeduid met een asterisk (\*) kunnen open terrasconstructies worden opgericht; als materialen daarbij kunnen worden aangewend: windschermen van maximaal 1,80m hoog (waarvan het materiaal aan de onderzijde over circa 1m ondoorzichtig is en de bovenzijde over circa 0,80m doorzichtig is), parasols, tafels en stoelen.

**- 2.6. deelzone met meergezins-complexen met huidige verschijningsvorm van 5 of 6 bouwlagen:**

Binnen deze deelzone(s) dient eveneens een contextueelgericht gebiedsgericht pandenbeleid doorgevoerd, echter met dien verstande dat er minder dient rekening gehouden met het "collectief geheugen qua patrimonium". Vaststellende dat de bestaande bebouwing hier een verschijningsvorm vertoont van 5 of 6 bouwlagen, wordt gesteld dat op korte termijn de bestaande toestandssituatie kan worden behouden en dat evidente onderhoudswerken en verbouwingen binnen de bestaande gabarieten kunnen worden uitgevoerd.

Indien echter op lange termijn vervangbouw wordt voorgesteld, zal dit dienen te geschieden binnen een voorstel van een totaalconcept van het betrokken bouwblok; dit houdt dan in dat binnen deze deelzones het globale kader wordt toegepast zoals omschreven in deelzone 2.1., met een maximaal aantal bouwlagen,

zoals aangeduid op het bestemmingsplan, hetzij maximaal 4, hetzij maximaal 5.

**- 2.7. deelzone met gelijkvloerse bebouwing:**

Hier zijn de bepalingen van punt 5. "deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones" van zone 4 van toepassing.

## **ZONE 6 : AANEENGESLOTEN BOUWZONE VAN 2 TOT 3 BOUWLAGEN MET HELLENDE DAKVORM**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

#### **1.1. Zone voor aaneengesloten en geschakelde bebouwing**

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

#### **1.2. Hoofdbestemming**

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: woonegelegenheden met inbegrip van de meergezinsbestemming; hoewel er per woonelegenheden 1 garage of een openluchtstelplaats op het perceel zelf verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:

- indien de perceelbreedte minder dan 10 m. bedraagt
- indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.

Voor de deelzone op het plan aangeduid met een asterisk (\*) kan de huidige horecabestemming worden bestendigd.

#### **1.3. Nevenbestemming**

Maximaal 30 % van de gerealiseerde vloeroppervlakten: detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinstations.

**1.4.** In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgelegd in punt 2 en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

### **2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

#### **2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens: zie plan**

achteruitbouwstroken in de grootte orde van 3 m. t.a.v. de zonegrens of uiterste bouwlijn zijn toegelaten mits de laterale geveldelen afgewerkt worden.

#### **2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

- ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht:
  - aanbouw aan één zijde
  - bouwvrije afstand van 3 m. aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelgrens
- ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden:
  - hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw: aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden
  - hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan een of aan weerszijden een minimale laterale bouwvrije afstand van 3 m.), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde

een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelgrens

- de schakelwand dient uit hetzelfde paramentswerk te bestaan als het aansluitend hoofdgebouw.

### **2.3. Maximale terreinbezetting**

maximale totale grondoppervlakte aan constructies per perceel: 190 m<sup>2</sup>.

## **3. Dimensioneringen constructies en vormgeving**

### **3.1. Maximale bouwdiepten**

- gelijkvloers: 20 m.
- verdieping 12 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

### **3.2. Bouwhoogtebepalingen**

- maximum 2 of 3 bouwlagen (zie bestemmingsplan; aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht)
- maximale nokhoogte: 6 m. boven de kroonlijsthoogte.

### **3.3. Dakvorm**

overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° en maximaal 55° bedragen;  
binnen het hellend dakgedeelte is eveneens de woonbestemming toegelaten;  
t.a.v. de dakvolumes zijn er zowel uitspringende (dakuitbouwen) als inspringende dakaccenten toegelaten voor zover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur;  
per dakvlak kan slechts één dakuitbouw worden voorzien met dien verstande dat het uitgesloten is dat er twee uitbouwen boven elkaar worden uitgevoerd; deze ene dakuitbouw dient derhalve benedenwaarts gepland.

## **4. Materialen**

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: ingeval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten.  
De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.  
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.  
De keuze is vrij ingeval van plat dak.

## **5. Afsluitingen**

Afsluitingen in de voor- en zij- en achtertuintroken zijn niet verplicht.  
Indien afsluitingen worden voorgesteld zal het voorkomen ervan op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel afgewogen worden.

## **6. Zone voor hovingen en/of deelzone met gelijkvloerse bebouwing**

- Het betreft een "zone voor hovingen" ingeval er geen grafische aanduiding op het bestemmingsplan is aangebracht; derhalve betreft het de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voor

zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m.: de laatstbouwende zal instaan voor de parametafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten.

Voorvoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijke verantwoord.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van deze bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Ingeval van verbouwing, renovatiebouw of nieuwbouw dient tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen per woonperceel steeds een bepaalde bouwvrije koeren- en hovingen-zone te worden voorzien met volgende randvoorwaarden:

- minimale bouwvrije zone: 35 m<sup>2</sup>
- deze bouwvrije zone zal steeds een bepaalde bouwvrije sector hebben met een minimale afstand van 8 m tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen.

Voor de kleinschalige percelen, gelegen in de deelzone ten noorden van de Westendelaan vervalt voorvoemde bepaling; in deze deelzone volstaat een minimale bouwvrije koeren- en hovingen-zone van 20 m<sup>2</sup>.

- Het betreft een "deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones" ingeval er wel een dergelijke grafische aanduiding op het bestemmingsplan is aangebracht; in dit geval gelden volgende voorschriften:

- volledig bebouwbaar i.f.v. bergingen en of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein.

## **7. Algemene bepalingen**

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

## **ZONE 7 : OPEN EN HALFOPEN WOONZONE**

### **1. Bestemmingsomschrijving**

#### **1.2. Zone voor open of halfopen bebouwing**

Vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming (vanaf 3 gezinnen).

Bij gekoppelde of geschakelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parement uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parement worden afgewerkt. Binnen deze zone zijn ook een aantal kavels gelegen binnen de deelzone bepaald door de perimeter met dorpsgezicht-bepalingen.

Voor de deelzones op plan aangeduid met een asterisk (\*) is eveneens de meergezinsbestemming toegelaten.

Voor de deelzone op plan aangeduid met een dubbele asterisk (\*\*) wordt voorafgaandelijk een verkavelingsplan ingediend op grond van de bepalingen van onderhavige zone; de interne ontsluitingsweg (op het plan symbolisch aangeduid door een pijlsymbool) wordt geënt op de Henri Jasparlaan en dit over de aanleunende deelzone 11 "voortuinzone met bouwverbod".

#### **1.3. Nevenbestemming**

Maximaal 30% van de gerealiseerde vloeroppervlakten: activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

#### **1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.**

### **2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

#### **2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens**

- maximum 10 m
- minimum 5 m; in deze gedeelten waar er een achteruitbouwzone is voorzien kan deze afstand plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 9 m<sup>2</sup> en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m vanaf de weggrens.

#### **2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)**

- indien als open bebouwing opgevat: minimum 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
- indien als halfopen bebouwing opgevat: minimum 4 m (deze afstand kan op 3 m worden ingebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m aan beide zijden (schakelbouw); het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woongelegheden.

#### **2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens**

3 m; in geval van bijgebouwen tot maximaal 30 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1 m worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

#### **2.4. Maximale terreinbezetting**

- maximale totale grondoppervlakte:

- indien als open bebouwing opgevat: 250 m<sup>2</sup>.
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw of schakelbouw) opgevat: 190 m<sup>2</sup>.

### **3. Dimensioneringen constructies en vormgeving**

#### **3.1. Maximale bouwdiepten**

- gelijkvloers : 20 m.
- verdieping : 15 m vanaf de voorgestelde bouwlijn.

#### **3.2. Bouwhoogtebepalingen**

- maximum aantal bouwlagen: 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht.
- maximale nokhoogte: 6 m boven de kroonlijsthoogte.

#### **3.3. Dakvorm**

Vrij op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

Ingeval van gebruik van hellende dakvormen (minimaal 25° en maximaal 55°) is aldaar eveneens de woonbestemming toegelaten en zijn er ten aanzien van de dakvolumes zowel uitspringende dakaccenten (dakuitbouwen) als inspringende dakaccenten toegelaten voor zover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur;

Per dakvlak kan slechts één dakuitbouw worden voorzien met dien verstande dat het uitgesloten is dat er twee uitbouwen boven elkaar worden uitgevoerd; deze ene dakuitbouw dient derhalve benedenwaarts gepland.

### **4. Materialen**

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.
- Daken: ingeval van hellende vlakken (minimale helling 25°) en voor zover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.  
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.  
De keuze is vrij ingeval van plat dak.

### **5. Afsluitingen**

Afsluitingen in de voor- en zij- en achtertuintroken zijn niet verplicht.

Indien afsluitingen worden voorgesteld zal het voorkomen ervan op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel afgewogen worden.

### **6. Zone voor hovingen**

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m, alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 30 m<sup>2</sup> i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m : de laatstbouwende zal instaan voor de parementafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

Het gebruik van andere materialen dan van het hoofdgebouw is toegelaten.



Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Bij het afleveren van de bouwvergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van de bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, gepland naar de achterkavelgrenzen toe, dient een minimale afstand van 8 m te worden gerespecteerd.

## 7. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.  
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
- Voor de panden, die gelegen zijn binnen de deelzone bepaald door de perimeter met dorpgezicht-bepalingen, wordt het beleidskader aangereikt van uit het beschermingsbesluit terzake met MB van 17-4-1996.
- Carports :  
een carport is een constructie die minstens langs drie zijden een open structuur vertoont; plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden:
  - o de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
  - o een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
  - o plaatsing tot op 1 m van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens
  - o bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorbouwlijn van de woning
  - o de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
  - o maximum oppervlakte 21 m<sup>2</sup>
  - o maximum hoogte 3 m
  - o enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

<b>ZONE 8 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET POLYVALENTE NABESTEMMING</b>
--

- Het betreft een bestaand complex met religieuze en socio-culturele bestemming.
- Dit complex kan binnen zijn bestaande toestandssituatie worden behouden, gerenoveerd of herbouwd binnen hetzelfde gabariet.
- Als nabestemming gelden de bepalingen van zone 4 "meergezins-bouwzone van 3 tot 5 bouwlagen met hellende dakvorm met dien verstand dat de bouwhoogte toegelaten wordt tot 5 bouwlagen met hellende dakvorm.

## **ZONE 9 : ZONE VOOR OPENLUCHTRECREATIEVE VERBLIJVEN**

- Het betreft een zone bestemd voor openluchtrecreatieve verblijven, waarin naast accommodaties voor dagrecreatie, o.a. voor sport- en speelpleinen, ook volgende verblijven voor overnachtingsmogelijkheid toegelaten zijn:
  - tent, caravan, mobilhome, kampeerauto, woonauto of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor geen bouwvergunning is vereist;
  - chalet, bungalow, huisje, paviljoen of iedere andere soortgelijke verblijfsvorm en waarvoor een bouwvergunning is vereist;
  
- In deze zone zijn eveneens terreinen, opgevat als weekendverblijfparken, toegelaten, waarvoor de specifieke verkavelingsaanvraag dient aangevraagd.
  
- In deze zone geldt een verbod op permanente bewoning, één uitbatingswoongelegenheid per uitbating van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven of een specifieke verkaveling uitgezonderd.
  
- Qua inrichtingsvoorwaarden geldt het bepaalde van het decreet betreffende de openluchtrecreatieve verblijven en bijhorende uitvoeringsbesluiten.
  
- I.f.v. de inrichtingsvoorwaarden dienen de diverse afzonderlijke terreinen in onderlinge samenhang te worden beoordeeld.
  
- In deze zone is de aanleg of uitbouw eveneens toegelaten van volgende elementen:
  - accommodaties van toeristische kampeerplaatsen en kampeerweiden
  - inwendige wegenis (minimale berijdbare breedte van 3 m)
  - parkeerstroken
  - sanitaire gebouwen:
    - maximale kroonlijsthoogte: 4m
    - maximale nokhoogte: 6m
  - nutsvoorzieningen: (constructies voor binnenrecreatie, horeca, bergingen en uitbatingsaccommodaties) :
    - maximale kroonlijsthoogte: 6 m
    - maximale nokhoogte: 9 m
    - maximale bezetting per terrein: 2.000 m<sup>2</sup>
  
- bezettingsnormen:
  - minimale oppervlakte van een perceel bestemd voor een openluchtrecreatief verblijf: 80 m<sup>2</sup>
  - maximale bezetting van een perceel bestemd voor een openluchtrecreatief verblijf: 40%
  - maximale oppervlakte van een openluchtrecreatief verblijf: 60 m<sup>2</sup>
  - bouwhoogte van een verblijf:
    - maximale kroonlijsthoogte: 3,50 m
    - maximale nokhoogte: 5 m
  
- Voor verblijven, gelegen binnen een specifieke verkavelingsaanvraag gelden de bezettingsnormen en hoogtebepalingen zoals bepaald in de uitvoeringsbesluiten inzake de weekendverblijfparken en de weekendverblijfparken in de kustgemeenten.
  
- Inwendige groenaanleg:

per uitbating van een terrein voor openluchtrecreatieve verblijven of een specifieke verkaveling inzake de weekendverblijfparken dient een deelzone met groenaanleg gerealiseerd met een minimale grondoppervlakte van 15 % binnen de betrokken zone;

bedoelde deelzone met groenaanleg zal bij wijze van een lay-outplan met opgave van de inrichting en van de soorten beplantingen dienen te worden gevoegd bij de eerstvolgende uitbatings- of vergunningsaanvraag;

## **ZONE 10 : KERKZONE**

- De bestaande beeldbepalende constructie in deze zone dient als dusdanig te worden gehandhaafd.
- Geringe uitbreidingen kunnen worden toegestaan voor zover die worden beperkt tot maximaal 10% van de grondoppervlakte en voorzover de voorgestelde architectuur ervan contextueel of positief contrasterend van aard is en aanvaardbaar is binnen de contouren van het vigerende dorpsgezicht.
- Herbouw is mogelijk binnen dezelfde oppervlakten en gabarieten van de bestaande constructie en voor zover de voorgestelde architectuur ervan contextueel of positief contrasterend van aard is en aanvaardbaar is binnen de contouren van het vigerende dorpsgezicht.

## **ZONE 11 : VOORTUINZONE MET BOUWVERBOD**

Het betreft voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

In de deelzone voorzien van een pijlsymbool kan een interne ontsluitingsweg i.f.v. een verkavelingsontwerp worden voorzien.

Indien bestaande constructies in onderhavige zone voorkomen (zoals in de Duinenlaan) kunnen ze als dusdanig worden gehandhaafd en of verbouwd, echter zonder mogelijkheid van uitbreiding.

## **ZONE 12 : SPORT- EN RECREATIEZONE**

Het betreft twee gemeentelijke pleinzones met een algemeen recreatief karakter:

- De oostelijke pleinzone is ontsloten door de Priorijlaan en de Henri Jasparlaan en vormt één geheel met de gelijkaardige deelzone opgenomen in BPA nr 9 "Middelkerke uitbreiding":
  - het betreft een gemeentelijke sport- en recreatiezone die opgevat is voor sportoefenvelden (o.a. tennis) met bijhorende nuts-accommodatie
  - binnen deze zone kunnen de bestaande sportconstructies worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of verbouwd en in bijkomende orde beperkt worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructies.
- De westelijke pleinzone is ontsloten door de Golvenlaan, Franselaan, Henri Jasparlaan en Britselaan: het betreft een gemeentelijke sport- en recreatiezone die opgevat is i.f.v. bestaande tennisvelden met bijhorende accommodatie en parkeerplaatsen; deze zone kan in haar bestaande toestandssituatie worden gehandhaafd of binnen dezelfde dynamiek qua sportvelden (andere spelsporten dan tennis zijn derhalve toegelaten) worden gerenoveerd of heraangelegd.

## **ZONE 13 : PLEINZONE**

Het betreft drie gemeentelijke pleinzones met een algemeen recreatief karakter:

- De pleinzone bepaald door de Meeuwenlaan:

in deze zone dient de forum- en pleinfunctie in de vorm van een gewenst scharnierpunt in het algemeen promenadeconcert van Westende-bad centraal te staan; deze deelzone is op het bestemmingsplan voorzien van een "T"-symbool, wat inhoudt dat aldaar open en gesloten terrassenaccommodatie is toegelaten.

- De pleinzone bepaald door de Portiekenlaan:

in deze zone dient de forum- en pleinfunctie in de vorm van een gewenst scharnierpunt in het algemeen promenadeconcert van Westende-bad centraal te staan; deze deelzone is op het bestemmingsplan voorzien van een "T"-symbool, wat inhoudt dat aldaar terrassenaccommodatie kan worden toegelaten. In deze zone is enkel open terrasaccommodatie toegelaten zowel op privaat als op openbaar domein.

- De westelijke pleinzone, ontsloten door de Distellaan, Westenlaan, Oorlogsinvalidenlaan en Noordzeelaan: in deze zone dient de forum- en pleinfunctie in de vorm van een gewenst scharnierpunt in het algemeen promenadeconcert van Westende-bad centraal te staan; in bijkomende orde kunnen kleinschalige recreatieve en sportvoorzieningen zoals petanque-pleintjes worden aangelegd; eveneens kunnen parkeerplaatsen worden voorzien.

## **ZONE 14 : PARKZONE MET SPEELFUNCTIE**

- Deze zone, ontsloten door de Oorlogsinvalidenlaan, Westenlaan, Henri Jasparlaan en Noordzeelaan, dient dermate opgevat dat ze blijvend kan fungeren als een "groen long-element" in de betrokken wijk en dient dus te worden voorzien met streekeigen beplanting met een parkallure.

- Binnen dit totaalconcept met parkallure kan er algemene recreatieaccommodatie worden ingeplant, in het bijzonder gefocust op openluchtspeeltuigen.

## **ZONE 15 : PARKEERACCOMMODATIE MET GROEN KARAKTER**

- Het betreft een onbebouwd gedeelte van het bouwblok ontsloten door de Herfstlaan, Flandrialaan en Henri Jasparlaan.

- Binnen deze zone kan de bestaande bovengrondse parking worden gehandhaafd.

- Op termijn dient deze zone heropgevat in de vorm van een groene parking met dien verstande dat dit onbebouwd gedeelte op termijn kan fungeren als een "groen long-element" in de betrokken wijk.

## **ZONE 16 : ZONE VOOR GEÏSOLEERDE WONINGEN DOORNSTRAAT**

Het betreft bestaande geïsoleerde woningen (aanleunend bij een natuurgebied), die binnen hun bestaande toestandssituatie kunnen worden gehandhaafd, zonder verruimingsmogelijkheden.

Deze aanwezige bewoning kan uitdovend gedoogd worden, maar op termijn moet er gestreefd worden naar het verwijderen van de gebouwen, die geëncloveerd liggen in een volgens het gewestplan Oostende-Middenkust bestemd natuurgebied, om de ruimtelijke versnippering van en storende randeffecten op het natuurgebied op te heffen.

## **ZONE 17: ZONE VOOR SECUNDAIRE WEG**

- Het betreft het weggedeelte gekend als N34 en die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd is als secundaire weg type II en fungeert als toeristisch recreatief lijnelement.

- De mogelijke herinrichting van deze weg gebeurt op basis van de principes opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en zal dienen opgevat met aandacht voor verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de aanpalende woonomgeving.

- Binnen de bestemmingszone kunnen overheids- en nutsgebouwen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m<sup>2</sup>.

- Bij de herinrichting van het openbaar domein dient erover gewaakt dat het concept qua verharding en de plaatselijke groene invulling ervan de nodige stedenbouwkundige binding verschaft tussen de samenstellende structurerende en beeldbepalende elementen van de omgeving; daarbij dient er een gerichte differentiëring van het openbaar domein aan bod te komen (differentiëring i.f.v. verblijfsgebieden, winkelassen, inplanting van poorten, enz...) .

## **ZONE 18 : INTERNE WEGENISZONE**

- Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen aldaar kunnen worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m<sup>2</sup>.

- In- en uitritten-complexen i.f.v. ondergrondse parkeer-voorziening kunnen worden uitgevoerd.

- In de deelzones, op het bestemmingsplan voorzien met een gekruiste gearceerde overdruk, kunnen ondergrondse parkeer-voorzieningen worden uitgevoerd.

- Bij de herinrichting van het openbaar domein dient erover gewaakt dat het concept qua verharding en de plaatselijke groene invulling ervan de nodige stedenbouwkundige binding verschaft tussen de samenstellende structurerende en beeldbepalende elementen van de omgeving; daarbij dient er een gerichte differentiëring van het openbaar domein aan bod te komen (differentiëring i.f.v. verblijfsgebieden, winkelassen, inplanting van poorten, enz...) .

## **ZONE 19 : DUINENLAAN- EN GRAAF JANSSTRAAT-ZONE**

Deze openbare wegeniszone dient een lokaal bedieningskarakter te hebben.

## **ZONE 20 : PRIVATE WEGENISZONE**

Zone voor private wegenis met in hoofdzaak een verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats.