

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Ontwerp versie 13 december 2005

HOOFDSTUK I : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

§.A. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Gebouwen en constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en behoeften van Openbaar Nut kunnen binnen alle voor bebouwing bestemde zones van het BPA. toegelaten worden voor zover ze qua gabariet en materiaalgebruik beantwoorden aan de voorschriften van de betreffende zone en voor zover ze in hun exploitatie geen afbreuk doen aan de woonkwaliteiten van de omgeving. Deze bestemming kan gelden voor alle bouwlagen.

§.B. Bouwlagen

- a) De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant kroonlijst. Het referentiepeil ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en ter hoogte van de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant van de kroonlijst. Kelderverdieping en dakverdieping zijn niet inbegrepen in de bouwlagen. Het dakverdiep kan bewoonbaar of bruikbaar ingericht worden.

- b) - Het hoofdgebouw ; is het gebouw palende aan de voorbouwlijn, beperkt tot de maximum toegestane diepte van het verdiep
- Het aanbouw ; is de bebouwing palende achteraan het hoofdgebouw
- Een bijgebouw ; is een afzonderlijk gebouw, los van het hoofdgebouw en los van het aanbouw

c) Hoogte bouwlagen :

c.1.Voor de gelijkvloerse bouwlaag van het hoofdgebouw van de zone 7 (zone voor bebouwing met gesloten karakter met centrumfunctie) is de maximum hoogte beperkt tot 4,00 m

c.2.Voor de bouwlagen in alle andere gevallen is de maximum hoogte bepaald op 3,00 m.

§.C. Riolering bij nieuwbouw en verbouwing

Hier moet een gescheiden rioolstelsel voorzien worden, t.t.z. afvalwaters en regenwaters gescheiden, en dit tot aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. Kelderverdiepingen mogen niet rechtstreeks aangesloten worden op de straatriolering.

Zie ook Memorie van toelichting - Hoofdstuk VII : De Watertoets

§.D. Kavelbreedte

De kavelbreedte is de minimum afstand tussen de 2 zijkavelgrenzen gemeten ter hoogte van de bebouwing. Bij de hoekpercelen is :

a)de langste weggrens te aanzien als zijkavelgrens

b)de projectie van de hoekafsnijding van de rooilijnen op de verlengde rooilijn mee te rekenen in de maat van de kavelbreedte

§.E. Autobergplaatsen

Voor ieder nieuw gebouwde woongelegenheden moet een autobergplaats voorzien worden ofwel een parkeerplaats, en dit op eigen terrein.

Voor handelszaken, diensten, horeca en ambachtelijke bedrijven geldt één parkeerplaats op eigen terrein per 50 m² nuttig nieuw bebouwde oppervlakte (kelders, zolders, gangen, trapzalen, toiletten, bergingen niet inbegrepen).

Deze voorschriften inzake autobergplaatsen gelden niet in zones van rijbebouwing

§.F. Eengezinswoningen - Meergezinswoningen

- Onder ééngezinswoningen wordt bedoeld een gebouw elke niet ingedeeld is in verschillende woongelegenheden, zoals studio's en appartementen

- Onder meergezinswoningen wordt bedoeld een gebouw ingedeeld in verschillende woongelegenheden zoals studio's en appartementen

Bij eengezinswoningen kan ook de huisvesting van eigen familie welke zorgbehoevend is voorzien worden.

Eengezinswoningen kunnen echter nooit tot meergezinswoningen ombouwd worden.

§.G. De stedenbouwkundige voorschriften

Al de stedenbouwkundige voorschriften van dit bundel hebben voorrang op de beknopte voorschriften aangeduid op plan 2 onder de titel "Grafische voorstelling van de stedenbouwkundige voorschriften"

HOOFDSTUK II : GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN EN GOEDGEKEURDE BOUWAANVRAGEN

&.1. Algemeen

De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de niet vernietigde goedgekeurde verkavelingen en van de bestaande goedgekeurde bouwaanvragen, blijven van kracht ; bij wijzigingen van deze niet vernietigde bestaande verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen, en bij heropbouw van gebouwen na afbraak van de bestaande gebouwen gelegen in het plangebied van het BPA Westende-Dorp - gedeeltelijke herziening 2005, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het huidig plan BPA Westende-Dorp - gedeeltelijke herziening 2005 te volgen.

§.2. Te vernietigen verkavelingen

Bij de goedkeuring van het BPA Westende-Dorp - gedeeltelijke herziening 2005 - worden volgende verkavelingen nietig verklaard : zie plan 1 bestaande toestand ; verkavelingen in het plangebied van huidig BPA :

Verkavelingen V6, V7, V8, V10, V11, V12, V15, V23 en V35.

HOOFDSTUK III : HET ONTEIGENINGSPLAN (plan 3)

A. Deelplan 3-1

Een onteigeningsplan is voorzien voor de onteigening van de gronden gelegen op de hoek van de Westendelaan en de Essex Scottishlaan, met het doel het kruispunt aldaar herin te richten.

B. Deelplan 3-2

Een onteigeningsplan is voorzien voor de uitbreiding van de deelzone 3.D - begraafplaats.

HOOFDSTUK IV : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP BESTEMMINGSPLAN (plan 2)

Zie legende bij het bestemmingsplan (plan 2)

§.A. Lijnen

Lijn 1 :Grens BPA nr. 1 "Dorp" - M.B. 19.09.1984

Lijn 2 : Grens BPA nr. 1 "Dorp" - gedeeltelijke herziening : M.B. 08.09.1994

Lijn 3 : Grens BPA nr. 16A "Westende-Dorp" - gedeeltelijke herziening 2005

Lijn 4 :Kadastrale perceelsgrenzen

De plannen werden opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadasterplannen. De perceelsgrenzen en de gebouwen kunnen op dit plan benaderend voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grensafpalingen noodzakelijk

Lijn 5 : Zone grenzen (zone 1 tot en met zone 12)

Lijn 6 : Rooilijnen

§.B. Teksten

De teksten aangegeven op het bestemmingsplan verwijzen naar de teksten van het plan van de bestaande toestand en gelden ten titel van inlichting. De stedenbouwkundige voorschriften hebben voorrang op deze teksten.

HOOFDSTUK V : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER ZONE 1 TOT 12

Zie legende bij bestemmingsplan (plan 2)

Artikel 1 - Zone 1 : Zone voor openbare wegen

§.1. Bestemming

Wegen voor alle verkeer, parkeerzones, voetpaden, fietspaden, openbaar groen, riolen, nutsleidingen, straatmeubilair, openbare verlichting en kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² en met 1 bouwlaag :

Zone 1A :Gewestweg N318 - Westendelaan - Lombardsijdelaan

Secundaire weg type II. In te richten op provinciaal niveau volgens deze functie. Hierbij moet rekening gehouden worden dat langs de Westendelaan het "centrumgebied" van Westende-dorp gelegen is, inzonder tussen de Hofstraat en de Heidestraat

Zone 1B :Lokale verbindingsweg Henri Jasparlaan

Hierbij moet rekening gehouden worden dat deze weg een belangrijke verbindingsweg is tussen Westende-dorp en Westende-bad en ook deels in het "centrumgebied" gelegen is (kerk - school - winkels)

Zone 1C :Lokale verzamelwegen of ontsluitingswegen : Essex Scottishlaan, Hofstraat, Langestraat. Bij deze wegen geldt, naast de functie als ontsluitingswegen, ook de verblijfsfunctie voor de omwonenden.

Zone 1D :Woonstraten : Joseph Matthieulaan, St-Laureinsstraat, Oude Molenstraat, Duinenlaan, Julien Soetaertstraat, zijstraten Hofstraat

Deze wegen hebben een belangrijke verblijfsfunctie met traag verkeer. De nodige maatregelen zijn te nemen voor het weren van sluikverkeer in deze straten.

Zone 1E :Deelzone met plein-markt en centrumfunctie

De infrastructuur van het Arthur Meynneplein dient zo aangelegd te worden dat hogervermelde functies ten volle verwezenlijkt worden

Nota voor zone 1 :de aangeduide wegindelingen op het plan zijn aangeduid ten titel van inlichting en niet bindend voor toekomstige aanleg of heraanleg

Artikel 2 - Zone 2 : Openbare zone voor voetgangers en fietsers

§.A. Bestemming :

1) Aanleg van verhardingen voor voetgangers- en fietsenverkeer

- 2) Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, bodembedekkers, hoog en laagstammig groen
- 3) Aanleg van straatmeubilair, riolen, openbare verlichting, en ondergrondse nutsleidingen
- 4) Minimum breedte : 4 m

§.B. Wegindelingen en andere aanduidingen :

De aangeduide indelingen : verhardingen in gele kleur en groenaanleg in groene kleur zijn aangeduid ten titel van inlichting en niet bindend voor toekomstige aanleg of heraanleg.

Artikel 3 - Zone 3 : Zones met gebruik openbaar nut

§.A. Bestemming :

Deze zones zijn bestemd voor gebouwen van openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen die in hun uitbating verenigbaar zijn met de woonomgeving, met inbegrip van parkings, toegangswegen, groene ruimten, voetwegen en de nodige infrastructuur, straatmeubilair, monumenten, enz...

Zo deze bestemming zou wegvallen geldt dan de bij de deelzones vermelde nabestemming.

Deelzones :

Zone 3A : Kerkgebouw St-Laurentius en medegaande omgeving

Zone 3B : Politie en andere gemeenschapsvoorzieningen en medegaande infrastructuur (Westendelaan/Langestraat)

Nabestemming : De zone 3B heeft als nabestemming de bestemming voorzien bij de zone 7 "zone voor bebouwing met gesloten karakter en met centrumfunctie"

Zone 3C : Schoolgebouw en medegaande infrastructuur

a) Sint-Lutgardisschool Westendelaan : nabestemming : zone 7

b) Gemeentelijke Basisschool Duinenlaan-Henri Jasparlaan : nabestemming : zone 3E

Zone 3D : Begraafplaats in de Hofstraat, met bijhorende parkeergelegenheid

Zone 3E : Bejaardenwoningen van het O.C.M.W.

§.2. Bijzondere voorschriften voor de gebouwen in de zone 3

Zone 3A : Kerkgebouw : verbouwingen aan het kerkgebouw zijn toegelaten mits in dezelfde architectuur als het bestaand gebouw

Zone 3B, 3C en 3E : Gebouw voor politie, gemeenschapsvoorzieningen, schoolgebouwen en bejaardenwoningen van het O.C.M.W.

Het aantal bouwlagen voor deze gebouwen is maximaal 3 en dakvorm vrij. De inplanting, dimensionering en vormgeving van de gebouwen en de inrichting van niet-bebouwde ruimte dienen steeds in overeenstemming te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen volgende criteria steeds in overweging genomen te worden :

- op welke manier wordt het gebouw ingepast in het straatbeeld
- hoe wordt de eventuele aansluiting op de aanpalende gebouwen opgevat
- op welke manier worden de niet bebouwde perceelsdelen ingericht
- hoe wordt de privacy van omwonenden gegarandeerd
- gebruik van duurzame en esthetisch verantwoorde materialen
- enz...

Zone 3D : Begraafplaats

Alleen gebouwen die noodzakelijk zijn voor de goede organisatie van de begraafplaats zijn in deze zone toegelaten. Inplanting op minstens 5 m van de grenzen van zone 3D, maximum kornishoogte 4 m en maximum nokhoogte 7 m. De architectuur en de materiaalkeuze dienen esthetisch verantwoord te zijn.

Artikel 4 - Zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg en recreatie

Bestemming :

Groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen

Toegelaten infrastructuur en gebouwen :

- 1) Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, bloemperken, bodembedekkers, hoog- en laagstammig groen
- 2) Aanleg van verharde voetwegen, verharde speelpleinen, straatmeubilair, sportmeubilair, recreatiemeubilair en openbare verlichting

- 3) Aanleg van ondergrondse nutsleidingen en infrastructuur
- 4) Kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² grondoppervlakte en maximum één bouwlaag

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi, voortuinen en vrije stroken in het privaat domein

§.A. Algemeen :

In deze zones geldt een bouwverbod. Deze zones zijn aan te leggen als tuin.

§.B. In de voortuinstroken, zijnde zones 5 palende aan een rooilijn op maximum 5 m diepte, zijn ook toegelaten :

- a) Verharde inritten - ook dienstig als parking met maximum 2 inritten per kavel of per hoofdgebouw, waarbij de verharde oppervlakte maximaal 50% bedraagt van de voortuin
- b) Plaatsen van voortuinafsluitingen, hagen en poorten maximum 0,50 m hoog
- c) Plaatsen op de zijperceelsgrenzen van afsluitingen of hagen max. 0,50 m hoog
- d) Plaatsen van brievenbussen

§.C. Vrije stroken in privaat domein, zijnde :

Zones non aedificandi andere dan de voortuinen van §.B :

In deze zones zijn ondergrondse constructies toegelaten (bv. parkeergarages), mits boven deze constructies tuinen aangelegd en onderhouden worden met minimum 50% groenaanleg en maximum 50% verhardingen.

Afsluitingen op de kavelgrenzen :

Hoogte maximum 1,80 m

Materialen : Toegelaten : draadafsluitingen met eventueel een onderplaat, levende hagen

§.D. Breedte van de zones non aedificandi :

De grafische aanduidingen van deze zones op plan zijn bindend, tenzij de afmetingen van deze zones vermeld zijn op het plan.

Artikel 5T - Zone 5T : Voortuinstrook in het privaat domein met terrasbouw toegelaten

Van huis nr. 12 tot en met huis nr. 28 in de Essex Scottishlaan is een gesloten terrasbouw toegelaten, maximum 1 bouwlaag, uit te voeren in verandastijl met maximum aan glaspanelen

Artikel 6 - zone 6 : Zone voor bebouwing met gesloten karakter

DEEL I : BESTEMMINGEN VOOR DE DEELZONES 6A, 6B EN 6C (zie plan 2)

§.1. Voor de hoofdgebouwen en aanbouwen

a) Voor de deelzone 6A :

Voor de bebouwing gelegen in de Hofstraat, Noordstraat, Langestraat, Joseph Matthieulaan, Sint-Laureinsstraat Noord, Sint-Laureinsstraat Zuid (deel palende aan de zone 7 van de Westendelaan), Henri Jasparlaan en Westendelaan :

bestemming : eengezinswoningen

b) Voor de deelzone 6B :

Voor de bebouwing gelegen in de Julien Soetaertstraat :

bestemming : eengezins- of meergezinswoningen

c) Voor de deelzone 6C :

Voor de bebouwing gelegen in de Essex Scottishlaan en de Duinenlaan :

bestemming : eengezins- of meergezinswoningen

§.2. Nevenbestemming

Voor de deelzones 6A, 6B en 6C gelden de volgende gemeenschappelijke voorschriften inzake nevenbestemmingen :

a) Nevenbestemming voor de gelijkvloerse bouwlaag :

Burelen en lokalen voor vrije beroepen, diensten en kleinhandel, bergingen en autobergplaatsen

b) Nevenbestemming voor alle bouwlagen :

Gemeenschapsvoorziening en openbaar nut (zie hoofdstuk I.§.A)

§.3. Bestemmingen van de niet door de gebouwen ingenomen perceelsdelen

(zie ook deel II.§.2) geldig voor de deelzones 6A, 6B en 6C

- a) Voortuinen : deel van het perceel gelegen tussen de rooilijnen en de voorbouwlijn
- enkel daar waar de voorbouwlijn niet samenvalt met de rooilijn -bestemming :
non aedificandi : zie artikel 5

- b) Koeren en hovingen : zijnde het overige perceeldeel, anders dan de gebouwen en voortuin ; bestemming : voor max. 50% te verharderen, en dit in waterdoorlatende verharding met beperkte vrijstaande bijgebouwen ; voor het overige deel : open ruimte met groenaanleg

DEEL II : INRICHTING EN BEHEER VOOR DE DEELZONES 6A, 6B EN 6C

§.1. Inrichting van de gebouwen (zijnde hoofdgebouwen en aanbouwen)

1.a. Plaatsing van de gebouwen

- T.o.v. de rooilijnen :

De uiterste grens van de bebouwing (voorbouwlijn) valt samen met de rooilijn, tenzij een zone non aedificandi tussen de rooilijn en voorbouwlijn mogelijk en stedenbouwkundig verantwoord is, gelet op de plaatselijke toestand en/of vroeger verleende stedenbouwkundige vergunningen of vroeger verleende verkavelingsvergunningen, of volgens de gegevens van het plan 2 - zone 5 - zone non aedificandi

Tenzij aanduidingen op het plan 2 voor de zone 5 bedraagt in andere gevallen de maximale achteruitbouw t.o.v. de rooilijn 6 m en is slechts toegelaten mits rekening gehouden wordt met de aansluitingsaspecten en het afwerken van de vrijstaande zijgeveldelen.

- T.o.v. de zijkavelgrenzen :

In principe wordt in deze zone met gemene gevels op de zijkavelgrenzen gebouwd. Vrijstaande zijgevels op 3,00 m of meer afstand van de perceelsgrenzen zijn verplicht zo op het aanpalend perceel gelegen in de zone 8 (open en half open bebouwing) ook een vrije zijgevel aanwezig is. Gemene muren waar niet kan worden aangebouwd moeten volledig afgewerkt worden

- T.o.v. de achterkavelgrenzen :

De afstand van de gebouwen tot de achterkavelgrenzen bedraagt minstens 5 m voor de achterkavelgrenzen palende aan een zones 3, 4, 8 en 10 ; anders kan tot op de achterkavelgrens gebouwd worden.

- Woonerven :

Bij globale projecten met meerdere gebouwen kan het principe van woonerf toegepast worden.

1.b. Dimensionering en vormgeving van de gebouwen (zijnde de hoofdgebouwen met de verdiepingen en de aanbouwen)

1.b.1. Bouwdiepte : gelijkvloers vrij mits inachtneming van de vereiste afstand t.o.v. de achterkavelgrens en de zones non aedificandi ; verdieping : 14 m vanaf de voorbouwlijn

1.b.2. Aantal bouwlagen voor het hoofdgebouw :

1.b.2.1. : Aantal bouwlagen voor de bebouwing in de zone 6A en 6B gelegen in de Hofstraat, Noordstraat, Langestraat, Joseph Matthieulaan, Sint-Laureinsstraat noord, Sint-Laureinsstraat zuid (deel palende aan de zone 7 van de Westendelaan), Henri Jasparlaan en Julien Soetaertstraat : maximum 2 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 6 m en maximale nokhoogte van 10 m, behoudens uitwerken van aansluitingsaspecten

1.b.2.2. : Aantal bouwlagen voor de bebouwing in de zone 6C gelegen in de Essex Scottishlaan en Duinenlaan : maximum 3 bouwlagen met maximale kroonlijsthoogte van 10 m en maximale nokhoogte van 16 m, behoudens uitwerken van aansluitingsaspecten

1.b.3. Aantal bouwlagen voor aanbouwen : maximum 1 bouwlaag binnen het gabarit van 3 m op de perceelsgrenzen, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35° tot een maximale hoogte van 5,00 m

1.b.4. Dakvorm voor hoofdgebouw : vrij

In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogten zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt, waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt. De afwerking van de dakdoorbrekingen dient in harmonie te zijn met het dakvolume en met het straatbeeld

1.b.5. Dakvorm van aanbouwen : vrij

1.b.6. Materialen :

Gevels en daken : vrije keus voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Alle geveldelen van het hoofdgebouw op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt, moeten in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

§.2. Inrichting van de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen

2.a. Voortuinen : zie artikel 5

2.b. Koeren en hovingen

Het betreft hier de perceelsdelen opzij of achter de gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen) welke aan te leggen zijn als open ruimte met groenaanleg. Minstens 50% van deze oppervlakte is aan te leggen in een groenzone ; de verharde delen dienen waterdoorlatend te zijn.

- Afsluitingen op de kavelgrenzen van de koeren en hovingen :

Hoogte maximum 1,80 m

Materialen : Toegelaten : draadafsluitingen met eventueel een onderplaat, levende hagen, muren in metselwerk of in sierbeton of in hout

Niet toegelaten : betonplaten, rieten matten, PVC-platen, of ander niet duurzame materialen

- Bijgebouw in de koeren en hovingen :

Vrijstaande bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden :

- maximum oppervlakte 30 m² in het totaal
- dakvorm vrij
- maximum kroonlijsthoogte 3 m
- bij hellende daken : maximum nokhoogte 5 m
- op minimum 1 m van de perceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens met identiek bijgebouw bij de gebuur mogelijk is
- op minimum 5 m van het hoofdgebouw en aanbouwen

Materialen :

- ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw
- ofwel houten wanden en dak in rode of zwarte materialen
- ofwel in beglaasde structuur (serres)

2.c. Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :

* *Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 4 m of meer bedraagt :*

- plaatsing tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 3 m
- volledig in hout en open constructie
- -enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

* *Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 4 m bedraagt:*

- plaatsing : hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering met de aanpalende
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 3 m
- volledig in hout en open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende, open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
- enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

§.3. De stedenbouwkundige vergunning in de zone 6

3.1. Om de vergunningen voor bebouwing op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt :

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld
- hoe de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd, enz...

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen, waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld, enz... kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen in de zone 6.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de zone 6 zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

3.2. Vergunde bestaande gebouwen die de afmetingen vermeld in de vorige paragrafen overschreden hebben kunnen deze meerdere bebouwing behouden. Hetzelfde geldt voor het behouden van de bestaande bestemmingen.

DEEL II/BIS : INRICHTING VOOR DE DEELZONES 6B EN 6C

Bijkomende voorschriften voor de dimensionering en vormgeving van de gebouwen in de deelzones 6B en 6C :

Uitbouwen : De uitbouwen op de gevelvlakken van de voorgevels op de verdiepingen bedragen maximaal 0,60 meter

Artikel 6bis - zone 6bis : Zone 6A met mogelijke uitbreiding van de aanpalende zone 9

Voor deze zone gelden de voorschriften van de zone 6A ofwel de voorschriften van de zone 9, als uitbreiding van de aanpalende zone 9.

Artikel 7 - zone 7 : Zone voor bebouwing met gesloten karakter en met een centrumfunctie

DEEL I : BESTEMMINGEN

§.1. Voor de gebouwen - zijnde de hoofdgebouwen met verdiepingen en aanbouwen

Bestemming :

a) Voor alle bouwlagen toegelaten : ééngezinswoningen, meergezinswoningen, woningen voor alleenstaanden en bejaarden, lokalen en burelen voor vrije beroepen en diensten, kleinhandel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheden zonder geluidsoverlast of trillingen, zonder stank en geuroverlast of andere storende factoren voor de omgeving ; bergplaatsen en autobergplaatsen

§.2. Voor de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen (zie ook deel II.§.2)

2.a. .Voortuinen : deel van het perceel gelegen tussen de rooilijnen en de voorbouwlijn - enkel daar waar de voorbouwlijn niet samenvalt met de rooilijn ; -bestemming : non aedificandi - zie artikel 5

2.b. Koeren en hovingen : zijnde het overige perceeldeel, anders dan de gebouwen en voortuin ; bestemming : voor max. 50% te verharderen, en dit in waterdoorlatende verharding met beperkte vrijstaande bijgebouwen ; voor het overige deel : open ruimte met groenaanleg

DEEL II : INRICHTING EN BEHEER

§.1. Inrichting van de gebouwen (zijnde hoofdgebouwen en aanbouwen)

1.a. Plaatsing van de gebouwen

- T.o.v. de rooilijnen : De uiterste grens van de bebouwing (voorbouwlijn) valt samen met de rooilijn, tenzij een zone non aedificandi tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogelijk en stedenbouwkundig verantwoord is, gelet op de plaatselijke toestand en/of vroeger verleende stedenbouwkundige vergunningen of vroeger verleende verkavelingsvergunningen, of volgens de gegevens van het plan 2 - zone 5.

De maximale achteruitbouw t.o.v. de rooilijn bedraagt 6 m en is slechts toegelaten mits rekening gehouden wordt met de aansluitingsaspecten en het afwerken van de vrijstaande zijgeveldelen.

- T.o.v. de zijkavelgrenzen :

In principe wordt in deze zone met gemene gevels op de zijkavelgrenzen gebouwd. Vrijstaande zijgevels op 3,00 m of meer afstand van de perceelsgrenzen zijn verplicht zo op het aanpalend perceel gelegen in de zone 8 (open en halfopen bebouwing) ook een vrije zijgevel aanwezig is. Gemene muren waar niet kan worden aangebouwd moeten volledig afgewerkt worden

- T.o.v. de achterkavelgrenzen :

De afstand van de gebouwen tot de achterkavelgrenzen bedraagt minstens 5 m voor de achterkavelgrenzen palende aan een zones 3, 4, 8 en 10 ; anders kan tot op de achterkavelgrens gebouwd worden.

- Woonerven :

Bij globale projecten met meerdere gebouwen kan het principe van woonerf toegepast worden.

1.b. Dimensionering en vormgeving van de gebouwen (zijnde de hoofdgebouwen met de verdiepingen en de aanbouwen)

- Bouwdiepte : gelijkvloers vrij mits inachtneming van de vereiste afstand t.o.v. de achterkavelgrens en de zones non aedificandi ; verdieping : 14 m vanaf de voorbouwlijn

- Aantal bouwlagen voor het hoofdgebouw : maximum 3 met maximale kroonlijsthoogte van 10 m en maximale nokhoogte van 16 m, behoudens uitwerken van aansluitingsaspecten

- Aantal bouwlagen voor aanbouwen : maximum 1 bouwlaag binnen het gabarit van 3 m op de perceelsgrenzen, waarna het volume kan toenemen onder een hoek van 35° tot een maximale hoogte van 6,00 m

- Dakvorm voor hoofdgebouw : vrij

In geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogten zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt, waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

De afwerking van de dakdoorbrekingen dient in harmonie te zijn met het dakvolume en met het straatbeeld

- Dakvorm van aanbouwen : vrij

- Materialen :

Gevels en daken : vrije keus voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Alle geveldelen van het hoofdgebouw op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt, moeten in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

- Uitbouwen :

De uitbouwen op de gevelvlakken van de voorgevels op de verdiepingen bedragen maximum 0,60 meter

§.2. Inrichting van de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen

2.a. Voortuinen : zie artikel 5

2.b. Koeren en hovingen

Het betreft hier de perceelsdelen opzij of achter de gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen) welke aan te leggen zijn als open ruimte met groenaanleg.

Minstens 50% van deze oppervlakte is aan te leggen in een groenzone ; de verharde delen dienen waterdoorlatend te zijn.

- Afsluitingen op de kavelgrenzen van de koeren en hovingen :

Hoogte maximum 1,80 m

Materialen : Toegelaten : draadafsluitingen met eventueel een onderplaat, levende hagen, muren in metselwerk of in sierbeton of in hout

Niet toegelaten : betonplaten, rieten matten, PVC-platen, of ander niet duurzame materialen

- Bijgebouw in de koeren en hovingen :

Vrijstaande bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden :

- maximum oppervlakte 30 m² in het totaal
- dakvorm vrij
- maximum kroonlijsthoogte 3 m
- bij hellende daken : maximum nokhoogte 5 m
- op minimum 1 m van de perceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens met identiek bijgebouw bij de geuur mogelijk is
- op minimum 5 m van het hoofdgebouw en aanbouwen

Materialen :

- ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw
- ofwel houten wanden en dak in rode of zwarte materialen
- ofwel in beglaasde structuur (serres)

2.c. Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :

* *Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 4 m of meer bedraagt :*

- plaatsing tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 3 m volledig in hout en open constructie
- enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

* *Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 4 m bedraagt:*

- plaatsing : hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering van de aanpalende
- de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
- de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
- maximum oppervlakte 21 m²
- maximum hoogte 3 m
- volledig in hout en open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende, open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
- enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

§.3. De stedenbouwkundige vergunning in de zone 7

3.1. Om de vergunningen voor bebouwing op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt :

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld
- hoe de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd, enz...

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen, waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld, enz... kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen in de zone 7.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de zone 7 zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

3.2. Vergunde bestaande gebouwen die de afmetingen vermeld in de vorige paragrafen overschreden hebben kunnen deze meerdere bebouwing behouden. Hetzelfde geldt voor het behouden van de bestaande bestemmingen.

Art. 8 - zone 8 : Zone voor open en half open bebouwing

DEEL I : BESTEMMINGEN

§.1. Voor de gebouwen - zijnde hoofdgebouw en aanbouwen

- Hoofdbestemming: ééngeswoningen : alleenstaande of gekoppelde bebouwing
- Nevenbestemming : toegelaten op alle bouwlagen : lokalen voor vrije beroepen en diensten
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut : zie hoofdstuk I - §.A.

§.2. Voor de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen (zie ook deel II.§.3)

2.a. Voortuinen : deel van het perceel gelegen tussen de rooilijnen en de voorbouwlijn ; bestemming : non aedificandi (zie artikel 5)

- 2.b. Tuin : zijnde het overige perceeldeel, anders dan de gebouwen en voortuin ;
bestemming : aanleg van groen kader met beperkte aanleg van afzonderlijke
 bijgebouwen dienstig als berging, tuinactiviteiten en sportactiviteiten

DEEL II : INRICHTING EN BEHEER

§.1. Kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen

De verkavelingen kunnen volgende percelen omvatten :

- 1) percelen voor alleenstaande woningen - minimum kavelbreedte 18 m
- 2) percelen voor koppelwoningen (2 woningen) - minimum kavelbreedte 12 m
- 3) zo de diepte van de bouwgrond t.o.v. de rooilijn het toelaat kunnen er percelen voorzien worden voor alleenstaande woningen achteraan de percelen palende aan de rooilijn, mits een private uitweg naar de openbare weg. De voorbouwlijn is gelegen op minstens 5,00 m van de perceelsgrenzen. De andere voorwaarden voor alleenstaande woningen blijven geldig voor deze percelen.

§.2. Inrichting van de gebouwen bij nieuwbouw en verbouwingen

2.a.Plaatsing van de gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen)

- T.o.v. de rooilijnen :

De uiterste grens van de bebouwing (voorbouwlijn) valt samen met de rooilijn, tenzij een zone non aedificandi tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogelijk en stedenbouwkundig verantwoord is, gelet op de plaatselijke toestand en/of vroeger verleende stedenbouwkundige vergunningen of vroeger verleende verkavelingsvergunningen of volgens gegevens van het plan 2 - zone 5.

De zone tussen de rooilijn en de voorbouwlijn is aan te leggen als voortuin. De maximale achteruitbouw t.o.v. de rooilijn bedraagt 10 m. Bij koppelbouw en aanbouw bij bestaande gebouwen is een variatie in de voorbouwlijn van de betrokken gebouwen toegelaten mits rekening gehouden wordt met de aansluitingsaspecten en afwerking van de vrijstaande zijgeveldelen.

- T.o.v. de zijkavelgrenzen :

De afstand van de vrije zijgevels van de gebouwen tot de zijkavelgrenzen bedraagt minstens 4 m voor gebouwen met 2 bouwlagen, en minstens 3 m voor gebouwen met 1 bouwlaag.

- T.o.v. de achterkavelgrenzen :

De afstand van de gebouwen tot de achterkavelgrenzen bedraagt minstens 1,5 x de kroonlijsthoogte van de achtergevel, met een minimum van 5,00 m afstand van de achterkavelgrens

2.b. Dimensionering en vormgeving van de gebouwen bij nieuwbouw en verbouwingen

- Bouwdiepte alleenstaande gebouwen :
 - maximum 20 m voor gelijkvloers
 - maximum 15 m voor verdieping
- Bouwdiepte gekoppelde woningen :
 - maximum 15 m voor gelijkvloers
 - maximum 12 m voor verdieping
- Aantal bouwlagen : maximum 2 met maximale kroonlijsthoogte van 6 m en maximale nokhoogte van 12 m
- Daken : dakvorm vrij
- Maximum bebouwbare oppervlakte van het perceel voor hoofdgebouw en aanbouwen :
 - maximum 40% van de perceelsoppervlakte en maximum 250 m² voor vrijstaande woning
 - maximum 40% van de perceelsoppervlakte en maximum 190 m² voor koppelbouwwoningen
- Bij koppelbouw aansluitend bij bestaande gebouwen zijn gabarit, bouwtrant en bouwmaterialen van de eerste vergunde woning of de reeds bestaande woning richtingaangevend voor de later aan te bouwen woningen. De later aan te bouwen woningen moeten harmonisch aansluiten bij de aanpalende reeds vergunde of reeds bestaande woningen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt.

De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgevoerd, waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.
- Dakdoorbrekingen : de afwerking van de dakdoorbrekingen dient in harmonie te zijn met het dakvolume en met het straatbeeld

- Materialen :

Gevels en daken : vrije keus voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Bij aansluiten bij bestaande gebouwen moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt in esthetisch verantwoord gevelmateriaal worden uitgevoerd

§.3. Inrichting van de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen (hoofdbouw en aanbouwen)

3.a. Voortuinen : zie artikel 5

3.b. Tuinen

Het betreft hier de perceelsdelen opzij of achter de gebouwen (hoofdbouw en aanbouwen), welke aan te leggen zijn als tuin. Minstens 50% van de tuinoppervlakte is aan te leggen in een groenzone ; de verharde delen dienen waterdoorlatend te zijn.

- Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen - hoogte maximum 1,80 m

Materialen : Toegelaten : draadafsluitingen met eventueel een onderplaat, levende hagen. Op de gemeenschappelijke grens aan de verst strekkende achtergevel van de woningen bij koppelbouw en aansluiten bij bestaande gebouwen zijn ook muren in metselwerk toegelaten, maximum 2,00 m hoogte, maximum 3,00 m lengte.

Niet toegelaten: betonplaten, rieten matten, PVC-platen, of ander niet duurzame materialen

- Bijgebouw in de tuinen :

Vrijstaande bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden :

- maximum oppervlakte 30 m² in het totaal
- dakvorm vrij
- maximum kroonlijsthoogte 3 m
- bij hellende daken : maximum nokhoogte 5 m
- op minimum 1 m van de perceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens met identiek bijgebouw bij de gebuur mogelijk is
- op minimum 5 m van het hoofdbouw en aanbouwen

Materialen :

- ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw
- ofwel houten wanden en dak in rode of zwarte materialen
- ofwel in beglaasde structuur (serres)

3.c. Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :

- * *Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 4 m of meer bedraagt :*
 - plaatsing tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens
 - de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimaal 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m
 - volledig in hout en open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

- * *Indien de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 4 m bedraagt:*
 - plaatsing : hetzij tot op 0,60 m van de perceelsgrens, hetzij op de perceelsgrens in geval van gezamenlijke uitvoering met de aanpalende
 - de voorste bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van het hoofdgebouw niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m
 - volledig in hout en open constructie, hetzij, in geval van gezamenlijke uitvoering of akkoord van de aanpalende, open constructie met op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - enkel mogelijk langs 1 kant van het hoofdgebouw

§.4. De stedenbouwkundige vergunning in de zone 8

4.1. Om de vergunningen voor bebouwing op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt :

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld
- hoe de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd, enz...

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen, waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld, enz... kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen in de zone 8.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de zone 8 zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

4.2. Vergunde bestaande gebouwen die de afmetingen vermeld in de vorige paragrafen overschreden hebben, kunnen deze meerdere bebouwing behouden. Hetzelfde geldt voor het behouden van de bestaande bestemmingen.

Artikel 8bis - zone 8bis : Zone 8 met mogelijke uitbreiding van de aanpalende zone 9

Voor deze zone gelden de voorschriften van de zone 8 ofwel de voorschriften van de zone 9, als uitbreiding van de aanpalende zone 9

Artikel 9 - zone 9 : Projectzone voor woningbouw

§.1. Ligging - plangebied zone 9 met zone 6bis en 8bis

Het plangebied voor deze projectzone 9 omvat de gronden van het vigerende BPA (M.B. 19.03.1984) gelegen aan de Westendelaan en Hofstraat met de bestemmingen "tuinbouw" en "ambachtelijke bedrijven", zijnde de gronden van de knelpunten 5 en 6 vermeld in de gemeenteraadsbeslissing d.d. 09.02.2004. Deze projectzone 9 kan mogelijk westwaarts uitgebreid worden naar de Hofstraat toe, als nevenbestemming op de aldaar voorziene zone 6 en zone 8, aldus zone 6bis en zone 8bis gemerkt op plan 2

§.2. Eén globaal project

Deze zone 9 en zo ook delen van de zones 6bis en 8bis die deel uitmaken van de projectzone, moeten het voorwerp uitmaken van één globaal project, eventueel uit te voeren in verschillende fasen.

De projectzone dient ontwikkeld te worden als een residentieel woonerf voor de lokale gezinnen. Projecten met een weekendpark-allure zijn niet toegelaten.

In de projectzone voor woningbouw dient 1/3 van de percelen en/of woningen voorzien worden voor de lokale bevolking volgens hierna vermelde voorwaarden:

- kandidaat-kopers worden als “lokaal” aanzien indien zij op het moment van de aankoop:
 - ofwel gedurende de laatste 10 jaar minstens 3 jaar in de gemeente gewoond hebben
 - ofwel minstens gedurende 3 jaar werkzaam zijn in de gemeente
- lokale kandidaat-kopers krijgen voorrang, overige kandidaat-kopers komen pas in tweede orde aan bod.

§.3. Bestemming

Wonen in ééngezinswoningen, burelen en lokalen voor vrije beroepen en diensten toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag

Deze zone is bestemd voor woningbouw van verschillende woontypes en bestemd voor verschillende woongroepen : gezinnen, alleenstaanden, bejaarden

Er dient gestreefd te worden naar ene differentiatie van de woningvoorraad, verweving van functies en activiteiten en respect voor de draagkracht van het gebied.

Voor gebouwen langsheen de Westendelaan gelegen mogen bij de eengezinswoningen ook kleinhandelsuitbatingen voorzien worden.

§.4. Woondichtheid

De woondichtheid bedraagt minimum 15 woningen per ha en maximaal 50 woningen per ha voor gans het globaal project.

§.5. De gebouwen

De gebouwen met kwaliteitsvolle architectuur hebben maximaal 2 bouwlagen. De afstand van de gebouwen t.o.v. de grenzen van de projectzone - andere dan deze palende aan de zone non aedificandi - bedraagt minstens 5 m.

§.6. De infrastructuur

6.1 .Algemeen : de infrastructuur van deze projectzone is van het type woon- en speelstraat met een kwaliteitsvolle inrichting met aandacht voor :

- voldoende open ruimte
- rustgevende publieke ruimte
- groen- en speelruimten
- wandel- en fietsverbindingen
- woonstraten met aangepast profiel en aangepast materiaal

Een algemeen inrichtingsplan voor het te ontwikkelen stuk woonzone moet duidelijk aangeven hoe de bovenvermelde criteria kunnen gehaald worden.

6.2. Toegang tot de bestaande openbare weg :

- Gemotoriseerd verkeer en alle andere verkeer via de Hofstraat
- Enkel voetgangersverkeer via de Westendelaan

6.3. Zone voor openbaar domein :

Minstens 30% van de projectzone - met inbegrip van de aanpalende zones non aedificandi - is bestemd om ingelijfd te worden in het openbaar domein, dit voor de nodige infrastructuur : wegen, voetwegen, parkeerzones, groenzones, speelruimtes, enz...

Artikel 10 - zone 10 : Zone voor verblijfsrecreatie

§.1. Bestemming

Deze zone is bestemd voor het uitbaten van een camping voor niet bestendige vakantieverblijven zoals tenten, caravans, campingwagens, en dit volgens de wettelijke geldende voorschriften terzake. Enkel gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen aanverwant aan deze verblijfsrecreatie zijn er toegelaten, alsmede de nodige infrastructuur voor parkings, dienstwegen, voetwegen, sport en ontspanning

§.2. Gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen

- Aantal bouwlagen : maximum 2
- Afstand van de perceelsgrenzen : minimum 5 m
- Dakvorm : vrij

Deze gebouwen mogen één woongelegenheden bevatten van maximum 200 m² vloeroppervlakte, bestemd voor de uitbater van de camping of voor zijn aangestelde verantwoordelijke persoon.

Artikel 11 - zone 11 : Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen

§.1. Bestemming

De huidige bestaande bestemming als "bedrijfsgebouwen" voor een lokale bedrijvigheid in de Heidestraat kan behouden blijven, zodanig er aldaar een lokale bedrijvigheid gevestigd is. Bij stopzetting van de bedrijvigheid in deze locatie kan een nabestemming "verblijfsrecreatie" volgens artikel 10 voorzien worden.

§.2. Bijzondere voorwaarden

In zijn huidige bestemming van ambachtelijke bedrijfsgebouwen moeten de bestaande gebouwen ongewijzigd blijven en goed onderhouden worden.

Voor de nabestemming "verblijfsrecreatie" - art. 10 - moeten de bestaande bedrijfsgebouwen in de zone 11 afgebroken worden.

Artikel 12 - zone 12 : Zone voor private toegangswegen

Bestemming

Verharde wegen als toegang tot achterliggende woningen of autobergplaatsen, inbegrepen alle ondergrondse nutsvoorzieningen en riolen bestemd voor deze achterliggende woningen.

Opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.

Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)

Voorontwerp opgemaakt op 19 november 2004 ;

aangepast op 21 maart 2005 en aangepast op 29 april 2005

Ontwerp opgemaakt op 5 augustus 2005

Ontwerp aangepast op 13 december 2005 aan de beslissing van het
College van Burgemeester en Schepenen van Middelkerke d.d. 22.11.2005

ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

**PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE MIDDELKERKE - AFDELING WESTENDE**

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NUMMER 16 :
WESTENDE-DORP - HERZIENING 2005**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk I : Algemene voorschriften en bepalingen

§.A. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.....	blz. 1
§.B. Bouwlagen	blz. 1
§.C. Riolering bij nieuwbouw en verbouwing.....	blz. 2
§.D. Kavelbreedte.....	blz. 2
§.E. Autobergplaatsen.....	blz. 2
§.F. Eengezinswoningen - Meergezinswoningen	blz. 2
§.G. Stedenbouwkundige voorschriften	blz. 3

Hoofdstuk II : Goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen

§.1. Algemeen.....	blz. 4
§.2. Te vernietigen verkavelingen.....	blz. 4

Hoofdstuk III : Het onteigeningsplan (plan 3)..... blz. 5

Hoofdstuk IV : Belijningen en teksten op het bestemmingsplan (plan 2)

§.A. Lijnen	blz. 6
§.B. Teksten	blz. 6

Hoofdstuk V : Bijzondere voorschriften per zone 1 tot 12

Art. 1 : zone 1 : Zone voor openbare wegen.....	blz. 7
Art. 2 : zone 2 : Openbare zone voor voetgangers en fietsers	blz. 7
Art. 3 : zone 3 : Zone met gebruik openbaar nut	blz. 8
Art. 4 : zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg en recreatie.....	blz. 9
Art. 5 : zone 5 : Zone non aedificandi, voortuinen en vrije stroken in het privaat domein	blz. 10
Art. 5T - Zone 5T : Voortuinstrook in privaat domein met terrasbouw toegelaten	blz. 11
Art. 6 : zone 6 : Zone 6 voor bebouwing met gesloten karakter	blz. 11
Art. 6bis : zone 6bis : Zone 6A met mogelijke uitbreiding aanpalende zone 9	blz. 16
Art. 7 : zone 7 : Zone voor bebouwing met gesloten karakter en centrumfunctie.....	blz. 17
Art. 8 : zone 8 : Zone voor open en halfopen bebouwing	blz. 21
Art. 8bis : zone 8bis : Zone 8 met mogelijke uitbreiding aanpalende zone 9	blz. 26
Art. 9 : zone 9 : Projectzone voor woningbouw	blz. 26
Art. 10 : zone 10 : Zone voor verblijfsrecreatie	blz. 28
Art. 11 : zone 11 : Zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen	blz. 29
Art. 12 : zone 12 : Zone voor private toegangswegen	blz. 29

Inhoudstafel
