

Provincie WEST-VLAANDEREN
STAD DIKSMUIDE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van het
Nr. D 3040/100A 29 AUG 1999
Brussel,
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Medi

Dirk VAN MECHELEN

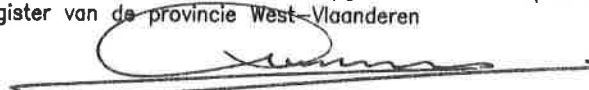
BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 5
"OOSTVESTEN" – Herziening C

Bij Ministerieel Besluit van 07/05/1998 werd beslist dat bij het K.B. van 25/03/1952, 30/10/1967 en 11/12/1972 goedgekeurd en gewijzigd B.P.A. 'Oostvesten', samen met het bij K.B. van 3/10/1967 goedgekeurd B.P.A. 'Oostvesten Uitbreiding' geheel dient herzien te worden.

Voor eensluidend afschrift
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN


Cyriel VERBRUGGEN
adj. v/d directeur
afdeling Ruimtelijke Planning

Opgemaakt door de urbanist – opgenomen in het openbaar
register van de provincie West-Vlaanderen


ir. Charles LOBELLE

Datum: 08/10/1999

Goedkeuren van het voorontwerp dd
15/09/1999 door de Commissie van
Advies voor de Ruimtelijke Ordening
voor de Streek West-Vlaanderen

Voorgesteld door het Studiebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a.
Nieuwe Sint-Annadreef 4 8200 – Brugge 2

03/11/1999

Ontwerp


ir. Philippe LOBELLE – Zaakvoerder

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van 8600 – DIKSMUIDE
in zitting van 23 NOV. 1999
De Secretaris

De Burgemeester


P. VANDENDRIESSCHE


H. LARIDON



Het College van Burgemeester en Schepenen van 8600 – DIKSMUIDE bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Stadhuis van 8600 – DIKSMUIDE
werd neergelegd van 2.8 DEC. 1999 tot 2.7 JAN. 2000
De Secretaris

De Burgemeester


P. VANDENDRIESSCHE


H. LARIDON



Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van 8600 – DIKSMUIDE
in zitting van: 2.5 APR. 2000
De Secretaris

De Burgemeester


P. VANDENDRIESSCHE


H. LARIDON

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG OOSTVESTEN
HERZIENING C

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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 B.P.A. 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

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de onderkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel 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 de inkomdorpel en de onderkant van de kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in het aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 4,00 m toebedacht voor een gelijkvloerse bouwlaag en maximum hoogte van 3,00 m voor de bouwlagen boven het gelijkvloers. Het kelderverdiep en dakverdiep zijn niet inbegrepen in de bouwlagen. Het dakverdiep kan wel bewoonbaar ingericht worden.

§.C. Autobergplaatsen

Voor ieder nieuw gebouwde woongelegenheid moet een autobergplaats voorzien worden. Autobergplaatsen onder het peil van de aanpalende wegen zijn niet toegelaten.

§.D. Riolering bij nieuwbouw en verbouwingen

- a) Hier moet een gescheiden rioolstelsel voorzien worden, t.t.z. afvalwaters en regenwaters gescheiden, en dit tot aan de rioolaansluitingen op het gemeentelijk rioolstelsel.

Kelderverdiepingen mogen niet rechtstreeks aangesloten worden op de straatriolering.

- b) Ten behoeve van ééngezinswoningen wordt slechts een bouwvergunning afgegeven mits voor elke nieuwbouw de installatie gepland is van één of meer regenwaterreservoirs met een totale inhoud van minstens 5.000 liter indien de bebouwde grondoppervlakte van het hoofdgebouw minder dan of hoogstens 100 m² bedraagt en minstens 10.000 liter indien de bebouwde grondoppervlakte van het hoofdgebouw 100 m² overschrijdt (Beslissing Gemeenteraad van Diksmuide d.d. 31.05.1977 - M.B. 09.08.1978).

§.E. Dakoversteken en uitbouwen ; Zijn steeds toegelaten :

- a) Dakoversteken op openbaar domein, voortuinstroken en zone non aedificandi : maximum 0,50 m uit de rooilijn of zonegrens.
- b) Uitbouwen :

Boven de vlakken van hellende daken zijn uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,80 m hoog en op minimum afstand van 1,50 m van de uiterste hoeken van de gevels.

Uitbouwen in voortuinstroken : per bouwlaag is op de voor-gevel een uitbouw van maximum 0,60 m toegelaten tot minimum 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel.

§.F. Afsluitingen in haagvorm

Afsluitingen in haagvorm bestaan uit streekeigen hagen, eventueel ondersteund door palen en draad, maximum hoogte voor de zij- en achterkavelgrenzen : 2,00 m

§.G. 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

HOOFDSTUK II : GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN EN GOEDGEKEURDE BOUWAANVRAGEN

§.A. Algemeen

De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de bestaande goedgekeurde verkavelingen en de bestaande goedgekeurde bouw-aanvragen, opgemaakt op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A. Oostvesten - wijziging A en BPA Oostvesten - uitbreiding, goedgekeurd bij K.B. van 30.10.1967 en van het BPA Oostvesten - Wijziging B, goedgekeurd bij K.B. van 11.12.1972 blijven van kracht ; bij wijzigingen van de bestaande verkavelingen en bijhorende verkavelingsvoorschriften en bij heropbouw na afbraak van de bestaande gebouwen zijn de stedenbouwkundige voorschriften van huidig plan B.P.A. Oostvesten - herziening C - te volgen.

§.B. Goedgekeurde verkavelingen in het BPA Oostvesten - Herziening C

Zie plan 1 (bestaande toestand) : Verkavelingen V1, V2, V3, V4, V5 en V6.

HOOFDSTUK III : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grens van het BPA "Oostvesten Herziening C", omvattende binnen deze grens volgende BPA's samen :

- a) BPA "Oostvesten" K.B. 30.10.1967 en K.B. 11.12.1972 thans in herziening
- b) BPA "Oostvesten uitbreiding" K.B. 30.10.1967 - thans in herziening

Lijn 2 : 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 3 : Zone grenzen (zone 1 tot en met zone 16)

Lijn 4 : Rooilijnen met mogelijkheid voor alle verkeer van toegang tot de aanpalende openbare wegen en pleinen

Lijn 5 : Rooilijnen met verbod van doorgang voor gemotoriseerd verkeer. Deze rooilijnen zijn gemerkt met kruisjes (*)

§.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 IV : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER ZONE 1 TOT 16

Zie legende bij bestemmingsplan

Artikel 1 - Zone 1 : Zone voor openbare wegen

§.A. Bestemming : wegen voor alle verkeer, parkeerzones, voetpaden, openbaar groen, riolen, nutsleidingen, straatmeubilair, openbare verlichting en kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² en met één bouwlaag.

§.B. De aangeduide wegingdelingen van de bestaande wegen werden afgestemd op de bestaande toestand en de interne aanduidingen zijn niet bindend voor eventuele toekomstige heraanleg.

§.C. Rooilijnen : zie hoofdstuk III.§.A. : lijn 4 en lijn 5

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, recreatiemeubilair, riolen, openbare verlichting, ondergrondse nutsleidingen en kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² oppervlakte en maximum één bouwlaag

§.B. Wegindelingen en andere aanduidingen :

De aangeduide indelingen : verhardingen in gele kleur en groenaanleg in groene kleur, werden afgestemd op de bestaande toestand ; deze interne aanduidingen zijn niet bindend voor eventuele toekomstige 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 en straatmeubilair.

- a) Zone 3a : zone voor postgebouwen
- b) zone 3b : zone voor schoolgebouwen, algemene recreatie, sport en cultuur
- c) zone 3c : zone voor stedelijk zwembad
- d) zone 3d : zone voor het station "De Lijn"

§.B. Terreinbezetting :

De totale met gebouwen bebouwde terreinoppervlakte per deelzone a, b, c en d bedraagt maximum 70 % van de oppervlakte van de deelzones 3 a, b, c en d vermeerderd met de oppervlakte van de aanpalende zone 6 en 7 (non aedificandi) in eigendom

§.C. Bouwhoogte :

Bij nieuwbouw : maximum kroonlijsthoogte 9,00 m ; vrije dakvorm met maximum nokhoogte van 15,00 m

§.D. Aanleg groene ruimten :

Minstens 15 % van de oppervlakte is aan te leggen als onverharde groene ruimte

§.E. Zone non aedificandi t.o.v. onbebouwde grenzen van aanpalende derden bedraagt minstens 5 meter, met de bijkomende restrictie dat de bouwvrije afstand minstens even groot is als de aldaar voorziene kroonlijsthoogte. Verhardingen van inritten en pleinen steeds toegelaten

Artikel 4 - Zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg, wijkrecreatie en park

§.A. Zone 4A : Openbare zones aansluitend op het Ellesmerepad

Bestemming : groenaanleg en wijkrecreatie

Toegelaten infrastructuur en gebouwen :

- 1) Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, bloemperken, bodembedekkers, hoog- en laagstammig groen

- 2) Aanleg van straatmeubilair, sportmeubilair, recreatiemeubilair, voetwegen en openbare verlichting, verenigbaar met de woonomgeving
- 3) Aanleg van ondergrondse nutsleidingen en infrastructuur
- 4) Kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² grondoppervlakte en maximum één bouwlaag

§.B. Zone 4B : Openbare zone "Zichtpunt op Vladslo". Hindernissen welke het zicht naar Vladslo belemmeren zijn niet toegelaten

§.C. Zone 4C : Openbare zone voor het stadspark
Bestemming : groenaanleg - openbaar stadspark
 Toegelaten infrastructuur :

- 1) Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, bloemperken, bodembedekkers, hoog- en laagstammig groen
- 2) Aanleg van verharde voetwegen, straatmeubilair, openbare verlichting en ondergrondse leidingen, met inbegrip van de bijhorende voorzieningen voor nutsvoorziening en waterbeheersing
- 3) Aanleg van monumenten en beelden
- 4) Bouwen van een kiosk
- 5) Kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² grondoppervlakte en maximum één bouwlaag

Artikel 5 - Zone 5 : Openbare zones met water

§.A. Zone 5A : Handzamevaart :

Openbare watergebonden infrastructuur voor afwatering en voor recreatie, verbeteringswerken en onderhoudswerken toegelaten.

§.B. Zone 5B : Vijver in stadspark :

Openbare watergebonden infrastructuur, watermeubilair, verbeteringswerken en onderhoudswerken toegelaten onder het beheer van de Stad Diksmuide. De aanpalende private eigendommen hebben geen toegang tot de vijver.

Artikel 6 - zone 6 : Zone non aedificandi langs de Handzamevaart

In gans deze zone geldt er bouwverbod. Deze zones zijn aan te leggen en te onderhouden als tuin. In de 5 meter brede strook palende aan de Handzamevaart is enkel grasbezaaiing toegelaten als groenaanleg. Deze zone is voorbehouden voor het onderhoud van de aanpalende waterloop.

Artikel 7 - zone 7 : 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 zijn ook toegelaten :

- a) Verharde inritten - ook dienstig als parking met maximum 2 inritten per kavel
- b) Bouwen van uitbouwen op voorgevel volgens voorschriften aanpalende bouwzone
- c) Plaatsen van voortuinafsluitingen, hagen en poorten, maximum 1,20 m hoogte
- d) Plaatsen op de zijperceelsgrenzen van afsluitingen of hagen, maximum 2,00 m hoogte
- e) Plaatsen van brievenbussen

§.C. 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 8 - Zone 8 : Zone voor gesloten bebouwing palende aan de bestaande wegen, behalve aan de Lange Veldstraat Zuidkant (zone 10)

§.A Zone 8.A : zone voor gesloten bebouwing gelegen in de goedgekeurde verkaveling Vestenwal VI van plan 1 (zie ook de voorschriften van Hoofdstuk II - goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen)

1° Bestemming van de hoofdgebouwen :

- a) Hoofdbestemming : wonen in meergezinswoning
- b) Nevenbestemming : kantoor- of praktijkruimte niet storend voor de omgeving toegelaten. Winkels, handel en horeca niet toegelaten.
- c) Zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

2° Inplanting hoofdgebouw :

Voorgevel op bouwlijn, zijnde de grens van zone 7 en zone 8.A

3° Bouwvolume van hoofdgebouw :

- a) Maximum bouwdiepte : 14,00 m
- b) Maximum lengte bouwblok : 50,00 m
- c) Maximum aantal bouwlagen : 4 + technisch verdiep
- d) Dakvorm : vrij
- e) Open balkons aan voor- en achtergevel toegelaten
- f) Per bouwblok moet hetzelfde gabarit gevolgd worden

4° Koeren en hovingen :

In het deel van het perceel niet ingenomen door het hoofdgebouw en door de zone non aedificandi zijn autobergplaatsen en medegaande verharde inritten toegelaten.

Gabarit van de autobergplaats : maximum 1 bouwlaag = platdak

De niet verharde en niet bebouwde delen zijn aan te leggen als groenzone en aldus steeds goed te onderhouden

§.B. Zone 8.B : zone voor gesloten bebouwing in bestaande bebouwde delen van bestaande wegen vóór 30.10.1967, en niet vervat in een verkaveling

De hierna volgende voorschriften zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de voorschriften van het B.P.A. Oostvesten zoals goedgekeurd bij het K.B. van 30.10.1967.

1) Bestemming van de hoofdgebouwen :

- a) Hoofdbestemming : wonen : in ééngezinswoningen of meergezinswoningen
- b) Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag : detailhandel, horeca (met uitsluiting van dansings), kantoor- of praktijkruimten, niet storend voor de omgeving
- c) Zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

2) Inplanting van de gebouwen - aard van de bebouwingen :

- Voor de percelen zonder voortuinstrook is de voorbouwlijn gelegen op de rooilijn (zie plan)
- Voor de percelen met voortuinstrook (zone 7) is de voorbouwlijn gelegen op de grens van zone 8.B en zone 7 (zie plan)

3) Gabarit van de gebouwen :

3.1. - Hoofdgebouw

- De bouwdiepte wordt in principe bepaald door dit van de reeds bestaande gebouwen van dezelfde rij, inzonder van de gebouwen waartegen gebouwd wordt. Grotere bouwdiepte wordt slechts toegelaten mits schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar en mits stedenbouwkundig verantwoord. Een minimum bouwdiepte van 12 meter is echter steeds toegelaten. Het maximum is 15 meter.
- De bouwhoogte en vorm van het dak worden in principe bepaald door deze van de reeds bestaande gebouwen, inzonder van de gebouwen waartegen gebouwd wordt. Zo het volgen van het gabarit van de reeds bestaande gebouwen technisch moeilijkheden oplevert, dan moet een esthetisch verantwoorde aanpassing met de bestaande gebouwen en het straatbeeld gezocht worden. In alle geval mag men echter steeds met 2 bouwlagen bouwen, met kornishoogte op maximum 7,00 m boven het voetpad en afgedekt met een zadeldak met helling tussen 30° en 50°.

3.2. - Bijgebouwen, hovingen, werkplaatsen en bergplaatsen

Het deel van de kavel niet ingenomen door het hoofdgebouw en de zone "non-aedificandi" mag aangewend worden, hetzij voor het aanleggen van hovingen en open ruimten al of niet verhard, hetzij voor het bouwen van bijgebouwen, werkplaatsen of bergplaatsen. Teneinde de rechten van de ge-
buur te eerbiedigen inzake belichting moeten de bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen binnen het gabarit liggen dat gevormd wordt door :

- verticale vlakken op de perceelsgrenzen, 3,00 m hoog, gemeten boven de begane grond
- vlakken hellend op 27° met de horizontale en beginnend aan de bovenrand van de verticale vlakken hierboven beschreven

Aan de perceelsgrens mag van dit gabarit afgeweken worden mits voorlegging van een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar terzake en mits gelet op de lokale omstandigheden ruimtelijke verantwoord. Deze afwijking moet echter nog steeds vallen binnen het gabarit uitgaande van de perceelsgrenzen van de andere gebouwen, tenzij eveneens schriftelijk akkoord hieromtrent bestaat.

Een bestaande afwijking op het voorgeschreven gabarit bij de gebuur telt hier evenwel voor een akkoord om dezelfde afwijking toe te laten bij de aanpalenden.

In deze open ruimten, bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen mogen geen bestemmingen gegeven worden storend voor de omgeving.

4) Aan te wenden materialen

4.1. - Hoofdgebouw

Alle van buiten zichtbare geveldelen (voor-, zij- en achtergevel) zullen worden opgetrokken in éénzelfde ruwe baksteen, eventueel verwerkt met natuurlijke of kunstmatige blauw- of witsteen of andere duurzame materialen, alles derwijze verwerkt dat de harmonie van de wand waarvan zij deel uitmaakt niet gestoord wordt. De dakbedekking van de zadeldaken zal bestaan uit rode pannen of zwart berookte pannen.

4.2. - Bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen

Gevels : hetzij in baksteen of betonsteenmetselwerk, hetzij in esthetisch aanvaardbare prefabpanelen
Daken : dakbedekking in rood of zwart getinte materialen

5) Bijzondere voorschriften voor woonplaatsen en werkplaatsen

Alle gebouwen moeten derwijze opgetrokken worden dat alle plaatsen dienende tot woon- of werkgelegenheid, in de ruimste zin van het woord op voldoende en natuurlijke wijze belicht en verlucht kunnen worden. Hierdoor kunnen aan de gabarits, waarvan sprake hierboven, beperkingen gesteld worden.

§.C. Zone 8.C : zone voor gesloten bebouwing vervat in goedgekeurde verkavelingen V3 en V4 (zie plan 1)

De hierna volgende voorschriften zijn hoofdzakelijk gebaseerd op de voorschriften van het B.P.A. Oostvesten zoals goedgekeurd bij K.B. van 30.10.1967 ; zie ook de bepalingen van Hoofdstuk II (goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen).

1) Bestemming van de hoofdgebouwen :

- a) Hoofdbestemming : wonen : in ééngezinswoningen of meergezinswoningen

- b) Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag : kantoor- of praktijkruimten, niet storend voor de omgeving, uitgezonderd de bouwblok in de Grauwe Broedersstraat gemerkt "Winkelcentrum", waar ook detailhandel en horeca toegelaten is.
- c) Zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

2) Inplanting van de hoofdgebouwen :

- Voor de percelen zonder voortuinstrook is de voorbouwlijn gelegen op de rooilijn (zie plan)
- Voor percelen met voortuinstrook (zone 7) is de voorbouwlijn gelegen op grens van zone 8.C en zone 7 (zie plan)

3) Verkavelingen :

De goedgekeurde verkavelingen V3 en V4 (zie plan 1) zijn gebaseerd op volgende voorschriften die hier geldig blijven :

- a) Het hoofdgebouw moet minstens 6,00 m breedte hebben.
- b) De bouwblokken van de gesloten bebouwing zijn hoogstens 50 meter lang.
- c) Tussen twee bouwblokken wordt bezijden de zone voor het hoofdgebouw een bouwvrije strook voorzien (zone non aedificandi). De totale breedte van deze strook is minstens zo breed als de grootste hoogte van de kornissen van de aanpalende bouwblokken. Deze hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het voetpad tot de onderkant van de kornis.
Een minimum bouwvrije strook naast het hoofdgebouw van 3 m bij elk eindperceel is nochtans vereist, zijnde dus een minimum totale breedte van 6 m tussen 2 bouwblokken.
- d) De verkavelingsplannen moeten tevens het verplicht uit te voeren gabarit aangeven van de hoofdgebouwen van elk bouwblok.

4. Gabarit van de gebouwen :

4.1. - Hoofdgebouw

- a) Verplichtingen nopens het gabarit :

Het hoofdgebouw is verplichtend te bouwen volgens het gabarit aangeduid op het goedgekeurd verkavelingsplan van zone 8.C, waarvan sprake in punt 3 hierboven.

- b) Soorten gabarit :

Bouwdiepte : minstens 9,00 meter en maximum 14,00 meter

Bouwhoogte : hetzij 1 gelijkvloers, 1 verdieping + zadeldak met helling begrepen tussen 30° en 45°
 hetzij 1 gelijkvloers, 2 verdiepingen + zadeldak of platdak
 hetzij 1 gelijkvloers, 3 verdiepingen + technisch verdiep + platdak
 In dit laatste geval moet een personenlift voorzien worden

4.2. - Bijgebouwen, hovingen, werkplaatsen en bergplaatsen

Het deel van de kavel niet ingenomen door het hoofdgebouw en de zone "non-aedificandi" mag aangewend worden, hetzij voor het aanleggen van hovingen, open ruimten al of niet verhard, hetzij voor het bouwen van bijgebouwen, werkplaatsen of bergplaatsen.

Teneinde de rechten van de gebuur te eerbiedigen inzake belichting moeten de bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen binnen het gabarit liggen dat gevormd wordt door :

- verticale vlakken op de perceelsgrenzen, 3,00 m hoog, gemeten boven de begane grond
- vlakken hellend op 27° met de horizontale en beginnend aan de bovenrand van de verticale vlakken hierboven beschreven

Aan de perceelsgrens mag van dit gabarit afgeweken worden mits voorlegging van een schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaar terzake, en mits gelet op de lokale omstandigheden ruimtelijk verantwoord. Deze afwijking moet echter nog steeds vallen binnen het gabarit uitgaande van de perceelsgrenzen van de andere geburen, tenzij eveneens schriftelijk akkoord hieromtrent bestaat. In deze bijgebouwen, open ruimten, werkplaatsen en bergplaatsen mogen geen bestemmingen gegeven worden storend voor de omgeving. De verkavelingsplannen waarvan sprake in punt 3 van zone 8:C kunnen beperkingen opleggen voor deze bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen, zowel in volume als in inplanting en bestemmingen.

5) Aan te wenden materialen

5.1. - Hoofdgebouw

Alle van buiten zichtbare geveldelen (voor-, zij- en achtergevel) zullen worden opgetrokken in éénzelfde ruwe baksteen, eventueel verwerkt met natuurlijke of kunstmatige blauw- of

witsteen of andere duurzame materialen, alles derwijze verwerkt dat de harmonie van de wand waarvan zij deel uitmaakt niet gestoord wordt. De dakbedekking van de zadeldaken zal bestaan uit rode pannen of zwart berookte pannen.

5.2. - Bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen

Gevels : hetzij in baksteen of betonsteenmetselwerk, hetzij in esthetisch aanvaardbare prefabpanelen

Daken : dakbedekking in rood of zwart getinte materialen

6) Bijzondere voorschriften voor woonplaatsen en werkplaatsen

Alle gebouwen moeten derwijze opgetrokken worden dat alle plaatsen dienende tot woon- of werkgelegenheid, in de ruimste zin van het woord op voldoende en natuurlijke wijze belicht en verlucht kunnen worden. Hierdoor kunnen aan de gabarits, waarvan sprake hierboven, beperkingen gesteld worden.

Artikel 9 - Zone 9 : Zone voor open en half open bebouwing palende aan de bestaande wegen, behalve aan de Lange Veldstraat Zuidkant (zone 10)

§.1. Bestemming van het hoofdgebouw :

- a) Hoofdbestemming : wonen in vrijstaande of gekoppelde ééngezinswoningen
- b) Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag : kantoor- of praktijkruimte niet storend voor de omgeving
- c) Voor perceel Café "Oud Paviljoen" in de Grauwe Broederstraat : horeca bestemmingen toegelaten
- d) Zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

§.2. Inplanting van de hoofdgebouwen :

- a) De uiterste voorbouwlijn is gelegen op de grens van zone 9 en zone 7 (zie plan)
- b) De afstand van de grenzen van het perceel tot de vrije zijgevels bedraagt minstens 3,00 m. Bij bestaande bebouwing kan deze afstand tot minstens 2,00 m herleid worden.
- c) De afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de achterperceelsgrens bedraagt minstens 5 m

§.3. Verkavelingen (V1, V2, V5 en V6 - zie plan 1)

Voor de verkaveling met bestemming open en halfopen bebouwing, zijnde deel van verkaveling V1, de verkavelingen V2, V5 en V6 : zie hoofdstuk II (goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen).

§.4. Bebouwing hoofdgebouw :

4.1. - Alleenstaande woningen

- a) Bouwhoogte maximum 7,50 m, gemeten van peil voetpad tot onderkant kroonlijst
- b) Gevelmaterialen : de architectuur zal waardig en eenvoudig zijn ; alle gevels dienen met de meeste zorg afgewerkt te worden
- c) Bebouwbare oppervlakte van het perceel bedraagt maximum 1/3 van de perceelsoppervlakte. De oppervlakte van de bergplaatsen zijn in dit derde inbegrepen.

4.2. - Gekoppelde woningen

- a) Twee aan elkaar gekoppelde te bouwen woningen moeten :
 - op de gemene perceelsgrens met hetzelfde gabarit gebouwd worden
 - één architectonisch geheel vormen
- b) De aanvrager welke het laatst zijn aanvraag tot bouwen indient, moet zijn bouw aanpassen aan het gabarit en de bouwtrant van het gebouw waarvan het eerst een aanvraag vergund werd.
- c) Het gabarit voor koppelwoningen word als volgt bepaald :
 - hoogte kornis : 5,50 à 6,00 m boven pas gelijkvloers
 - helling dak : 30° à 45°
 - diepte hoofdgebouw : 8,50 à 12,00 m
 - hoogte aanbouw : maximum 3,00 m boven pas gelijkvloers
 - diepte aanbouw : maximum 6,00 m achter hoofdgebouw
- d) De materialen voor koppelwoningen zijn als volgt bepaald :
 - muren : ruwe baksteen, niet geschilderd
 - dakhelling : rode gebakken kleiaarden of zwart berookte pannen
- e) Voor de hierboven vermelde punten c en d beschreven gabarits en materialen kunnen afwijkingen toegestaan worden bij de eerste bouwaanvraag, op voorwaarde dat de eigenaar van het perceel waarop het tweede gedeelte van de koppelwoning moet

gebouwd worden hiervoor schriftelijk zijn toestemming verleent en zijn bouwaanvraag aanpast inzake gesteld gabarit en materialen van de eerste vergunde bouwaanvraag.

§.5. Alleenstaande bijgebouwen : maximum 21 m² oppervlakte per perceel toegelaten met maximum kroonlijsthoogte 2,50 m en max. nokhoogte 4,00 m, en op minstens 5 m van andere gebouwen op hetzelfde perceel, en dit in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, ofwel houten wanden en dak in zwarte of rode materialen, ofwel volledig in glasstructuur (serres). De afstand tot de perceelsgrenzen is minstens 1,00 m.

§.6. Afsluitingen

- Algemeen : zie hoofdstuk I.§.F (afsluitingen in haagvorm) en Hoofdstuk IV - artikel 7 (zone 7)
- Bij gekoppelde woningen in de zone voor halfopen bebouwing mag op de scheiding van de aan elkaar gekoppelde woningen en achter de hoofdgebouwen een scheidsmuur gebouwd worden van maximum 2,00 m hoogte, 0,20 m dik

Artikel 10 - Zone 10 : Projectzone voor opmaak en aanleg van een globale verkaveling of een globaal bouwproject

§.1. Algemene voorschriften :

- 1.1. Deze zone 10 is te urbaniseren in één globaal plan, omvattende de verkaveling in kavels of een globaal bouwproject met bijhorende openbare woonstraten en openbare pleinen.
- 1.2. Bij deze verkaveling worden de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gevoegd, dit alles binnen de grenzen en bepalingen van het B.P.A.
- 1.3. Aantal kavels : er moeten minstens 25 kavels voor één woongelegenheid voorzien worden per ha netto oppervlakte bouwgrond ; kavels voor meergezinswoningen niet toegelaten.
- 1.4. Openbare wegen en bijhorende zones non aedificandi : De aslijnen van de te ontwerpen wegen zijn op plan aangeduid ten titel van inlichting, doch niet bindend. De minimum rooilijnbreedte van de ontworpen wegen bedraagt 8 meter. De zones non aedificandi op de kavels tussen de rooilijnen en bouwlijnen bedraagt minstens 5 meter - dit is ook geldig voor de rooilijn van de Lange Veldstraat. In de ontworpen wegen moeten de nodige verkeersremmende inrichtingen voorzien worden.

- 1.5. Bufferzone langs de grens met de spoorweg van Adinkerke naar Gent : zie artikel 11 - zone 11.
- 1.6. Aansluiting van het ontworpen voetpad-fietspad komende van de Esenweg met verbinding naar de Lange Veldstraat is te voorzien in het globaal plan van zone 10 : zie ook artikel 12 - zone 12.

§.2. Bijzondere voorschriften voor de verkavelingen en bebouwing :

2.1. Aard van de verkaveling :

De kavels zijn bestemd voor gesloten bebouwing of voor koppelbouw

2.1.1. Bij gesloten bebouwing hebben de kavels een gevelbreedte van minstens 7,50 m breed en de bouwblokken zijn maximum 50 m lang. Tussen 2 bouwblokken heeft men bouwvrije stroken van minstens 6 m breedte.

2.1.2. Bij koppelbouw hebben kavels een gevelbreedte van minstens 11 m, met een bouwvrije strook van minstens 3 m breedte aan de vrije zijgevel.

2.2. Bestemming van de kavels en bebouwing :

Iedere kavel is bestemd voor het bouwen van één eengezinswoning, hoofdbestemming is wonen ; nevenbestemming is enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag als kantoor of praktijkruimte, niet storend voor de omgeving - zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

2.3. Inplanting van de gebouwen :

De bouwlijnen zijn te bepalen op het verkavelingsplan of op het bouwplan.

2.4. Bouwvolume :

a) Bouwlagen en dakvorm :

a.1. Hoofdgebouw : het aantal bouwlagen en de helling van het dak worden bepaald bij het verkavelingsplan of bouwplan met maximum van 2 bouwlagen en met hellend dak tussen 30° en 50° ; kornishoogte en dakhelling met aanpalende gebouwen harmonisch en esthetisch aan te passen. De daken zijn te bedekken met dakpannen of leien.

De kleuren van de daken kunnen variëren met uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.

Eén soort dakbedekking en kleur per blok, te bepalen in het verkavelingsplan of bouwplan.

a.2. Aanbouwen : maximum 1 bouwlaag, dakvorm vrij, maximum nokhoogte 5,00 m

b) Bouwdiepte

b.1. Hoofdgebouw: maximum 12 m vanaf de voorbouwlijn

b.2. Aanbouwen : tot max. 16 m vanaf voorbouwlijn

2.5. Koeren en hovingen :

Het deel van het perceel niet ingenomen door de voortuinstrook of strook non aedificandi en de bebouwing is aan te leggen als tuin.

Tuinafsluitingen : maximum 2,00 meter hoogte, hetzij streekeigen levende hagen, hetzij gemetste afsluitingsmuren

Alleenstaande bijgebouwen : maximum 21 m² oppervlakte per perceel toegelaten met maximum kroonlijsthoogte 2,50 m en max. nokhoogte 4,00 m, en op minstens 5 m van andere gebouwen op hetzelfde perceel, en dit in dezelfde materialen als het hoofdgebouw, ofwel houten wanden en dak in zwarte of rode materialen, ofwel volledig in glasstructuur (serres). De afstand tot de perceelsgrenzen is minstens 1,00 m.

Artikel 11 - Zone 11 : Bufferzone

Voor deze zone geldt er bouwverbod en verhardingsverbod.

Deze zone is integraal aan te leggen en te onderhoud als een dicht groenscherm bestaand uit streekeigen bomen en struiken, derwijze gekozen dat ook tijdens de wintermaanden een voldoende dicht groenscherm behouden blijft.

Deze bufferzone is voorzien op de bouwpercelen aan de grens met de spoorweg Adinkerke-Gent en heeft een minimum breedte van 5 m.

Artikel 12 - Zone 12 : Verbindingszone voor het ontworpen voetpad-fietspad Esenweg

Deze zone wordt voorbehouden voor de mogelijke aansluiting van een ontworpen voetpad en fietspad vanaf de Esenweg naar de Lange Veldstraat. Deze zone 12 is via een zone van openbaar domein te verbinden met de Lange Veldstraat, dit in het verkavelingsplan of bouwplan van zone 10.

Artikel 13 - Zone 13 : zone voor bestaande groepsbouw (De Mandel)

§.1. Algemeen :

Het betreft sociale woningen met garages, gebouwd door de erkende Bouwmaatschappij De Mandel uit Roeselare, dit gebouwd in meerdere fasen. Algemeen dient de architectonische eenheid van deze groepsbouw bewaard en onderhouden te worden.

Diensvolgens zijn wijzigingen aan de architectuur van de oorspronkelijke gebouwen, zowel woningen als garages, zoals gebouwd in eerste aanleg, niet toegelaten.

§.2. Toegelaten uitbreidingen :

Enkel beperkte uitbreidingen zijn toegestaan, dit mits voorafgaand akkoord van de Bouwmaatschappij De Mandel. Het betreft ofwel een aanbouw van 21 m² en/of een alleenstaand bijgebouw van 21 m²

a) Bouwen van een aanbouw met 1 bouwlaag en platdak, maximum 21 m² oppervlakte, aanpalend aan het bestaande hoofdgebouw. De uitbreidingen zijn uit te voeren in dezelfde bouwtrant en met dezelfde bouwmaterialen als deze toegepast en gebruikt bij de oorspronkelijke bouwphase van de betrokken gebouwen uitgevoerd door de Bouwmaatschappij. Verandabouw met glas evenwel toegelaten voor aanbouwen.

b) Alleenstaande bijgebouwen : maximum 21 m² oppervlakte per perceel toegelaten met maximum kroonlijsthoogte 2,50 m en maximum nokhoogte 4,00 m, en op minstens 5 meter van andere gebouwen op hetzelfde perceel.

Materialen : ofwel dezelfde materialen als bij het hoofdgebouw, ofwel houten wanden en dak in zwarte of rode materialen, ofwel volledig in beglaasde structuur (serres). De afstand tot de perceelsgrenzen is minstens 1,00 meter.

§.3. Bijzondere voorschriften :

a) Tuinen : Het deel van het perceel niet ingenomen door de bebouwing is aan te leggen en te onderhouden als tuin.

b) Bestemming van de gebouwen :

Hoofdbestemming : wonen : ééngezinswoningen

Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag: kantoor- of praktijkruimten, niet storend voor de omgeving. Zie ook Hoofdstuk I.§.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

Art. 14 - zone 14 : Zone voor voortuinen in openbaar domein palend à zone 13

Bestemming :

- 1° Groenaanleg in de vorm van graspartijen, bodembedekkers, bloemperken, hoog- en laagstammig groen
- 2° Aanleg van verhardingen voor voetgangersverkeer, inritten tot autobergplaatsen en parkeerzones
- 3° Aanleg van straatmeubilair, recreatiemeubilair, riolen, openbare verlichting, ondergrondse nutsleidingen en kleine gebouwen van openbaar nut met maximum 21 m² oppervlakte en maximum 1 bouwlaag

Artikel 15 - zone 15 : Zone voor landbouwgronden

Deze landbouwgronden zijn beschermd als agrarisch gebied met landschappelijke waarde gelegen in het valleigebied van de Handzamevaart. Slechts agrarische werken en handelingen mogen in deze zone van landbouwgronden uitgevoerd worden die het specifiek natuurlijk milieu van planten en dieren en de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied niet schaden. In gans deze zone voor landbouwgronden geldt dan ook bouwverbod, behoudens de noodzakelijke schuilhokken voor weidevee, met uitsluiting van permanente stallen. Deze schuilhokken hebben maximaal 3 gesloten wanden. Het materiaal van deze wanden is in hout. Het dak van de schuilhokken is in zwarte kleur.

Artikel 16 - zone 16 : Zone voor bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen

De bepalingen van het Besluit van de Vlaams Regering van 12 mei 1998, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 11 juli 1998 - blz. 22.651 en volgende, zijn van toepassing op deze zone.

Zie plan : gearceerde zone bovenop de zone 3B en zone 6

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - STAD DIKSMUIDE - AFDELING DIKSMUIDE

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG OOSTVESTEN
HERZIENING C**

Inhoudstafel :

Hoofdstuk I : Algemene voorschriften en bepalingen

§.A. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	blz. 1
§.B. Bouwlagen	blz. 1
§.C. Autobergplaatsen	blz. 1
§.D. Riolering bij nieuwbouw en verbouwingen	blz. 1
§.E. Dakoversteken en uitbouwen	blz. 2
§.F. Afsluitingen in haagvorm	blz. 2
§.G. Kavelbreedte	blz. 2

Hoofdstuk II : Goedgekeurde verkavelingen en goedgekeurde bouwaanvragen

§.A. Algemeen	blz. 3
§.B. Goedgekeurde verkavelingen in BPA Oostvesten - herz. C	blz. 3

Hoofdstuk III : Belijningen en teksten op het bestemmingsplan

§.A. Lijnen	blz. 3
§.B. Teksten	blz. 4

Hoofdstuk IV : Bijzondere voorschriften per zone 1 tot 16

Art. 1 : Zone 1 : Zone voor openbare wegen	blz. 4
Art. 2 : Zone 2 : Openbare zone voor voetgangers + fietsers	blz. 4
Art. 3 : Zone 3 : Zones met gebruik openbaar nut	blz. 5
Art. 4 : Zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg, wijkrecreatie en park	blz. 5
Art. 5 : Zone 5 : Openbare zones met water	blz. 6
Art. 6 : Zone 6 : Zone non aedificandi langs Handzamevaart	blz. 6
Art. 7 : Zone 7 : Zone non aedificandi, voortuinen en vrije stroken in het privaat domein	blz. 7
Art. 8 : Zone 8 : Zone voor gesloten bebouwing palende aan de bestaande wegen, behalve aan de Lange Veldstraat Zuidkant (zone 10)	blz. 7
§.A. : Zone 8.A : Zone in goedgekeurde verkaveling V1 (Vestenwal)	blz. 7
§.B. : Zone 8.B : Zone aan de bestaande wegen vóór 1966	blz. 8
§.C. : Zone 8.C : Zone in goedgek. verkavelingen V3 en V4	blz. 10
Art. 9 : Zone 9 : Zone voor open en half open bebouwing palende aan de bestaande wegen, behalve aan de Lange Veldstraat Zuidkant (zone 10)	blz. 13
Art. 10 : Zone 10 : Projectzone voor opmaak en aanleg van een globale verkaveling of een globaal bouwproject	blz. 15
Art. 11 : Zone 11 : Bufferzone	blz. 17
Art. 12 : Zone 12 : Verbindingszone voor ontworpen voetpad-fietspad Esenweg - Lange Veldstraat	blz. 17
Art. 13 : Zone 13 : Zone voor bestaande groepsbouw	blz. 18
Art. 14 : Zone 14 : Zone voor voortuinen in openbaar domein palende aan de zone 13	blz. 19
Art. 15 : Zone 15 : Zone voor landbouwgronden	blz. 19
Art. 16 : Zone 16 : Zone voor bescherming van het leefmilieu tegen de verontreiniging door meststoffen	blz. 19

Inhoudstafel	blz. 20
-------------------------------	---------

Opgemaakt ir. Charles LOBELLE,
Urbanist - opgenomen in het
openbaar register van de
Provincie West-Vlaanderen
8200 - BRUGGE (Sint-Andries)
Voorontwerp : 01.03.1999
Aangepast op 30.04.1999
 op 01.06.1999
 en op 15.09.1999
Ontwerp : 03.11.1999

A handwritten signature in dark ink, featuring a large, stylized initial 'C' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ir. Charles LOBELLE