

Provincie West-Vlaanderen
STAD DIKSMUIDE
DEELGEMEENTE BEERST

Stedenbouwkundige voorschriften

ONTWERP

bpa: nr. 2 KEIZERHOEK

WIJZIGING van het bpa KB d.d. 17-12-1973

Herzieningsbesluit M.B. d.d. 10-06-1999

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

wnd. Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Lieve Donck-Tytgat

Mark Geldof

J. Michielssens

Wijzigingen

ingevolge infovergadering 19-11-99 & adviezen

Regionale commissie van advies D.D. 11 & 17 - 02- advies gunstig

opgemaakt op 25-09-1999

20-01-2000

Febr. 2000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

GB 1:

Verklaring van voorkomende afkortingen

max.: maximum

min.: minimum

z.p.: zie plan

—: de aanduiding “-” wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig

DF: definities

GB: gemeenschappelijke bepalingen (voor zover in onderhavig dossier voorkomend)

AV: aanvullende voorschriften (voor zover in onderhavig dossier voorkomend).

GB 2:

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

GB 3:

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

GB 4:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 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. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone-voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

GB 5:

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° en een maximum van 45° tegenover het horizontaal vlak, voor zover geen ander cijfer is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

GB 6: Materialen

Gevens: vrije keus, tenzij anders vermeld in de specifieke zonevoorschriften. De materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn. Naakte betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Daken: in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bijgebouwen of gebouwen in een zone voor bedrijven) zijn slechts pannen of leien toegelaten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

De keuze is vrij in geval van plat dak.

GB 7: Uitbouwen

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie ter hoogte van de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte (boordsteen inbegrepen) verminderd met 0,75 m.

Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

GB 9: Afsluitingen:

De keuze van de afsluiting van percelen is vrij, mits volgende maximale hoogten in acht te nemen:

max. 0,50 m voor afsluitingen ter hoogte van de rooilijn

max. 2,00 m voor afsluitingen op de laterale perceelsgrenzen

GB 10:

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

GB 11:

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervangingsbouw dienen de voorschriften van onderhoudig bpa nageleefd te worden.

GB 12:

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

. zone 1: bedrijvenzone

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 1: violet

Het betreft bestaande bedrijvigheden.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

. 2. 1. Hoofdbestemming:

Alle bedrijvigheden en bedrijfsgebouwen die niet storend zijn voor de omgeving, zijnde: productieruimten, opslagplaatsen, bergplaatsen, kantoren, personeelsruimten, verkoopsruimten in samengang met de ambachtelijke activiteiten, garages, bijkomende voorzieningen, rijstroken, laad- en losplaatsen, parkeerstroken, e.d..

Kantoren, verkoopsruimten, personeelsruimten worden in eerste instantie voorzien in zone twee, maar kunnen aansluitend in zone 1 verder uitgebouwd worden.

. 2. 2. Nevenbestemming:

- max. één bedrijfswoning met een maximum grondopp. van 200 m²

- Een nieuw op te richten bedrijfswoning moet geïncorporeerd zijn in het bedrijfsgebouw.

. 3. Bebouwingsvoorschriften

. 3. 1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

. 3. 1. 1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

z.p.

. 3. 1. 2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

de zonegrens geldt als uiterste bouwlijn bij een max. kroonlijsthoogte van 6.00 meter .

Ingeval van hogere bouwhoogtes is de minimale afstand tot de perceelsgrenzen gelijk aan de kroonlijsthoogte, waarna de hoogte dan binnen een hoek van 45° kan toenemen.

. 3. 1. 3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.

Min. 5.00 meter.

. 3. 1. 4. Maximale terreinbezetting

100 %, verhardingen voor toegangen, parkeergelegenheid, brandgangen enz., inbegrepen

. 3. 2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

. 3. 2. 1. Bouwhoogtebepalingen 1

max. kroonlijsthoogte: 7.00 meter.

max. nokhoogte: 11.00 meter.

. 3. 2. 2. Dakvorm

vrij

. 4. Materialen

zie GB 6

. zone 2: AAN BEDRIJVENZONE VERWANTE DIENSTEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 2: arcering rood violet
Het betreft bestaande functies.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor aan bedrijvenzone verwante activiteiten van de zone 1.

Volgende activiteiten worden toegelaten:

- toonzaal & winkel in samengang met de ambachtelijke activiteiten van zone 1; enkel kleinhandel wordt niet toegestaan
- burelen;
- één bedrijfswoning geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- tentoonstellen van materialen in open lucht;
- Parkeerplaatsen;
- toegang tot de bedrijvenzone;
- groenaanleg.

Binnen de grenzen van de bestemmingszone 2 is het verwerken van producten verboden.

. 3. Bebouwingsvoorschriften

. 3. 1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

. 3. 1. 1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Ten minste op 5,00 meter afstand van de rooilijn, uitgezonderd bestaande toestandssituaties.

. 3. 1. 2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Bij een max. kroonlijsthoogte van 5.00 meter: 0.00 of 4.00 meter.

Ingeval van hogere bouwhoogtes is de minimale afstand tot de perceelsgrenzen gelijk aan de kroonlijsthoogte, waarna de hoogte dan binnen een hoek van 45° kan toenemen.

. 3. 1. 3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.

Min. 4.00 meter.

. 3. 1. 4. Maximale terreinbezetting

85 %; verhardingen voor toegangen, parkeergelegenheid, brandgangen enz., inbegrepen.

Minimum 15 % groenaanleg.

. 3. 2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

. 3. 2. 1. Bouwhoogtebepalingen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7.00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 11.00 meter.

. 3. 2. 2. Dakvorm

vrij.

. 4. Materialen

Alle op te richten constructies dienen zowel naar vorm als wat betreft materiaalkeuze de waardigheid te hebben van een woongebied. Zie ook. GB 6

. Zone 3: zone voor gesloten bebouwing

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 3 : karmijnrood

Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

. 2. 1. Hoofdbestemming

min. 50 % van de totale vloeroppervlakte: woongelegenheid

. 2. 2. Nevenbestemming

minder dan 50 % van de totale vloeroppervlakte: detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations en dancings.

. 3. Bebouwingsvoorschriften

. 3. 1. Materialisatie van het gesloten karakter.

Bij aaneengesloten bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende 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 gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen worden afgewerkt. Ter hoogte van de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd die dient geschakeld te worden ter hoogte van de aanpalende percelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelsgrens toelaatbaar) en/of muurwanden.

Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weerszijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m gerespecteerd worden; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootte-orde van 2,00 meter hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

. 3. 2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting:

. 3. 2. 1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

z.p.

De plaatsing van de voorgevel van het hoofdgebouw op de voorste zonegrens is verplicht in de Oostendestraat voor delen van het gebouw, met een max. breedte van 1/3 van de gevelbreedte, kunnen achteruitbouwstroken tot 3.00 meter van de zonegrens of uiterste bouwlijn toegelaten zijn, mits de laterale geveldelen afgewerkt worden ; in de Galileistraat kunnen achteruitbouwstroken tot 5.00 meter toegelaten worden .

. 3. 2. 2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

hetzij 0.00 meter.

hetzij min. 3.00 meter.

. 3. 2. 3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

min. 5.00 meter met een kroonlijsthoogte van max. 3.50 meter ,
waarna de hoogte kan toenemen onder een hoek van 45°

. 3. 2. 4. Maximale terreinbezetting

80% (bijgebouwen inbegrepen)

. 3. 3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

. 3. 3. 1. Maximale bouwdiepten

gelijkvloers: 25.00 meter.

verdieping: 12.00 meter, behoudens bestaande toestand;

de bouwdiepte op de verdieping kan verruimd worden tot de bouwdiepte op de verdieping van aanpalende bebouwing met een maximum van 14.00 meter in functie van de aansluiting op die aanpalende bebouwing. Deze verruiming kan telkens over helft van de perceelsbreedte worden doorgevoerd al naar gelang langs één of langs beide zijden de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing de 12.00 meter overschrijdt.

. 3. 3. 2. Bouwhoogtebepalingen

aantal bouwlagen: max. 3 met een maximale kroonlijsthoogte van 9.00 meter, de max.

Nokhoogte bedraagt 12.00 meter.

De kroonlijst zal harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

. 3. 3. 3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 25° en 55°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

. 3. 3. 4. Garages

Garagepoorten in de gevel en inritten palend aan de rooilijn worden toegelaten onder volgende voorwaarden:

maximum één poort of inrit per gebouw;

kantelpoorten moeten volledig binnen het gevelvlak kunnen draaien.

. 4. Zone voor koeren, hovingen en bijgebouwen

Het betreft de niet grafisch aangeduide perceelsdelen binnen de zone, die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, hoofdzakelijk bestemd voor groenaanleg, verhardingen, alwaar ook bijgebouwen en constructies i.v.m. het wonen, voor het wonen niet storende bedrijvigheid of handel, garages en bergingen kunnen worden opgericht onder volgende voorwaarden:

- maximale grondoppervlakte van 30 m² ;

- 1 bouwlaag met een max. kroonlijsthoogte van 3.00 meter en een max. nokhoogte van 5.00 meter;

- de dakvorm is vrij;

- in voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3.00 meter, hetzij 1.00 meter indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 meter , hetzij 0.00 meter mits ruimtelijk verantwoord.

. zone 4: open bebouwing

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 4: oranje

Het betreft een woonzone met open karakter voor hoofdzakelijk ééngesinswoningen

. 2. Bestemmingsvoorschriften

. 2. 1. Hoofdbestemming

(meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakten): wonen.(maximum 2 gezinnen)

Per woongelegenheid is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf ofwel in de nabijheid ervan.

. 2. 2. Nevenbestemming

(minder dan 30% van de totale vloeroppervlakten): detailhandel, diensten en kantoren met uitsluiting van horeca, service- en tankstations .

. 3. Bebouwingsvoorschriften

. 3. 1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

. 3. 1. 1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

plaatsing t.o.v. de rooilijn: Z.P.

. 3. 1. 2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

min. 3.00 meter.

. 3. 1. 3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

min. 5.00 meter.

min. 8.00 meter in geval van twee bouwlagen.

. 3. 1. 4. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen

indien als halfopen bebouwing opgevat: 50 %.

indien als open bebouwing opgevat: max. 40 %.

. 3. 2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

. 3. 2. 1. Maximale bouwdiepten

20.00 meter voor het gelijkvloers

12.00 meter voor de verdieping

. 3. 2. 2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: 2

maximale nokhoogte: 11.00 meter

. 3. 2. 3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 25° en 55°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

. 4. Zone voor koeren en hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 30 m² (deze beperking geldt niet in geval van collectieve garages) en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 5 meter.

De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3.00 meter, hetzij 1.00 meter indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 meter, hetzij 0.00 meter mits ruimtelijk verantwoord.

. zone 5: achteruitbouwzone

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 5: licht groen

Het betreft voorzover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn en tussen de zijgevel en zijperceelsgrens.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

Bouwverbodzone, te voorzien met groenaanleg en verharding.

. 3. Inrichtingsvoorschriften

Bedoelde gronden mogen ingericht worden als tuin of groenscherm. Indien de zone paalt aan de openbare wege is ook als toegangsweg of parking.

T.o.v. de zone 2 mag het verhardingsaspect 80% bedragen, t.o.v. de zone 4 slechts 30%.

Een minimale constructie in functie van een erfscheiding (zoals bepaald in GB 9) en een brievenbus is toegestaan.

in de deelzone aangeduid met een asterisk (*) mag de bestaande bebouwing behouden worden ; bij nieuwbouw zijn de hierboven vermelde voorschriften van toepassing.

. zone 6: bufferzone

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 6 : donker groen

Het betreft een groene bufferzone die de gebouwen visueel afschermt en inkleedt in de omgeving.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

uitsluitend groenaanleg als bufferzone

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

. 3. Inrichtingsvoorschriften

De bufferstroken moeten integraal beplant en gehandhaafd worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen.

Binnen deze zone zijn verhardingen enkel toegestaan op de met een pijl aangeduide plaatsen; alle constructies, met uitzondering van draadafsluitingen, zijn verboden. ➡

. zone 7: wegenis

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer 7: geel

Zone voor openbare wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot plein.

. 2. Bestemmingsvoorschriften

Wegen en pleinen met een openbaar karakter voor de ontsluiting van de aanliggende gronden.

. 3. Inrichtingsvoorschriften

Zijn toegelaten: voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, enz., als ook overheids- en nutsgebouwen met een maximale grondoppervlakte van 20 m².

. zone 8: Tuinzone

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 4

. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

Kleur of symboollegende met ingeschreven nummergroen

Het betreft bestaande tuinen .

. 2. Bestemmingsvoorschriften

Private tuinen met aanwezigheid van groenelementen die als private groene ruimte dient behouden te blijven.

Het realiseren van nieuwe bebouwing is verboden. De groenelementen dienen behouden en/of versterkt te worden.