

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement DIKSMUIDE
STAD DIKSMUIDE – Afdeling Diksmuide en Esen

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG NR. 4
"TUINWIJK" – Herziening C

Het BPA TUINWIJK Herziening C is een gedeeltelijke herziening van het BPA TUINWIJK Herziening B – goedgekeurd bij M.B. VAN 29/08/2000 en van het BPA RIJKSWACHTSTRAAT NOORD-OOST goedgekeurd bij M.B. 28/02/1996

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

			Opgemaakt door het Studiebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a. Nieuwe Sint-Annadreef 4 8200 – Brugge 2	
Datum:	12/12/2003	Voorontwerp		
	20/02/2004	Voorontwerp aangepast		
	21/06/2004	Voorontwerp aangepast		
	13/08/2004	Ontwerp *		
	31/08/2004	Ontwerp aangepast aan Gemeenteraadsbeslissing van 30/08/2004		
	10/01/2005	Verwijzen naar Gemeenteraadsbeslissing van 20/12/2004	ir. Charles LOBELLE Ruimtelijk Planner	ir. Philippe LOBELLE Zaakvoerder Ruimtelijk Planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van 8600 – DIKSMUIDE in zitting van 30/08/2004

De Secretaris dd.

Johan VAN MULLEM

De Burgemeester (wnd)

Eric DE KEYSER

Het College van Burgemeester en Schepenen van 8600 – DIKSMUIDE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het Gemeentehuis van 8600 – DIKSMUIDE werd neergelegd van 08/09/2004 tot 08/10/2004

De Secretaris dd.

Johan VAN MULLEM

De Burgemeester (wnd)

Eric DE KEYSER

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van 8600 – DIKSMUIDE in zitting van: 20/12/2004

De Secretaris dd.

Marie HERMAN

De Burgemeester (wnd)

Eric DE KEYSER

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 9.90/33041/0051

Brussel, 29 april 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Ontwerp versie 31 augustus 2004

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

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. Parkeerplaatsen

- a) Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen te voorzien bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning is bepaald in de gemeenteraadsbeslissing van de Stad Diksmuide d.d. 17.12.2001 - punt 57.

Artikel 4 van het besluit luidt als volgt :

b) Artikel 4 - Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen wordt als volgt bepaald :

§.1. - Woongebouwen :

- a) Eengezinswoningen bij aaneengesloten bebouwing op de rooilijn : geen verplichte parkeerplaats
- b) Andere eengezinswoningen en meergezinswoningen :
 - bij nieuwbouw : voor woongelegenheden tot en met 150 m² vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats. Boven 150 m² vloeroppervlakte : 1 parkeerplaats per 150 m² of bijkomend gedeelte van 150 m²
 - bij verbouwingswerken : indien door de verbouwingswerken bijkomende woongelegenheden ontstaan gelden dezelfde regels als bij nieuwbouw voor elke nieuw ontstane woongelegenheden

Voor complexen van sociale woningen, gebouwd door intercommunale verenigingen, door maatschappijen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door het Vlaams Woningfonds en voor woningen, gebouwd overeenkomstig de door de Vlaamse Overheid opgelegde voorwaarden met het oog op het toekennen van premies voor de bouw van sociale woningen door het privaat initiatief, volstaat het dat 60% van het aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd, terwijl evenwel de oppervlakte voor de overige 40% moet worden gereserveerd, en dit niet ten kosten van de groenstroken. De te reserveren oppervlakte voor de overige 40% parkeerplaatsen moet op de plannen van de bouwaanvraag vermeld worden.

Bij gebouwencomplexen voor bejaarden, gebouwd door intercommunale verenigingen, OCMW's, maatschappijen erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij of door het Vlaams Woningfonds, en bij verzorgingsinstellingen voor bejaarden volstaat één parkeerplaats per 3 woningen

§.2. - Handelsgebouwen en kantoorgebouwen :

- Bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 50 m² vloeroppervlakte
- Bij verbouwingswerken : 1 parkeerplaats per verhoging van de vloeroppervlakte met 50 m² of bijkomend gedeelte van 50 m²

Voor hotels gelden in afwijking hierop volgende normen :

- Bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 3 hotelkamers
- Bij verbouwingswerken : 1 parkeerplaats per bijkomende schijf van 3 hotelkamers of bijkomend gedeelte van 3 hotelkamers

§.3. - Gebouwen bestemd voor industriële of ambachtelijke exploitatie :

- Bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per schijf van 100 m² vloeroppervlakte
- Bij verbouwingswerken : 1 parkeerplaats per schijf van 100 m² bijkomende vloeroppervlakte of bijkomend gedeelte van 100 m²

Bij autoherstelplaatsen wordt in afwijking op voormelde regel "100" vervangen door "50".

§.4. - Onderwijsinrichtingen :

- Bij nieuwbouw : 1 parkeerplaats per aantal klaslokalen, te vermenigvuldigen met volgende coëfficiënt :
 - a) kleuter- en lager onderwijs : coëfficiënt 1
 - b) secundair onderwijs : coëfficiënt 2
- Bij verbouwingswerken : 1 parkeerplaats per schijf van 3 bijkomende klaslokalen of bijkomend gedeelte van 3 klaslokalen

§.5. - Gemengde bestemmingen :

Bij gebouwen met een gemengde bestemming worden voormelde regels afzonderlijk toegepast op de onderscheiden bestemmingszones.

§.6. - Indien gebouw door verbouwing verandert van functie :

Indien een gebouw door verbouwing verandert van functie, is het aantal bijkomende parkeerplaatsen het verschil tussen het aantal parkeerplaatsen van de nieuwe bestemming en van de vroegere bestemming, dit volgens voormelde indeling.

- c) Belastingen op ontbrekende of niet behouden parkeerplaats worden bepaald door de gemeenteraad van de Stad Diksmuide. De huidige bepalingen zijn deze van de gemeenteraadsbeslissing d.d. 17.12.2001, geldig tot 31.12.2006.

§.D. 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.

§.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 voorgevel 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 en eventueel een onderplaat, 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

§.H. Carports bij bebouwing met vrije zijgevel

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 of akkoord 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

HOOFDSTUK II : GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN OF BOUWPROJECTEN EN GOEDGEKEURDE BOUWAANVRAGEN

§.A. Algemeen

De stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van de bestaande goedgekeurde verkavelingen of bouwprojecten en de bestaande goedgekeurde bouwaanvragen, opgemaakt op basis van de stedenbouwkundige voorschriften van de vorige BPA's "Tuinwijk" goedgekeurd bij K.B. van 27.03.1975 en het M.B. van 29.08.2000, blijven van kracht ; bij wijzigingen van de bestaande verkavelingen of bouwprojecten en goedgekeurde bouwaanvragen, en bij heropbouw van gebouwen na afbraak van de bestaande gebouwen gelegen in het plangebied van het BPA Tuinwijk Herziening C, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het huidig plan BPA Tuinwijk Herziening C te volgen

§.B. Goedgekeurde verkavelingen en/of bouwprojecten in het plangebied van het BPA Tuinwijk Herziening C

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

HOOFDSTUK III : HET ONTEIGENINGSPLAN (plan 3)

Het onteigeningsplan van het BPA Tuinwijk Herziening B (goedgekeurd bij M.B. van 29.08.2000) met de 40 innemingen komt te vervallen en wordt vervangen door bij dit BPA Tuinwijk Herziening C gevoegde onteigeningsplan met 10 innemingen (plan 3 - ontwerp 13.08.2004)

Nota : Bij de gemeenteraadsbeslissing d.d. 20.12.2004 werd het plan 3 "onteigeningsplan" niet goedgekeurd. Dit plan nr. 3 maakt dus geen deel meer van het BPA nr. 4 Tuinwijk - Herziening C

HOOFDSTUK IV : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP BESTEMMINGSPLAN (plan 2) Zie legende bij het bestemmingsplan (plan 2)

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grens van het BPA Tuinwijk Herziening C, omvattende :

Deel noord : lijn 1a (groen)

Deel zuidwest : lijn 1b (blauw)

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 12)

Lijn 4 : Rooilijnen

Lijn 5 : Haag en leilinden bij de zone 10 met bestemming "grootwinkelbedrijf"

§.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

§.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 :

- zone 1a : wegen met verkeersfunctie
- zone 1b : wegen met ontsluitingsfunctie en woonstraten

§.B. De aangeduide wegindelingen 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

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 zijn aangeduid ten titel van inlichting en niet bindend voor toekomstige aanleg of heraanleg.

Artikel 2/bis - Zone 2/bis : Openbare zone voor voetgangers- en fietsverkeer, eventueel ook als garageweg

§.A. Bestemming

- A.1. Zo geen garageweg : zie artikel 2. §.A
- A.2. Voor een garageweg is het plaatselijk autoverkeer aldaar ook toegelaten naast voetgangers- en fietsenverkeer, enkel van en naar de autobergplaatsen aansluitend op deze garageweg

§.B. Wegindeling en andere aanduidingen

Zie artikel 2. §.B

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 algemene recreatie, sport en cultuur
- b) zone 3B : zone voor spoorwegen en bijhorigheden voor de N.M.B.S.

§.B. Terreinbezetting :

- a) De totale met gebouwen bebouwde terreinoppervlakte per deelzone 3A bedraagt maximum 30% van de oppervlakte van de deelzone 3A
- b) Voor de zone 3B zijn enkel kleine gebouwen van openbaar nut met een maximum van 21 m² oppervlakte en maximum 1 bouwlaag toegelaten

§.C. Bouwhoogte : Voor de deelzone 3A

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

§.D. Aanleg groene ruimten in de deelzones 3A :

Minstens 50% van de oppervlakte is aan te leggen als onverharde groene ruimte

§.E. De afstand van de nieuwbouw in zone 3A ten overstaande van onbebouwde grenzen van aanpalende derden bedraagt minstens 5 m met de bijkomende restrictie dat de bouwvrije afstand minstens even groot is als de aldaar voorziene kroonlijsthoogte.

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

§.A. Zone 4A : Openbare zones voor groenaanleg en wijkrecreatie in het algemeen :

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, 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

§.B. Zone 4B: Openbare zone voor groenaanleg en passieve dagrecreatie (Vestingpark)

Bestemming : groenaanleg, openbaar park met passieve dagrecreatie

Toegelaten infrastructuur :

- 1) Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, bloemperken, bodembedekkers, hoog- en laagstammig groen
- 2) Aanleg van verharde voetwegen, straatmeubilair, sportmeubilair, recreatiemeubilair, openbare verlichting en ondergrondse leidingen met inbegrip van bijbehorende voorzieningen en afwatering
- 3) Aanleg van monumenten en beelden
- 4) Aanleg van waterpartijen
- 5) Kleine gebouwen voor 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, zijn ook toegelaten :

- a) Verharde inritten - ook dienstig als parking met maximum 2 inritten per kavel of per hoofdgebouw
- b) Bouwen van uitbouwen op voorgevel volgens voorschriften aanpalende bouwzone
- c) Plaatsen van voortuinafsluitingen, hagen en poorten
- d) Plaatsen op de zijperceelsgrenzen van afsluitingen of hagen (zie Hoofdstuk I. §.F)
- 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 6 - Zone 6 : Zone van de bestaande groepsbouw anno $\pm$ 1921 (heropbouw van Diksmuide na de oorlog 1914-1918)

§.A. Algemeen :

- a) Alle woningen in de zone 6 - gebouwd anno $\pm$ 1921 - dienen behouden te worden in hun specifieke architectuur. Afbraak van deze woningen is niet toegelaten. Bij onderhoudswerken of bij verbouwingen of bij heropbouw moet strikt deze specifieke architectuur gevolgd worden, en voor de gevels en daken mag er enkel gebruik gemaakt worden van dezelfde aard van bouwmaterialen als gebruikt bij de oorspronkelijke bouwperiode van $\pm$ 1921.
- b) De bestaande voortuinen dienen als non aedificandi behouden te worden en aangelegd worden als tuin. De voorschriften van art. 5 zijn hier van toepassing.

§.B. Bestemming van de hoofdgebouwen :

- a) Hoofdbestemming : wonen : in ééngezinswoningen
- b) Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag : kantoor- of praktijkruimte en horeca en handel niet storend voor omgeving
- c) Zie ook Hoofdstuk I. §.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

§.C. Toegelaten verbouwingen aan het hoofdgebouw :

Verbouwingen aan het hoofdgebouw tot een totale inhoud van 800 m³ zijn toegelaten mits inachtneming van de voorschriften van §.A. De afstand van vrije zijgevels tot de perceelsgrenzen zo mogelijk te behouden op 3 meter ; met zo het niet anders kan tot minimum 1 meter, mits esthetische en stedenbouwkundige verantwoording.

§.D. Koeren en hovingen :

Een deel van het perceel niet ingenomen door de voortuinstrook of strook non aedificandi (art. 5) en de bebouwing is aan te leggen als tuin.

Tuinafsluitingen : maximum 2,00 meter hoogte in streekeigen levende hagen.

§.E. Bijgebouwen

E.1. - Garages : te bereiken via de bestaande openbare wegen (zone 1b) :

Nieuw te bouwen garages zijn toegelaten onder volgende voorwaarden :

- Maximum oppervlakte : 30 m²
- Maximum kroonlijsthoogte : 2,50 m

- Maximum nokhoogte : 4,00 m
- Dakvorm en bedekking : hellende daken met dakpannen
- Gevels : baksteen van dezelfde aard als van het hoofdgebouw
- Inplanting : achter het hoofdgebouw en op minstens 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens ; hiervan kan afgeweken worden mits akkoord van de aanpalende geburen

E.2. - Garages te bereiken via de garageweg (zone 2/bis) of via nieuw aan te leggen wegen in de zone 12 (projectzone voor woningbouw<) :

Deze garages zijn aan te leggen met de voorgevel op de achtergrens van het perceel :

- Maximum oppervlakte per garage : 30 m²
- Maximum kroonlijsthoogte : 2,50 m
- Maximum nokhoogte : 4,00 m
- Dakvorm en bedekking : hellende daken met dakpannen
- Gevels : baksteen van dezelfde aard als van het hoofdgebouw
- Inplanting : op minstens 1,00 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij akkoord van de aanpalende geburen

E.3. - Alleenstaande bijgebouwen (nieuwbouw) :

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 het hoofdgebouw 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, tenzij koppeling mogelijk bij het aanpalend perceel met een gelijkaardig bijgebouw. Bestemmingen : tuinhuis of berging

Artikel 7 - Zone 7 : Zone voor gesloten bebouwing met hoofdzakelijk bestaande bebouwing

§.A. Bestemming van de hoofdgebouwen :

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

§.B. 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 5) is de voorbouwlijn gelegen op de grens van zone 7 en zone 5 (zie plan)
- Autobergplaatsen onder het peil van de openbare wegen zijn niet toegelaten

§.C. 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 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 m is echter steeds toegelaten. Het maximum is 17 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 geuur 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 geburen, 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.

§.D. Aan te wenden materialen

D.1. - Hoofdgebouw

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.

D.2. - Bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen

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

Daken : dakbedekking in rood of zwart getinte materialen

D.3. - Afsluitingen op de kavelgrenzen

Bij de hovingen en open ruimten kunnen op de kavelgrenzen afsluitingen aangebracht worden in ofwel duurzame materialen esthetisch verantwoord, ofwel in metselwerk, ofwel in haagvorm (Hoofdstuk I. §.F).

§.E. 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 8 - Zone 8 : Zone voor open en half open bebouwing gelegen aan de bestaande wegen, of in bestaande goedgekeurde verkavelingen

§.A. Bestemming van het hoofdgebouw :

- a) Hoofdbestemming : wonen in ééngezinswoningen, alleenstaand, gekoppeld of in schakelbouw.
- b) Nevenbestemming : enkel toegelaten op gelijkvloerse bouwlaag : kantoor- of praktijkruimte niet storend voor omgeving
- c) Zie ook Hoofdstuk I. §.A. (gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut)

§.B. Inplanting van de hoofdgebouwen :

- a) De uiterste voorbouwlijn is gelegen op de grens van zone 8 en zone 5 (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
- d) Autobergplaatsen onder het peil van de openbare wegen zijn niet toegelaten

§.C. Verkavelingen

- a) Zie Hoofdstuk II (goedgekeurde verkavelingen)
- b) De verkavelingen kunnen volgende percelen omvatten :
 - 1) percelen voor alleenstaande woningen
 - 2) percelen voor koppelwoningen (2 woningen)
 - 3) percelen voor schakelbouw (3 à 4 woningen)
 - 4) 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 van §.A, B, E en F blijven geldig voor deze percelen.

§.D. Bebouwing hoofdgebouw :

D.1. - Alleenstaande woningen

- a) Bouwhoogte maximum 7,50 m, gemeten van peil voetpad tot onderkant kroonlijst. Hellende daken tussen 25° en 45° voor minstens 70% van het dak
- b) Gevelmaterialen : de architectuur zal waardig en eenvoudig zijn ; alle gevels moeten met de meeste zorg afgewerkt worden

- c) Bebouwbare oppervlakte van het perceel bedraagt maximum 33 % van de perceelsoppervlakte. De oppervlakte van de bergplaatsen zijn in dit derde inbegrepen.

D.2. - Koppelwoningen en schakelbouw

- a) Aan elkaar 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 koppel- en schakelbouwwoningen wordt als volgt bepaald :

c.1. - Hoofdgebouw

- hoogte kroonlijst : 5,50 à 6,00 m boven pas gelijkvloers
- helling dak : 30° à 45° met nok evenwijdig à voorgevellijn
- diepte hoofdgebouw : 8,50 à 12,00 m

c.2. - Aanbouw

- hoogte aanbouw : maximum 1 bouwlaag, dakvorm vrij, maximum nokhoogte 6,00 m
- diepte aanbouw : maximum 6,00 m achter hoofdgebouw

- d) De materialen voor koppelwoningen en schakelbouwwoningen zijn als volgt bepaald (voor hoofdgebouw en aanbouwen) :

- 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 eigenaars van de andere percelen waarop de koppel- of schakelwoningen moeten gebouwd worden hiervoor schriftelijk hun toestemming verlenen en hun bouwaanvraag aanpassen inzake gesteld gabarit en materialen van de eerste vergunde bouwaanvraag.

§.E. 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.

Als materiaal hebben we ofwel dezelfde materialen als 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.

§.F. Afsluitingen

- Algemeen: zie hoofdstuk I.§.F + Hoofdstuk IV - artikel 5 (zone 5)
- Bij gekoppelde woningen en schakelbouwwoningen 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 9 - zone 9 : Zone voor stapelbouw

Deze zone 9 - palend aan de Woumenweg samen met de zone 5 over een diepte van : $8 + 42 = 50$ meter, moet het voorwerp uitmaken van één globaal bouwproject voor stapelbouw, aansluitend bij het verkavelingsplan van de aanpalende zone 12 (zie ook §.F)

§.A. Bestemmingen voor de gebouwen

- Voor alle bouwlagen : meergezinswoningen en/of lokalen voor diensten niet storend voor de omgeving
- Voor de gelijkvloerse bouwlaag : meergezinswoningen en/of lokalen voor diensten, handel en horeca niet storend voor de omgeving
- Voor alle bouwlagen : zie ook hoofdstuk I.§.A

§.B. Inplanting van de gebouwen

De inplanting is vrij binnen de grenzen van de zone 9, mits de minimale afstand van de gevels tot de zonegrenzen noord, zuid en oost gelijk is aan de hoogste kroonlijsthoogte van de nabijgelegen gevels

§.C. Dimensionering en vormgeving van de gebouwen

Bouwhoogte :

Maximum 4 bouwlagen waarbij een bewoonbaar dakverdiep hier als bouwlaag meegerekend wordt (afwijking van hoofdstuk I.§.B)

Dakvorm :

Dakvorm is vrij ; in geval van verschillende dakvormen of verschillende bouwhoogtes - wat aanbevolen wordt - zullen architecturale overgangen de harmonie in het gebouw ondersteunen. Bij ongelijke aansluitingen dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt.

Bruto vloeroppervlakte :

Bruto vloeroppervlakte van alle bouwlagen : "V" in de zone 9 t.o.v. "T" de terreinoppervlakte van de zone 9 is V/T maximaal 85%

Materialen :

Gevels en daken : vrije keus voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het bouwcomplex ondersteunen. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen.

§.D. Autobergplaatsen

Deze zijn ondergronds te voorzien, rekening houdend met Hoofdstuk I. §.C.

§.E. Open ruimten - groenaanleg in de zone 9

De ruimte van de zone 9 niet ingenomen door de gebouwen mag slechts voor maximum 50% verhard worden voor interne wegen, voetwegen en niet overdekte parkings. De overige delen zijn aan te leggen als groene ruimte.

§.F. Een voetweg-fietsweg is te voorzien tussen de Woumenweg en een voetweg-fietsweg van de zone 12 alover de zone 9 en aanpalende zone 5. Deze voetweg is minstens 6,00 m breed.

§.G. Afsluitingen :

Op de zonegrenzen noord, oost en zuid : afsluitingen in haagvorm (Hoofdstuk I. §.F)

Artikel 10 - zone 10 : Zone voor grootwinkelbedrijf met parking§.A. Algemene voorschriften voor zone 101) Globaal project

De aanleg van de zone 10 moet het voorwerp uitmaken van één globaal project.

Bij de stedenbouwkundige aanvraag is te voorzien :

- aanduiding van het openbaar domein voor de aanpalende wegen
- aanduiding van de aanpalende percelen aan de westelijke grens
- opgave van de te realiseren interne wegen, parkings, gebouwen, aard van de verhardingen, de landschappelijke inkleding, de groenaanleg, de afsluitingen, de infrastructuur voor afvoer van afvalwater en regenwater, de nutsleidingen, de verlichting, enz...
- opgave van de uit te voeren infrastructuur in de aanpalende Rijkswachtstraat en aanpalende Tuinwijk

2) De rooilijnen - wegverbredingen - kosteloze grondafstand

De rooilijn van de Esenweg (N.35) is nu te voorzien op 2,50 m zuidwaarts van de huidige weggrens, teneinde aldaar een bijkomende langsparking te voorzien. De rooilijnbreedte van de Rijkswachtstraat en de Tuinwijk is te brengen op 12,00 m breedte, te meten vanaf de bestaande grens aan de overkant van deze straten. Alle wegzateverbredingen zijn kosteloos af te staan aan de Stad Diksmuide. Alle infrastructuurwerken nodig voor deze wegzateverbredingen zijn ten laste van de bouwheer-vergunningsaanvrager van de zone 10.

3) Westelijke perceelsgrens

In akkoord met de aanpalende eigenaars is op deze westelijke grens een éénvormige afsluiting te plaatsen, alsmede een groenblijvende haag ter afscherming t.o.v. de aanpalende percelen, maximum hoogte 2,00 m

4) De zone 10 palende aan de rooilijnen van de Rijkswachtstraat en de rooilijn van de Tuinwijk :

Op de rooilijn is een groenblijvende dichte haag te voorzien met afsluiting en leilinden. Deze wordt enkel onderbroken voor de nodige in- en uitritten.

5) In- en uitritten op de aanpalende openbare wegen

- Slechts 1 inrit mag voorzien worden op de Esenweg N.35, en geen uitrit. Andere in- en uitritten zijn te voorzien in de Rijkswachtstraat
- De in- en uitritten op openbaar domein moeten uitgevoerd worden in opbreekbaar kleinschalig materiaal

6) Bestemmingen in de zone 10

De zone 10 wordt dan onderverdeeld in 2 deelzones 10.A en 10.B. De scheidinglijn tussen deze 2 zones getekend op plan 2 is als flexibel te aanzien en volgt uit het globaal project.

6.1. - Bestemmingen voor de deelzone 10.A en 10.B van het grootwinkelbedrijf

- De deelzone 10.A is bestemd voor de aanleg van een parking voor personenwagens
- De deelzone 10.B is bestemd voor de gebouwen van het grootwinkelbedrijf. Eén woongelegenheid is in deze zone toegelaten mits geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw met een maximum bewoonbare oppervlakte van 200 m². Productie activiteiten in de zone 10 zijn verboden.

6.2. - Voorschriften voor de zone 10.A - zone voor parking

Bij de aanleg van deze zone is een degelijke landschappelijke inkleding en bijhorende groenaanleg te voorzien. Per 5 parkeerplaatsen is minstens 1 boom te voorzien.

Reclameconstructies zijn hier toegelaten ; maximum hoogte 12 meter

Op verzoek van het Schepencollege van Diksmuide moet de parking voor personenwagens beschikbaar blijven voor het publiek buiten de openingsuren van de winkel, dit op tijdstippen waar bijzondere activiteiten plaatshebben te Diksmuide.

6.3. - Voorschriften voor de zone 10.B - zone voor gebouwen voor het grootwinkelbedrijf

- Bouwhoogte : kroonlijsthoogte maximum 7,00 m ; vanaf deze hoogte kan binnen een hoek van 27° worden verder gebouwd tot een maximale nokhoogte van 9,00 m
- Dakvorm : vrij
- Materialen : de buitenmuren en zichtbare dakgedeelten van de constructies dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in materialen met een daartoe geschikt uitzicht
- Bezettingsgraad : maximale bezetting : 2.500 m² mits socio-economische vergunning
- Inplanting : vrij binnen de zone 10.B ; afstand van de gebouwen t.o.v. de westelijke grens is minstens de kroonlijsthoogte van deze gebouwen

Artikel 11 - Zone 11 : Zone voor ambachtelijke bedrijven en handel

§.A. Bestemming :

- a) Hoofdbestemming : zone voor behoud en uitbreiding van gebouwen voor hetzij de bestaande ambachtelijke nijverheid en/of handel, hetzij voor nieuw op te richten ambachtelijke nijverheid en/of handel, mits voor de omgeving geen abnormale hinder veroorzaakt wordt.
- b) Nevenbestemming : één woongelegenheden per bedrijf toegelaten
- c) Zie ook Hoofdstuk I. §.A.

§.B. Gabarit van de gebouwen

B.1. - Hoofdgebouw

Bouwdiepte : maximum 20 meter vanaf de voorbouwlijn

(grens tussen de zone 5 en de zone 11)

Bouwhoogte : kroonlijsthoogte : maximum 7 meter

nokhoogte : maximum 12 meter

Dakvorm : vrij

B.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 gekeurde 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

Van dit gabarit kan 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 gebouwen, tenzij eveneens schriftelijk akkoord hieromtrent bestaat. Een bestaande afwijking op het voorgeschreven gabarit bij de gekeurde 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.

§.C. Aan te wenden materialen

C.1. - Hoofdgebouw

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.

C.2. - Bijgebouwen, werkplaatsen en bergplaatsen

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

Daken : dakbedekking in rood of zwart getinte materialen

§.D. 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.

§.E. Luifelconstructie op de Vrouwenweg tegenaan de spoorweg (aangeduid met de letter L)

Deze open luifelconstructie is toegestaan in functie van het bestaande tankstation. Deze constructie moet open blijven en kan niet toegebouwd worden.

§.F. Autobergplaatsen onder het peil van de openbare wegen :

Niet toegelaten

§.G. Afsluitingen :

Zie artikel 7.§.D.3.

Artikel 12 - Zone 12 : Projectzone voor woningbouw

§.1. Eén globaal project :

Deze zone moet het voorwerp uitmaken van één globaal project, eventueel uit te voeren in verschillende fasen, te verwezenlijken deels door private bouwheren voor maximum 50% van de bouwgronden van deze zone ; de overige gronden worden voorbehouden voor openbare bouwheren zoals de Stad Diksmuide, Intercommunales en erkende bouwmaatschappijen. Het project moet aansluiten op het globaal project van de zone 9 (stapelbouw).

§.2. De bestemming : wonen :

De zone is bestemd voor woningbouw van verschillende woontypes en bestemd voor verschillende woongroepen (gezinnen, alleenstaanden, bejaarden). De woontypes zijn zowel alleenstaande woningen, koppelwoningen, rijwoningen en centraal aan de groene zone mogelijks appartementsbouw.

De minimale woondichtheid bedraagt 20 à 25 woningen per ha, dit samen met de woningen en ha van de zone 9 (stapelbouw).

Minstens 50% van de woningen gebouwd op de gronden van de openbare bouwheren zijn sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of woningen op sociale kavels. De typologie van de woningen in zone 12 moeten aansluiten bij zijn directe omgeving, t.t.z. de typisch engelse tuinwijk bouwstijl van de woningen in de Tuinwijk en Rijkswachtstraat.

§.3. De wegenis voor gemotoriseerd verkeer :

De kans op slukverkeer en hoge snelheden moeten vermeden worden, en het tracé van de wegen is tevens zodanig te bepalen dat er een maximum comfort aan bezonning van de woningen bekomen wordt.

De aansluitingen met de omringende wegen zijn beperkt tot 3 : namelijk 1 op de Tuinwijk en maximum 2 op de Rijkswachtstraat.

§.4. Voetgangers en fietsenverkeer :

De wijk is te voorzien van een net van voetgangers- en fietserswegenis aansluitend op de Woumenweg, de Tuinwijk en de Rijkswachtstraat, zodanig dat alle delen van de wijk op een vlotte en veilige manier te voet en met de fiets te bereiken zijn vanuit de omliggende wegen, het vestingspark (zone 4b) en het sportterrein "De Pluimen" in het bijzonder.

§.5. Centrale groene zone met waterpartij :

Er is een centrale groenzone met waterpartij te voorzien met een oppervlakte van minstens 5% van de totale oppervlakte van de zone 12. Hierbij moet rekening gehouden worden met de bestaande waterpartij en bijhorende grachten met afvoer naar een gescheiden rioolstelsel.

§.6. Garages in de zone 6 te bereiken via de zone 12 :

Zie artikel 6.§.E.2 voor garages te bouwen in de zone 6 via wegenis in de zone 12.

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

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

Voorontwerp opgemaakt op 12 december 2003 ;

voorontwerp aangepast op 20 februari 2004 en op 21 juni 2004

Ontwerp opgemaakt op 13 augustus 2004 ; aangepast op 31 augustus 2004

Bijgewerkt op 10.02.2005 na de Gemeenteraadsbeslissing d.d. 20.12.2004

(zie Hoofdstuk III op blz. 6)



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - STAD DIKSMUIDE

**BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
NR. 4 "TUINWIJK" - HERZIENING C TE DIKSMUIDE**

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hoofdstuk I : Algemene voorschriften en bepalingen

§.A. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	blz. 1
§.B. Bouwlagen	blz. 1
§.C. Parkeerplaatsen	blz. 1
§.D. Riolering bij nieuwbouw en verbouwing	blz. 3
§.E. Dakoversteken en uitbouwen	blz. 4
§.F. Afsluitingen in haagvorm	blz. 4
§.G. Kavelbreedte	blz. 4
g.H. Carports bij bebouwing met vrije zijgevel	blz. 4

Hoofdstuk II : Goedgekeurde verkavelingen of bouwprojecten en goedgekeurde bouwaanvragen

§.A. Algemeen	blz. 5
§.B. Goedgekeurde verkavelingen en/of bouwprojecten in BPA Tuinwijk Herz. C	blz. 5

Hoofdstuk III : Het onteigeningsplan (plan 3) blz. 6

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. 6
Art. 2 : zone 2 : Openbare zone voor voetgangers + fietsers	blz. 7
Art. 2/bis - zone 2/bis : Openbare zone voor voetgangers- en fietsverkeer, eventueel ook als garageweg	blz. 7
Art. 3 : zone 3 : Zones met gebruik openbaar nut	blz. 8
Art. 4 : zone 4 : Openbare zones voor groenaanleg en recreatie : zone : 4A en zone 4B	blz. 8
Art. 5 : zone 5 : Zone non aedificandi, voortuinen en vrije stroken in het privaat domein	blz. 9
Art. 6 : zone 6 : Zone van de bestaande groepsbouw anno ± 1921 (heropbouw van Diksmuide na oorlog 14-18)	blz. 10
Art. 7 : zone 7 : Zone voor gesloten bebouwing met hoofdzakelijk bestaande bebouwing	blz. 11
Art. 8 : zone 8 : Zone voor open en half open bebouwing gelegen aan bestaande wegen of in bestaande goedgekeurde verkavelingen	blz. 14
Art. 9 : zone 9 : Zone voor stapelbouw	blz. 16
Art. 10 : zone 10 : Zone voor grootwinkelbedrijf met parking	blz. 17
Art. 11 : zone 11 : Zone voor ambachtelijke bedrijven en handel	blz. 20
Art. 12 : zone 12 : Projectzone voor woningbouw	blz. 22

Inhoudstafel	blz. 24
------------------------	---------
