

Provincie West-Vlaanderen

STAD NIEUWPOORT

Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en
Monumenten en Landschappen (Arohm)

Nr. RP 990/38016/020.2

Brussel 27 juli 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

BPA RAMSKAPELLE DORP

Gedeeltelijke herziening van het bpa Ramskapelle dorpskern
goedgekeurd bij MB van 7/11/1990



Van goedkeuring onthouden

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Annelies De Clercq

Jan Van Coillie

Wijzigingen

13/10/2005

n.a.v. plenaire vergadering dd. 9/12/2005

opgemaakt op

Juni 2005

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 26 oktober 2006

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 van 27 november '06 tot 27 december '06

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van 8 maart '07

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	9
1.	ZONE 1: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING	11
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	11
1.1.1	Bestemming	11
2.1.3	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■.....	11
1.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	11
1.2.1	Plaatsing van het hoofdgebouw.....	11
1.2.2	Bouwhoogte	12
1.2.3	Bouwdiepte	12
1.2.4	Dakvorm	12
1.2.5	Bebouwing met waardevolle gevel (aangeduid met * op het bestemmingsplan)	12
1.2.6	Waardevolle tuinmuur	12
1.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	12
1.3.1	Voorwaarde voor het oprichten van meergezinswoningen	12
1.3.2	Bezettingspercentage	12
1.3.3	Inrichting van de niet-bebouwde delen	12
1.3.4	Aansluiting op aanpalende gebouwen	13
1.3.5	Bijgebouwen	13
1.3.6	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■.....	13
2.	ZONE 2: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING	14
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	14
2.1.1	Hoofdbestemming.....	14
2.1.2	Nevenbestemming	14
2.1.3	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■.....	14
2.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	14
2.2.1	Bebouwingspercentage	14
2.2.2	Plaatsing van het hoofdgebouw.....	14
2.2.3	Bouwhoogte hoofdgebouw	14
2.2.4	Bouwdiepte hoofdgebouw.....	14
2.2.5	Dakvorm hoofdgebouw	14
2.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	14
2.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	14
2.3.2	Aansluiting op aanpalende gebouwen	15
2.3.3	Bijgebouwen	15
2.3.4	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■.....	15
3.	ZONE 3: ZONE VOOR GESCHAKELD WONEN	16
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	16
3.1.1	Hoofdbestemming.....	16
3.1.2	Nevenbestemming	16
3.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	16
3.2.1	Bebouwingspercentage	16
3.2.2	Plaatsing van het hoofdgebouw.....	16
3.2.3	Bouwhoogte hoofdgebouw	16
3.2.4	Bouwdiepte hoofdgebouw.....	16
3.2.5	Dakvorm hoofdgebouw	16
3.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	16

3.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	16
3.3.2	Aansluiting op aanpalende gebouwen	17
3.3.3	Bijgebouwen	17
4.	ZONE 4: PROJECTZONE WONEN	18
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	18
4.1.1	Hoofdbestemming	18
4.1.2	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	18
4.1.3	Indicatieve deelzone voor langzaam verkeersas ●●●●	18
4.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	18
4.2.1	Woningdichtheid	18
4.2.2	Inplanting van de bebouwing	18
4.2.3	Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen	19
4.2.4	Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen	19
4.2.5	Dakvorm	19
4.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	19
4.3.1	Globaal inrichtingsplan	19
4.3.2	Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten	20
4.3.3	Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen	20
4.3.4	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	20
4.3.5	Indicatieve deelzone voor langzaam verkeersas	21
5.	ZONE 5: AMBACHTELIJKE ZONE MET NABESTEMMING WOONGEBIED	22
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	22
5.1.1	Hoofdbestemming	22
5.1.2	Nevenbestemming	22
5.1.3	Nabestemming	22
5.1.4	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	22
5.1.4	Ontsluiting op Hemmestraat (↑)	22
5.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE BESTEMMING AMBACHTELIJKE ZONE	22
5.2.1	Bebouwingspercentage	22
5.2.2	Plaatsing van de gebouwen	22
5.2.3	Bouwhoogte	22
5.2.4	Bouwdiepte bedrijfswoning	23
5.2.5	Dakvorm	23
5.2.6	Materialen	23
5.2.7	Afsluitingen	23
5.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE BESTEMMING AMBACHTELIJKE ZONE	23
5.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	23
5.4	BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BIJ DE NABESTEMMING WONEN	23
5.4.1	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	23
5.4.2	Afwerken gevelwand (aangeduid met op het bestemmingsplan)	23
6.	ZONE 6: AMBACHTELIJKE ZONE	24
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	24
6.1.1	Hoofdbestemming	24
6.1.2	Nevenbestemming	24
6.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	24
6.2.1	Bebouwingspercentage	24
6.2.2	Plaatsing van de gebouwen	24
6.2.3	Bouwhoogte	24

6.2.4	Dakvorm	24
6.2.5	Materialen	24
6.2.6	Afsluitingen	24
6.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	25
6.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	25
7.	ZONE 7: BUFFERZONE	26
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	26
7.1.1	Hoofdbestemming	26
7.1.2	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	26
7.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	26
7.2.1	Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■	26
8.	ZONE 8: ZONE VOOR LOGIESVERSTREKKEND BEDRIJF	27
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	27
	Bestemd voor:	27
8.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	27
8.2.1	Permanente woongelegenheden (◆)	27
8.2.2	Polyvalente zaal (●)	27
8.2.3	Kamers t.b.v. toeristische seizoensverhuur (■)	27
8.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	27
9.	ZONE 9: ZONE VOOR KERK EN KERKHOF	28
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	28
9.1.1	Hoofdbestemming	28
9.1.2	Deelzone voor plaatselijk mechanisch verkeer (indicatief)	28
9.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	28
9.2.1	Bouwhoogte	28
9.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	28
9.3.1	Inrichting van de niet bebouwde ruimte	28
10.	ZONE 10: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	29
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	29
10.1.1	Hoofdbestemming	29
10.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	29
11.	ZONE 11: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUITEN	30
11.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	30
11.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	30
11.2.1	Algemeen	30
11.2.2	Deelzone met een groen-plein karakter	30
12.	ZONE 12: ZONE VOOR ONBEVAARBARE WATERLOOP	31
12.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	31
12.1.1	Deelzone voor te overwelden waterloop	31
12.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	31
12.2.1	Algemeen	31
12.2.2	Deelzone voor te overwelden waterloop	31
13.	ZONE 13: LANDBOUWZONE	32
13.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	32
13.2	BEBOUWINGS- EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	32

14.	ZONE 14: ZONE VOOR MANÈGE.....	33
14.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	33
14.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
14.2.1	Bebouwingspercentage	33
14.2.2	Plaatsing van de bebouwing	33
14.2.3	Dimensionering van de bebouwing	33
14.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	33
14.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	33
15.	ZONE 15: AMBACHTELIJKE ZONE MET NABESTEMMING LANDBOUW	34
15.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	34
15.1.1	Hoofdbestemming.....	34
15.1.2	Nevenbestemming	34
15.1.3	Nabestemming.....	34
16.	ZONE 16: BUFFERZONE MET NABESTEMMING LANDBOUW.....	35
16.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	35
16.1.1	Hoofdbestemming.....	35
16.1.2	Nabestemming.....	35

0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
 - b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten
- De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming is die bestemming die meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt.

De nevenbestemming is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in.

Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken (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.

Bebouwingspercentage (Terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel.

De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

Bouwhoogtebepalingen

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 meter 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 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

Handhavingsbepaling

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaatsing, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, kunnen niet worden toegelaten als ze strijdig zijn met de voorschriften van de betreffende bestemmingszone, tenzij indien afzonderlijk vermeld. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA immers nageleefd te worden.

Bufferen van regenwater

Teneinde de riolering onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden.

Afsluitingen

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoorde afsluiting, voor de omgeving visueel niet storend en met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten. Indien het aanbrengen van een groenscherm opgelegd wordt, dient deze afsluiting geïntegreerd te zijn in het groenscherm.

Onbevaarbare waterlopen

De onbevaarbare waterlopen beheerd door de provincie, zijn op het bestemmingsplan weergegeven.

Aan weerszijden van de onbevaarbare waterloop ligt een erfdienstbaarheidszone van 5 meter (vanaf de oeverrand) waar volgende voorwaarden gelden:

- Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand/zijkant overwelling steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke bebouwing en aanplantingen zodat de toegang tot de waterloop onder meer voor personen en materieel bij uitvoering van werken aan deze waterloop altijd is verzekerd. Deze vrije strook dient gerealiseerd rekening houdend met gebeurlijke ophogingen van de gronden langs de waterloop. Dergelijke ophogingen mogen niet steiler aangelegd dan onder talud 4/4.
- De afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op
 - Ofwel 0,5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterlopen maximaal 1,50 meter hoog
 - Ofwel 5 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop

Bij afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5 meter strook mogelijk te maken dmv een opening of een poort met een minimum breedte van 4 meter.

De Bestendige Deputatie dient machtiging te verlenen over het al dan niet dempen, overwelden of wijzigen van het profiel of tracé van waterlopen (ingevolge artikels 12 en 14 van de wet van 28/12/1967 betreffende onbevaarbare waterlopen).

Bestaande goedgekeurde niet vervallen verkavelingen

Volgende verkavelingen worden bij Ministerieel Besluit van onderhavig BPA Ramskapelle-Dorpskern volledig opgeheven:

- ✚ V067-1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 24 juni 1964, gekend bij ROHM onder nr. V.64/264.008;
- ✚ V067-2, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 15 juni 1973, gekend bij ROHM onder nr. V.73/236.075/AA;
- ✚ V068-1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 2 april 1974, gekend bij ROHM onder nr. V.73/236.076/MV;
- ✚ V081-1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 3 december 1990, gekend bij ROHM onder nr. 5/38016/1031/1 JVO/AS;
- ✚ V086-1, goedgekeurd door de gemachtigde ambtenaar dd. 10 september 1993, gekend bij ROHM onder nr. 5/38016/1036.3;
- ✚ V089-1, goedgekeurd door de gemachtigde ambtenaar dd. 28 februari 1996, gekend bij ROHM onder nr. 5/38016/1036.4;
- ✚ V099-1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen dd. 28 juli 2003;

Deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

1. ZONE 1: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Bestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor

- één of meergezinswoningen en horeca op de gelijkvloerse verdieping onder de vorm van gesloten en halfopen bebouwing, en daarbij horende koeren, hovingen en bijgebouwen voor zover verenigbaar met de woonomgeving. Binnen de deelzone op het bestemmingsplan weergegeven met een arcering zijn meergezinswoningen niet toegelaten, evenmin als het bijkomend verkavelen van deze percelen.
- Op de verdieping is een beperkte vorm van horeca voorzien in functie van het verstrekken van overnachtingsmogelijkheden (hotelkamer, B&B).
- Detailhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen, openbare functies.

Dancings, discotheken, grootschalige detailhandelsbedrijven, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. Ambachtelijke activiteit is evenmin toegelaten, ook niet als nevenbestemming.

2.1.3 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen binnen zone 4B.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Plaatsing van het hoofdgebouw

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
 - Bij nieuwbouw geldt de rooilijn als verplichte voorbouwlijn.
 - Bij herbouw is de inplanting van de bestaande bebouwing t.a.v. de rooilijn richtinggevend. Indien mogelijk dient steeds op de rooilijn gebouwd te worden teneinde het gesloten straatbeeld te behouden.
 - Voor het perceel op het bestemmingsplan weergegeven met kan bij herbouw in functie van een gemeenschapsvoorziening de naar achter gelegen ligging en bouwdiepte behouden blijven mits de maximale bezetting onder de 50% blijft. Bij herbouw in functie van het wonen, handel, diensten, ... dient de plaatsing op de rooilijn gerespecteerd.
 - Binnen de deelzone op het bestemmingsplan weergegeven met een arcering en gelegen ten zuiden van de kerk en kerkhof, dient de afstand tot de rooilijn en/of perceelsgrenzen minstens 5,50 meter te bedragen.
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrenzen:

Gesloten bebouwing: 0,00 meter
Halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter.
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens en/of zonegrens:

Min. 5,00 meter. Binnen de deelzone op het bestemmingsplan weergegeven met kan de plaatsing tot op de achterste perceelsgrens behouden blijven.

Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen en gezien de huidige plaatsing tot dicht tegen of op de achterkavelgrens, het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende nieuwe woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning,... bij

aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken en zelfs opnieuw tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

1.2.2 Bouwhoogte

Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

Nokhoogte: maximaal 12,00 meter

De hoogte op het gelijkvloers achter een diepte van 13 meter bedraagt max. 3 meter.

1.2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: max. 20 meter
- Op de verdieping: max. 13,00 meter

1.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen. Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) max. 45 °.

1.2.5 Bebouwing met waardevolle gevel (aangeduid met * op het bestemmingsplan)

Op het bestemmingsplan zijn een aantal gebouwen aangeduid als beschikkende over een waardevolle gevel. Deze zijn ofwel individuele geveltjes of maken deel uit van een reeks (ritmische herhaling) van waardevolle, identieke geveltjes.

Deze waardevolle geveltjes en ritmiek dient behouden te blijven wat betreft uitzicht, perceelsstructuur, herhaling en aantal woongelegenheden. Eventuele herbouw, herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing, waarbij de waardevolle gevel dient behouden te blijven.

Bij een nieuw te bouwen gebouw dient dit een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het historisch-architecturaal geheel waarin het gelegen is en de ritmische herhaling in zijn globaliteit behouden blijft. Bovendien mogen de ingrepen geen afbreuk doen aan de omgeving.

1.2.6 Waardevolle tuinmuur

De tuinmuur rond de pastorie zoals waarneembaar van in de Molenstraat-Ramskapellestraat samen met achterliggend hoogstammig groen dient behouden te blijven.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

1.3.1 Voorwaarde voor het oprichten van meergezinswoningen

Om de kleinschaligheid van het straatbeeld blijvend te benadrukken dienen bij nieuwbouw, meergezinswoningen vertikaal gemoduleerd te worden per module van maximaal 6 meter gevelbreedte. Per module gevelbreedte dient een andere architectuur en gevelsteen gebruikt te worden. De oppervlakte per woongelegenheden bedraagt minstens 60 m² met een gemiddelde van minimum 70 m².

1.3.2 Bezettingspercentage

Max. 80% van het perceel mag bebouwd worden. Indien de oppervlakte van het perceel dermate weinig is, zodat het onmogelijk is een woning te bouwen die voldoet aan de moderne noden en vereisten van comfort, kan van deze maximumgrens afgeweken worden.

1.3.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 50% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden,....

De deelzone op het bestemmingsplan weergegeven met □ kan volledig worden verhard t.b.v. speelplaats e.a. (school).

1.3.4 Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt. De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

1.3.5 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de hoofdfunctie kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m² bij ééngezinswoningen.
- In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) buiten de bouwzone van het hoofdgebouw de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 100m²
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.

1.3.6 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Deze interne wegenis heeft een maximale breedte van 6,00 meter, waarbij de verharding van de rijweg maximaal 4,50 meter breed is. Deze zone kan verschuiven over maximaal 5 meter.

2. ZONE 2: ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGEN ONDER DE VORM VAN OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ééngesinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbij horende koeren, hovingen en bijgebouwen, en dit onder de vorm van open- en halfopen bebouwing.

2.1.2 Nevenbestemming

- Diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving

2.1.3 Indicatieve deelzone voor interne wegen ■■■■

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen.

2.2 Bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 60 %.

Indien het bestaande bebouwingspercentage meer dan 60% bedraagt, kan dit behouden blijven, ook bij herbouw.

2.2.2 Plaatsing van het hoofdgebouw

- De bouwlijn is gelegen op minstens 17 meter uit de as van de weg.
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:
 - Min. 8,00 meter

2.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw

Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten.

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 12,00 meter.

De hoogte op het gelijkvloers achter een diepte van 13 meter bedraagt max. 3 meter.

2.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- voor open bebouwing : op het gelijkvloers :20,00 meter
op de verdieping :15,00 meter
- voor half-open bebouwing : op het gelijkvloers : 20,00 meter
op de verdieping: 13,00 meter

2.2.5 Dakvorm hoofdgebouw

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) dakhelling max. 60°.

2.3 Inrichtingsvoorschriften

2.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden,

2.3.2 Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

2.3.3 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen, tuinhuisjes, zwembaden, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m².
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

Bijkomend is een carport toegelaten onder volgende voorwaarden:

- een maximale oppervlakte van 21 m²
- open constructie
- geplaatst op min. 1 meter van de perceelsgrens
- in te planten achter de helft van het hoofdgebouw

2.3.4 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

De ligging van deze deelzone is indicatief in zoverre deze dient aan te sluiten op de wegenis uit zone 4A 'projectzone wonen'.

Deze interne wegenis heeft een maximale breedte van 6,00 meter, waarbij de verharding van de rijweg maximaal 4,50 meter breed is. Deze zone kan verschuiven over maximaal 5 meter.

3. ZONE 3: ZONE VOOR GESCHAKELD WONEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ééngzinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbij horende koeren, hovingen en bijgebouwen, en dit onder de vorm van geschakelde bebouwing.

De ééngzinswoning op het bestemmingsplan weergegeven met ■ kan behouden blijven als open bebouwing, ook bij herbouw. Bij splitsing van het perceel dienen geschakelde woningen opgericht. In beide gevallen dienen onderhavige voorschriften gerespecteerd.

3.1.2 Nevenbestemming

- Diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving

3.2 Bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50 %.

3.2.2 Plaatsing van het hoofdgebouw

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
 - Min. 3,00 meter
- Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens:
 - min. 0,00/2,00 meter
- Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:
 - Min. 5,00 meter

3.2.3 Bouwhoogte hoofdgebouw

- Maximaal 2 volle bouwlagen dienen opgericht.
- De nokhoogte wordt beperkt tot 10,00 meter.

De hoogte op het gelijkvloers achter een diepte van 13 meter bedraagt max. 3 meter.

3.2.4 Bouwdiepte hoofdgebouw

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- op het gelijkvloers: 15,00 meter
- op de verdieping: 13,00 meter

3.2.5 Dakvorm hoofdgebouw

Tentdak, nl. een hellend dak aan de 4 zijden onder eenzelfde hoek opklimmend.

In geval van herbouw van de ééngzinswoning op het bestemmingsplan aangeduid met ■ is de dakvorm vrij. Bij een hellend dak bedraagt de dakvorm max. 45°.

3.3 Inrichtingsvoorschriften

3.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

Binnen de nieuw te ontwikkelen verkaveling dient een speelzone (groenzone) voorzien te worden van minstens 850 m². Deze zone kan eventueel opgesplitst worden op 2 andere lokaties binnen het niet te ontwikkelen deel van zone 3.

Binnen deze speelzone zijn de voorschriften van zone 10 'zone voor openbaar groen' van toepassing.

De niet-bebouwde delen van het perceel dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden,

3.3.2 Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

3.3.3 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals bergingen, tuinhuisjes, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 12 m².
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

Bijkomend is een carport toegelaten onder volgende voorwaarden:

- een maximale oppervlakte van 21 m²
- open constructie
- geplaatst op min. 1 meter van de perceelsgrens
- in te planten achter de helft van het hoofdgebouw

4. ZONE 4: PROJECTZONE WONEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- Woongelegenheden en daarbij horende koeren en hovingen.

4.1.2 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen gelegen binnen de projectzones.

4.1.3 Indicatieve deelzone voor langzaam verkeersas ●●●●

Onderhavige deelzone is bestemd voor wandel-, fiets- en ruiterspad en daarbij horende vrije ruimten.

4.2 Bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Woningdichtheid

- Projectzone A
Binnen onderhavige projectzone dienen minimaal 8 en maximaal 12 ééngezinswoningen gerealiseerd te worden, en dit onder de vorm van open bebouwing of halfopen bebouwing, gerelateerd aan de ontwikkeling van een publiek toegankelijk park. De ontwikkelaar van deze zone dient in te staan voor het ontwikkelen van het parkgebied door het maken van het retentiebekken, het plaatsen van een groenscherm ten opzichte van het landbouwgebied, het inzaaien en éénmaal maaien van dit gebied. De aanvraag voor ontwikkelen park dient ingediend samen met de verkavelingsaanvraag.
- Projectzone B
Binnen onderhavige projectzone kunnen maximaal 8 ééngezinswoningen gerealiseerd worden op **sociale** kavels met een maximale oppervlakte van 600 m² en dit onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing, waarbij een maximale koppeling nagestreefd wordt.
- Projectzone C
Binnen onderhavige projectzone kunnen maximaal 8 ééngezinswoningen gerealiseerd worden onder de vorm van open, halfopen of gesloten bebouwing.

4.2.2 Inplanting van de bebouwing

Projectzone A

Alle bebouwing dient ingeplant binnen de bouwzone, aangeduid op het bestemmingsplan.

Voor de noordoost-zuidwest georiënteerde bebouwing bedraagt de afstand tot de rooilijn van de nieuw te ontwerpen interne wegenis minimaal 5,50 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten noordoosten gelegen bedraagt minimaal 2,00 meter. Deze tot de zuidwest gelegen perceelsgrens minimaal 6,00 meter.

De afstand t.o.v. de achterkavelgrens bedraagt minstens 5,00 meter.

De inplanting van de bebouwing dient zodanig te zijn dat er zichtrelaties tussen de bestaande bebouwing langsheen de Hemmestraat en het te realiseren publiek toegankelijk park ontstaan.

Hiertoe wordt de breedte van de bebouwing beperkt tot 10,00 meter per woongelegenheden.

Het perceel ingesloten tussen de nieuw te ontwerpen wegenis en ook de percelen in het westen gelegen van de zone kunnen tot op de rooilijn worden ingeplant.

De afstand t.o.v. de zijkavelgrenzen bedraagt minstens 3,00 meter

De afstand t.o.v. andere zones bedraagt minstens 5,00 meter.

▪ Projectzone B

Ten aanzien van het Ramskapellegeleed dient een 5,00 meter brede strook vrijgehouden te worden van zowel bebouwing als hoogstammige beplanting in het kader van het onderhoud van de waterloop.

T.o.v. de achterperceelsgrenzen van de woningen gelegen langsheen de Ramskapellestraat en Molenstraat dient een afstand van minstens 8 meter gerespecteerd te worden. In deze bouwvrije zones mag wel de interne wegenis aangelegd worden.

▪ Projectzone C

De bebouwing dient zodanig ingeplant zodat langsheen de Hemmestraat het beeld van een gesloten straatwand (eventueel met onderdoorgang om de achterliggende grond te bereiken) ontstaat. Ten aanzien van de Hemmestraat dient de bebouwing bijgevolg op de rooilijn ingeplant en zijdelings direct aan te sluiten op de aanpalende percelen. Voor de achterliggende percelen is de inplanting vrij

4.2.3 Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

Op het gelijkvloers: 18,00 meter

Op de verdieping: 15,00 meter

4.2.4 Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten.

4.2.5 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 50°.

4.3 Inrichtingsvoorschriften

4.3.1 Globaal inrichtingsplan

Bij elk project dient een globaal inrichtingsplan gevoegd te worden dat duidelijk maakt dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woon- en omliggende weefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.



▪ Projectzone A

Het publiek toegankelijk park wordt opgevat als een groene open ruimte ondermeer geschikt voor passief recreatief gebruik voor de bewoners van Ramskapelle. Deze zone is eveneens bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van (spontane) bosvorming, flora en fauna, eigen aan het gebied. Het behoud van het groene karakter en een natuurvriendelijke inrichting van de kreek staat voorop. De bestaande vijver in het centrum van het gebied dient uitgebreid (richtinggevende oppervlakte van minstens 1000 m²) en als bufferbekken gebruikt.

Een 5,00 meter brede strook aan weerszijden van de kreek dient vrijgehouden van hoogstammige beplanting in het kader van het onderhoud van de waterloop. De inrichting van de kreek is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke kreekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen (rietkragen, grassen, ... eigen aan de polderbeken). Het met harde materialen verstevigen van de oevers is uitgesloten.

Binnen het publiek toegankelijk park kunnen enkel beperkte constructies (bouwwerken) opgericht worden ten behoeve van informatieverstrekking, sanitair, uitkijkhut,... Speeltoestellen, kunstwerken, en accommodatie eigen aan een park (parkmeubilair) kunnen voorzien worden, voor zover ze een

meerwaarde betekenen voor het publieke park. De mogelijks te verhardende ruimte dient tot een minimum te worden beperkt. De verharding dient te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

Het globaal inrichtingsplan dient bijkomend aan te tonen dat de relaties tussen de bebouwing aan de Hemmestraat en het achterliggend openbaar park tot uiting komen.

De aanleg van het park dient uitgevoerd met de aanleg van de wegen in de projectzone A.

Watertoets

De aanvrager dient ervoor te zorgen dat de extra te verhardende oppervlakte, ontstaan door bijkomend te bebouwen, gecompenseerd wordt door het verruimen van de bestaande vijver in de zone teneinde alle overtollige water te kunnen opvangen.

▪ Projectzone C

Het globaal inrichtingsplan dient aan te tonen dat met de inplanting van de volumes een verdere ontwikkeling van het achterliggende woonuitbreidingsgebied niet gehypothiceerd wordt.

4.3.2 Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde private perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers,

4.3.3 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen, tuinhuisjes, zwembaden, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende vw. is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m².
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Projectzone A: bijgebouwen (volumes) kunnen niet worden ingeplant in de 6-meter afstandsruimte tot de zuid-west gelegen perceelsgrens. Ze kunnen wel op de oost-west gelegen perceelsgrens worden geplaatst.
- Projectzone B en C: bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- Kroonlijsthoogte max. 3,00 meter, nokhoogte max. 4,00 meter

Bijkomend is een carport toegelaten onder volgende voorwaarden:

- een maximale oppervlakte van 21 m²
- open constructie
- geplaatst op min. 1 meter van de perceelsgrens
- in te planten achter de helft van het hoofdgebouw

4.3.4 Indicatieve deelzone voor interne wegen ■■■■

Deze ontsluitingen hebben een maximale breedte van 6,00 meter, waarbij de verharding van de rijweg maximaal 4,50 meter breed is.

• Projectzone A:

De ligging van deze deelzone is indicatief in zoverre de noord-zuid gerichte as in

oost-west richting beperkt kan verschuiven over maximum 5 meter. De oost-west gerichte interne wegen is gelegen op de grens met zone 4AP.

De bedieningsweg voor garages dient direct aan te sluiten aan de achtertuinen van de bebouwing gelegen langs de Hemmestraat.

- Projectzone B:

De ligging is indicatief in zoverre dat het tracé eens voorbij de toegang nog moet bepaald worden. Eens voorbij de toegangsweg bedraagt de maximale verschuiving 10 meter.

- Projectzone C:

De ligging van de interne wegenis dient zodanig te zijn dat de bereikbaarheid van het achterliggende woonuitbreidingsgebied mogelijk wordt vanuit de Hemmestraat.

4.3.5 Indicatieve deelzone voor langzaam verkeersas

De ligging van deze zone is indicatief op het bestemmingsplan weergegeven. De breedte wordt beperkt tot maximaal 1,50 meter. De aanleg van deze paden dient het landbouwkarakter eer aan te doen. Deze dienen aangelegd in aardeweg of met kleinschalige en waterdoorlatende materialen. Eventuele groenbegroeiing langsheen de paden dient te bestaan uit streekeigen soorten, passend binnen het polderkarakter van het omliggende landschap.



5. ZONE 5: AMBACHTELIJKE ZONE MET NABESTEMMING WOONGEBIED

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor

- Ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

5.1.2 Nevenbestemming

- De noodzakelijke kantoren, magazijnen, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen,... en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen
- Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten

5.1.3 Nabestemming

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten treedt de nabestemming wonen in werking. In nevenbestemming zijn detailhandel, kantoren, diensten, vrije beroepen, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies eveneens toegelaten, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

5.1.4 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen binnen zone 5 in nabestemming.

5.1.4 Ontsluiting op Hemmestraat (↑)

Deze aanduiding duidt op een verplicht te realiseren doorgang naar de Hemmestraat voor het bedrijf gelegen binnen zone 6, en dit in het geval zone 5 in zijn nabestemming over gaat.

5.2 Bebouwingsvoorschriften bij de bestemming ambachtelijke zone

5.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 60% met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, en op voorwaarde dat er voldaan wordt aan voorwaarden betreffende toegankelijkheid van de brandweer, en andere wettelijke bepalingen.

5.2.2 Plaatsing van de gebouwen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:
De bebouwing dient verplicht op de rooilijn te worden ingeplant
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
0,00 meter of min. 3,00 meter
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
Min. 5,00 meter

5.2.3 Bouwhoogte

Bedrijfsgebouwen:

- Max. kroonlijsthoogte: 7,00 meter
- Max. nokhoogte: 12,00 meter

Woningen:

Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

5.2.4 Bouwdiepte bedrijfswoning

Cfr. zone 1

5.2.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50°.

5.2.6 Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. De materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

5.2.7 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

5.3 Inrichtingsvoorschriften bij de bestemming ambachtelijke zone

5.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten of private parkeerplaatsen. Stapelen in open lucht is niet toegelaten.

5.4 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften bij de nabestemming wonen

In het geval de nabestemming in werking treedt wordt voor de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften verwezen naar zone 1, zone voor centrumbebouwing.

5.4.1 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Deze ontsluiting heeft een maximale breedte van 6,00 meter, waarbij de verharding van de rijweg maximaal 4,50 meter breed is.

De interne wegenis dient aan te sluiten op de interne wegenis van zone 2 (zone voor ééngezinwoningen onder de vorm van open en halfopen bebouwing) en zone 7 (bufferzone).

5.4.2 Afwerken gevelwand (aangeduid met op het bestemmingsplan)

Deze symbolische aanduiding verduidelijkt grafisch dat in het geval de nabestemming in werking treedt, deze straatwand afgewerkt dient te worden door middel van gesloten bebouwing, geplaatst op de rooilijn.

6. ZONE 6: AMBACHTELIJKE ZONE

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

6.1.2 Nevenbestemming

- De noodzakelijke kantoren, magazijnen, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen,... en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen
- Verder is één geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximale oppervlakte van 200 m².

6.2 Bebouwingsvoorschriften

6.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 70% met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, en op voorwaarde dat er voldaan wordt aan voorwaarden betreffende toegankelijkheid van de brandweer, en andere wettelijke bepalingen.

6.2.2 Plaatsing van de gebouwen

- Plaatsing t.o.v. de rooilijn:
De bebouwing kan tot op de rooilijn worden ingeplant.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
Min. 5,00 meter
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
Min. 5,00 meter

6.2.3 Bouwhoogte

Bedrijfsgebouwen:

- Max. kroonlijsthoogte: 7,00 meter
- Max. nokhoogte: 12,00 meter

Indien noodzakelijk voor het bedrijf en indien dit kan aangetoond worden, kan van deze maximale bouwhoogte worden afgeweken.

6.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50°.

6.2.5 Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. De materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

6.2.6 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

6.3 Inrichtingsvoorschriften

6.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten en private parkeerplaatsen. Stapelen in open lucht is niet toegelaten.

7. ZONE 7: BUFFERZONE

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- de aanleg of het in stand houden van een bufferzone (groenscherm) dat tot doel heeft de aanpalende bedrijfsvestigingen in te kleden ten aanzien van de woonomgeving en ten aanzien van de oude spoorwegbedding, om zo een efficiënte integratie van de site te bekomen.

7.1.2 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Onderhavige deelzone is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen gelegen binnen de zones 4A, 2 en 5. Deze deelzone treedt in werking op het moment dat de aanpalende zone 5 “ambachtelijke zone met nabestemming woongebied” in zijn nabestemming overgaat. De verplichting tot aanleggen van een dichte buffer komt dan te vervallen.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod, m.u.v. perceelsafsluitingen. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden.

De aanleg van deze bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen.

Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene planten.

Ten aanzien van de oude spoorwegbedding dient minimaal om de 10 meter een hoogstamboom aangeplant te worden.

Voornoemd buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen of uitbreiden van de bestaande gebouwen, gelegen binnen de “ambachtelijke zone”. Deze bufferzone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de bufferzone moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning.

7.2.1 Indicatieve deelzone voor interne wegenis ■■■■

Deze ontsluiting heeft een maximale breedte van 6,00 meter, waarbij de verharding van de rijweg maximaal 4,50 meter breed is.

De interne wegenis dient aan te sluiten op de interne wegenis van zone 2 (zone voor ééngezinswoningen onder de vorm van open en halfopen bebouwing) en zone 5 (ambachtelijke zone met nabestemming woongebied).

8. ZONE 8: ZONE VOOR LOGIESVERSTREKKEND BEDRIJF

8.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- 1 permanente woongelegenheid, op het bestemmingsplan aangeduid met ◆
- Maximaal 8 kamers t.b.v. toeristische (seizoens)verhuring, opgesplitst in 2 keer 4 kamers (aangeduid met ◆ en ■).
- 1 beperkte gemeenschappelijke ruimte (seizoensgebonden) enkele bedoeld voor de logies, op het bestemmingsplan aangeduid met ●, en noodzakelijke voorzieningen (o.m. sanitair, mogelijkheid om drank te serveren).

8.2 Bebouwingsvoorschriften

Verbouwen en herbouwen binnen het bestaande volume is toegelaten. Beperkte uitbreiding is enkel toegestaan in functie van een functionele verbouwing.

8.2.1 Permanente woongelegenheid (◆)

Binnen het bestaande volume van de permanente woongelegenheid kunnen bijkomend maximaal 4 kamers met ontbijt ingericht worden.

Bij herbouw dient de woongelegenheid ingeplant op minstens $\frac{3}{4}$ van de bestaande inplanting en dient de rooilijn als richtinggevende voorbouwlijn te gelden.

Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

8.2.2 Polyvalente zaal (●)

De bestaande afmetingen in volume (zowel hoogte, breedte, diepte) zijn maximale afmetingen. De bestaande open structuur kan gesloten gebouwd worden.

8.2.3 Kamers t.b.v. toeristische seizoensverhuring (■)

Maximaal 4 kamers zijn toegelaten.

Bij herbouw dienen de kamers verplicht ingeplant op de rooilijn. De inplanting op de westelijke zonegrens kan behouden blijven.

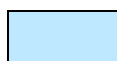
Maximum 1 bouwlaag is toegelaten.

De verschillende kamers beschikken over een gemeenschappelijke keuken. Wel zijn er afzonderlijke badkamers, leefruimtes en slaapkamers.

8.3 Inrichtingsvoorschriften

De niet bebouwde ruimte dient een groene aankleding te krijgen. Verhardingen (terrassen, toegangen, ...) zijn toegelaten voor maximaal 50% van de niet-bebouwde oppervlakte.

Constructies zoals speeltoestellen, vaste barbecues, ... zijn toegelaten.



9. ZONE 9: ZONE VOOR KERK EN KERKHOF

9.1 Bestemmingsvoorschriften

9.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- De aanwezigheid gemeenschapsvoorzieningen, nl. de kerk van Ramskapelle en omliggend kerkhof.

9.1.2 Deelzone voor plaatselijk mechanisch verkeer (indicatief)

Deze zone is bestemd om de ontsluiting van de percelen gelegen binnen de “deelzone met afwijkende plaatsing” van zone 1 “zone voor centrumbebouwing” voor mechanisch verkeer mogelijk te maken. De inrit van het openbaar domein (rondgang rond kerkhof) naar de private eigendommen is op het bestemmingsplan aangegeven door middel van een pijl ↓.

9.2 Bebouwingsvoorschriften

9.2.1 Bouwhoogte

De bestaande hoogte van het kerkgebouw is de maximum bouwhoogte

9.3 Inrichtingsvoorschriften

9.3.1 Inrichting van de niet bebouwde ruimte

Maximaal behoud van de bestaande toestand dient nagestreefd te worden.

Enkel ingrepen die te verenigen zijn met de zorg voor het patrimonium en die bijdragen tot een goede ruimtelijke ordening worden toegestaan.

Ten minste 20 % dient ingericht met groen.

Bestaande bomenrij en rondgang

Op het bestemmingsplan is de bestaande bomenrij en rondgang indicatief weergegeven. Deze bestaande waardevolle bomen (leilinden) en rondgang in kleinschalige materialen dienen maximaal behouden en in stand gehouden te worden. De bomenrij mag op maximaal 2 plaatsen (indicatief weergegeven d.m.v. een pijl ↓) onderbroken worden t.b.v. toegang tot 2 percelen binnen de “deelzone met afwijkende plaatsing” van zone 1 “zone voor centrumbebouwing”.

10. ZONE 10: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

10.1 Bestemmingsvoorschriften

10.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- publiek groen, tot zolang private eigenaars van een naburig perceel deze zone overnemen. In dat geval dient de zone hoe dan ook vrij gehouden van bebouwen. Private speeltuigen zijn toegelaten.
- constructies ten behoeve van de wijkrecreatie, zoals speeltuigen, sporttoestellen, zitbanken, ... en verharding ten behoeve van speelterreinen
- de bestaande openbare nutsvoorzieningen kunnen behouden blijven

10.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden binnen onderhavige zone dienen groen ingericht met graspartijen en laag- en hoogstammig streekeigen beplanting.

Verhardingen ten behoeve van recreatie dienen aangelegd te worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

11. ZONE 11: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUITEN

11.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- Openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten, zoals pleintjes, groenvoorzieningen en voetpaden
- voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.
- Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc)

11.2 Inrichtingsvoorschriften

11.2.1 Algemeen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

11.2.2 Deelzone met een groen-plein karakter

De aanleg van deze deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid, dient het groene karakter, het pleinkarakter, verblijfs- en ontmoetingskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken door o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevoering en beplantingen.
- groen karakter van deze deelzone

12. ZONE 12: ZONE VOOR ONBEVAARBARE WATERLOOP

12.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- de waterloop van het Ramskapellegeleed.

12.1.1 Deelzone voor te overwelden waterloop

Deze deelzone is op het bestemmingsplan weergegeven met // // //.

Bestemd voor:

- Het overwelden van de bestaande waterloop over de volledige lengte.
- Na overwelding krijgt de voormalige waterloop de bestemming zone voor openbaar groen. Over deze groenzone mag geen toegang genomen worden tot aanpalende percelen.

12.2 Inrichtingsvoorschriften

12.2.1 Algemeen

De inrichting van de beken is gericht op het behoud en het versterken van de open grachten met natuurlijke beekkenmerken en beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

In het kader van het onderhoud van de waterlopen, wordt er een 5,00 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden langs ten minste 1 oeverzijde voor het onderhoud van de waterlopen. Voor wat betreft het Ramskapellegeleed, die loopt langsheen de projectzone A, dient deze onderhoudsstrook minstens op grond van het project A te liggen.

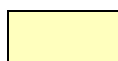
De waterlopen en hun oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden. Dit betekent o.a. dat het verstevigen van de oevers zo veel mogelijk ecologisch verantwoord dient te gebeuren en dat aan oevers een bufferende oeverzone moet worden vastgelegd i.f.v. natuurherstel.

Bestaande of nieuwe overbruggingen i.f.v. wegenis en toegang tot aanpalende percelen, kunnen behouden, hersteld en aangelegd worden.

Elke ingreep t.a.v. de waterloop dient te worden goedgekeurd door de bevoegde diensten.

12.2.2 Deelzone voor te overwelden waterloop

Voor de inrichting gelden dezelfde voorschriften als “zone voor openbaar groen”.



13. ZONE 13: LANDBOUWZONE

13.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- Agrarische grondgebonden activiteiten, weiland, hooiland, natuurlijke waterpartijen,...
- Stapelen
- Constructies voor intensieve veeteelt en serres zijn niet toegelaten

13.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Bijkomend verhardten is niet toegelaten.

Alle activiteiten dienen plaats te vinden binnen het bestaande volume.

Uitbreiden van de bebouwing is niet toegelaten.

14. ZONE 14: ZONE VOOR MANÈGE

14.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

- Behoud en uitbreiding van de bestaande manège
- Bijhorende infrastructuur zoals cafetaria, bergplaatsen, paardenboxen, pistes (openlucht als overdekt)
- Speeltoestellen, parkeervoorzieningen, toegangswegen, ...
- Één permanente woongelegenheden
- Parkeergelegenheid (het parkeergebeuren dient immers georganiseerd op eigen terrein)

In de deelzone op het bestemmingsplan aangeduid met * is er geen bebouwing toegelaten met uitzondering van een overdekte paddoek.

14.2 Bebouwingsvoorschriften

14.2.1 Bebouwingspercentage

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 50%.

Binnen de deelzone voor overdekte paddoek (*) is het aanleggen van verhardingen uitgesloten.

14.2.2 Plaatsing van de bebouwing

De bebouwing / overdekking dient ingeplant binnen de zonegrenzen van de bestemmingszone en zo compact mogelijk bij de bestaande bebouwing.

De bouwlijn is gelegen op 17 meter uit de as van de weg (De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt minimaal 8 meter).

14.2.3 Dimensionering van de bebouwing

Bedrijfswooning:

- Maximum 1 bouwlaag
- Dakvorm: vrij te bepalen

Bedrijfsgebouwen:

- Kroonlijsthoogte: max. 5,00 meter
- Nok: max. 10,00 meter

De overdekte paddoek binnen de deelzone * heeft een maximale oppervlakte van 60 meter op 20 meter.

14.3 Inrichtingsvoorschriften

14.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde ruimte mag voor maximaal 50 % verhard worden ten behoeve van terrassen, tuinpaden, toeritten. Deze moeten bestaan uit waterdoorlatende materialen.

Rondom de bestemmingszone dient minstens om de 10,00 meter een streekeigen (passend voor de polders) hoogstam aangeplant en gehandhaafd te worden teneinde een geslaagde landschappelijke inkleding te bekomen. Dit geldt ook t.a.v. de Ramskapellestraat.

Een beplantingsplan dient deel uit te maken van elk bouwdoossier.

De beplanting dient aangeplant ten laatste het plantseizoen na de aflevering van de eerste stedenbouwkundige vergunning.



15. ZONE 15: AMBACHTELIJKE ZONE MET NABESTEMMING LANDBOUW

15.1 Bestemmingsvoorschriften

15.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor

- Ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

15.1.2 Nevenbestemming

- De noodzakelijke kantoren, magazijnen, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen,... en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen
- Verder is één geïntegreerde bedrijfswoning toegelaten met een maximale oppervlakte van 200 m².

15.1.3 Nabestemming

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten treedt de nabestemming landbouwzone (zone 13) met bijhorende voorschriften in werking.



16. ZONE 16: BUFFERZONE MET NABESTEMMING LANDBOUW

16.1 Bestemmingsvoorschriften

16.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- de aanleg of het in stand houden van een bufferzone (groenscherm) dat tot doel heeft de aanpalende bedrijfsvestigingen in te kleden ten aanzien van de woonomgeving en ten aanzien van de oude spoorwegbedding, om zo een efficiënte integratie van de site te bekomen.

16.1.2 Nabestemming

Bij stopzetting van de bedrijfsactiviteiten in zone 15 'ambachtelijke bedrijvigheid met nabestemming parkzone', treedt ook hier de nabestemming landbouwzone (zone 13) met bijhorende voorschriften in werking.