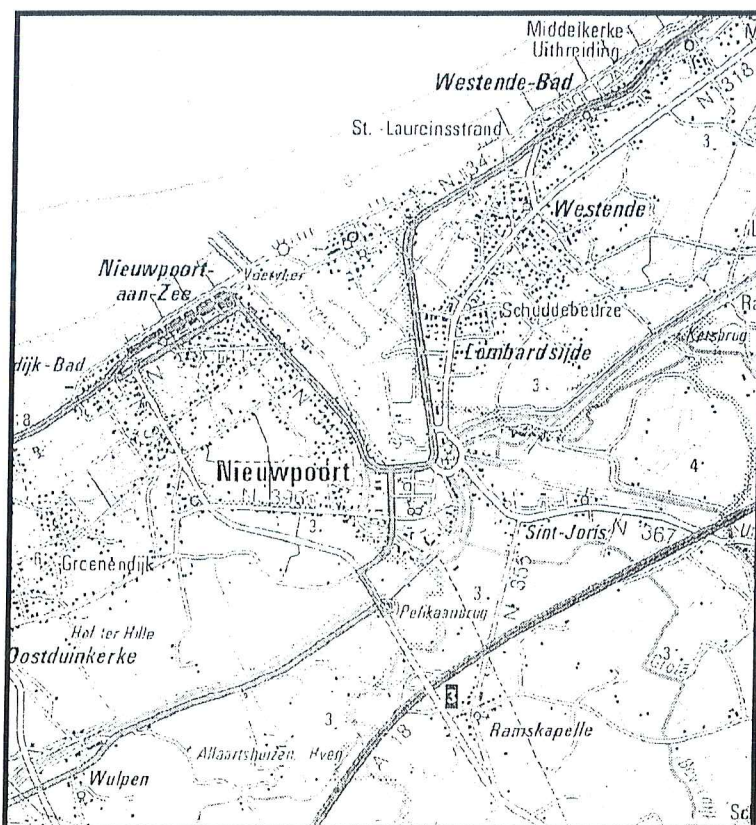

PROVINCIE : WEST- VLAANDEREN
STAD : NIEUWPOORT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Gedeeltelijke Herziening en Uitbreiding
Bijzonder Plan van Aanleg

NIEUWENDAMME MB 23/06/1987



Ontwerpbureau voor groenvoorziening en recreatie
Stedenbouw en ruimtelijke planning

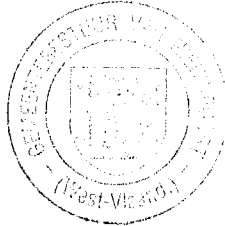
L. Goossens
Koolstraat 28
9300 AALST

februari 2003

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Nieuwpoort in de zitting van12.09.2002.....

De Sekretaris,

R. TJAECKX



De Burgemeester,

Ir. R. CRABBE

Het college van Burgemeester en Schepenen van de Stad Nieuwpoort bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van18.10.2002... tot18.11.2002.....

De Sekretaris,

R. TJAECKX



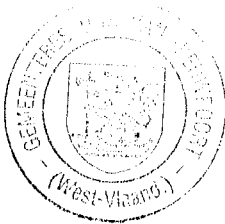
De Burgemeester,

Ir. R. CRABBE

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad van Nieuwpoort in de zitting van30.01.2003.....
Bij Bevel

De Sekretaris,

R. TJAECKX



De Burgemeester,

Ir. R. CRABBE

**ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)**

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. D 3137/18A

Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,

Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en

Technologische Innovatie

25 JUNI 2003

Dirk VAN MECHELEN

Voor een sluitend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

A. ALGEMENE BEPALINGEN

1. Openbare nutsvoorzieningen

In al de zones voorzien in dit plan, zullen kleine inrichtingen van openbaar nut, zoals infrastructuur i.v.m. openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon e.d.), mogen opgericht worden, voor zover ze niet hinderend, of niet storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving.

2. Openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht voor zover ze qua gabariet overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone en de exploitatie ervan niet hinderlijk is voor de omgeving.

3. Bestaande gebouwen

Met betrekking tot bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan, zijn enkel de noodzakelijke onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten.

4. Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het in dit BPA gebruikte begrip 'referentiepeil' is het peil van het voetpad of bij gebrek eraan, het peil in het midden van de weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw ligt tussen 0.10 en 0.40 meter ten opzichte van het referentiepeil.

5. Bouwlaag

Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 m toebedacht, tenzij anders wordt bepaald in de betrokken zone.

6. Materialen en vormgeving

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, van hoofd- en bijgebouwen, dienen duurzaam te zijn en esthetisch verantwoord ten opzichte van de landelijke omgeving (streekeigen karakter).

Alle constructies en gebouwen dienen te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening en mogen geen hinder veroorzaken ten opzichte van de omgeving en de open ruimte.

7. Voorrangregels

Voorrangregels bij strijdigheid: in geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

8. Definities

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting of het bebouwingspercentage wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Hoofdbestemmingen :

Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 70 % der vloeroppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.

Hoofdbestemmingen van open ruimtes zijn deze waarvoor meer dan 70 % van het perceeloppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone, tenzij anders bepaald in desbetreffend zone voorschrift.

Nevenbestemmingen :

Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor minder dan 30 % van de vloer- of perceeloppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone. De niet bebouwde perceel delen binnen de bouwzone worden ingericht als tuinzone.

Nevenbestemmingen van open ruimtes zijn deze waarvoor minder dan 30 % van het perceeloppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone tenzij anders bepaald in desbetreffend zone voorschrift.

V/T :

Is de verhouding van het totaal aantal m² vloeroppervlakte van een gebouw t.o.v. de oppervlakte van het terrein waarop gebouwd wordt.

Rooilijn:

Scheiding tussen openbaar en privaat domein.

Bouwlijn:

De bouwlijn geeft de plaats aan waar de gevels dienen opgetrokken te worden.

B. ZONE VOORSCHRIFTEN

1. ZONE NR. 1: ZONE VOOR RECREATIE IN HET KADER VAN DE JACHTHAVEN IN HET WATERSPAARBEEKEN

1.1. Bestemming

recreatieve en toeristische accommodatie in het kader van de jachthaven in het waterspaarbekken

Functie omschrijving gebouwen:

- Één recreatief gebouw voor horeca (cafeteria), vergaderruimte en handel in het kader van de jachthaven
- Utiliteitsgebouwen: bootherstelplaats, loods voor boten, accommodatiegebouwen en lesgebouwen
- Er is één bedrijfswoning toegelaten indien deze een ruimtelijk aansluitend architecturaal geheel vormt met het recreatief gebouw en/of de utiliteitsgebouwen en voor zover het nodig is voor de exploitatie. Maximaal 200 m² vloeroppervlakte voor wonen.

Groenaanleg (minimaal 20%)

Verhardingen: parkeerplaatsen, wegen en terrassen

1.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de uiterste perceelsgrenzen minimum 3m

1.3. Bouwvolume

de toegelaten terreinbezetting voor gebouwen en verhardingen: maximaal 80%

1.3.1. Bouwvolume recreatief gebouw

Oppervlakte :

maximale bouwoppervlakte 250 m²

Aantal bouwlagen:

Maximaal 1 bouwlaag + dak

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30 en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woongelegenheden niet toegestaan.

De nokhoogte van het dak is maximaal 6m hoger dan de kroonlijst.

B. ZONE VOORSCHRIFTEN

1. ZONE NR. 1: ZONE VOOR RECREATIE IN HET KADER VAN DE JACHTHAVEN IN HET WATERSPAARBEEKEN

1.1. Bestemming

recreatieve en toeristische accommodatie in het kader van de jachthaven in het waterspaarbekken

Functie omschrijving gebouwen:

- Één recreatief gebouw voor horeca (cafeteria), vergaderruimte en handel in het kader van de jachthaven
- Utiliteitsgebouwen: bootherstelplaats, loods voor boten, accommodatiegebouwen en lesgebouwen
- Er is één bedrijfswoning toegelaten indien deze een ruimtelijk aansluitend architecturaal geheel vormt met het recreatief gebouw en/of de utiliteitsgebouwen en voor zover het nodig is voor de exploitatie. Maximaal 200 m² vloeroppervlakte voor wonen.

Groenaanleg (minimaal 20%)

Verhardingen: parkeerplaatsen, wegen en terrassen

1.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de uiterste perceelsgrenzen minimum 3m

1.3. Bouwvolume

de toegelaten terreinbezetting voor gebouwen en verhardingen: maximaal 80%

1.3.1. Bouwvolume recreatief gebouw

Oppervlakte :

maximale bouwoppervlakte 250 m²

Aantal bouwlagen:

Maximaal 1 bouwlaag + dak

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30 en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woonegelegenheden niet toegestaan.

De nokhoogte van het dak is maximaal 6m hoger dan de kroonlijst.

1.3.2. Bouwvolume utiliteitsgebouwen

Bouwhoogte:

maximale kroonlijsthoogte 6.00m

maximale nokhoogte 12.00m

Dakvorm:

Plat dak, Hellend dak, zadeldak

Dakhelling maximaal 45°

1.4. Groenaanleg

De oppervlakte groenaanleg bedraagt minimaal 20 % van de zone

De groenaanleg wordt voorzien onder de vorm van bezaaiingen en beplantingen.

1.5. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

2. ZONE NR. 2: ZONE VOOR RECREATIE IN HET KADER VAN DE SPORTBEOEFENING OP HET WATERSPAARBEEKEN

2.1. Bestemming

Zones bestemd voor recreatieve en toeristische accommodatie in het kader van de sportbeoefening op het waterspaarbekken.

Functie omschrijving gebouwen:

- Recreatieve gebouwen voor horeca (cafeteria), leslokalen, overnachtingsaccommodatie, verblijfsaccommodatie
- Utiliteitsgebouwen: bootherstelplaats, loods voor boten
- Er is één bedrijfswoning toegelaten indien deze een ruimtelijk aansluitend architecturaal geheel vormt met het recreatief gebouw en/of de utiliteitsgebouwen en voor zover het nodig is voor de exploitatie. Maximaal 200 m² vloeroppervlakte voor wonen.

Groenaanleg (minimaal 10%)

Verhardingen: parkeerplaatsen, wegen en terrassen

2.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de uiterste perceelsgrenzen minimum 5m.

2.3. Bouwvolume

De toegelaten terreinbezetting voor gebouwen en verhardingen: maximaal 90%

Bouwhoogte:

maximale kroonlijsthoogte 6.00m

maximale nokhoogte 12.00m

Dakvorm:

Plat dak, Hellend dak, zadeldak

Dakhelling maximaal 45°

2.4. Groenaanleg

De oppervlakte groenaanleg bedraagt minimaal 10 % van de zone

De groenaanleg wordt voorzien onder de vorm van bezaaiingen en beplantingen.

2.5. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

3. ZONE NR. 3: ZONE VOOR NAUTISCHE SITE

3.1. Bestemming

Zone bestemd voor watergebonden recreatieve en toeristische activiteiten in het kader van een jachthaven langs het Kanaal Plassendale-Nieuwpoort met inbegrip van wateroppervlakken en insteedokken voor het aanmeren van pleziervaartuigen.

Functie omschrijving gebouwen:

Hoofdfunctie: Ontvangstruimten, kantoorruimten, opslagruimten, sanitair, educatieve lokalen, werkplaatsen, technische- en milieuinstallaties ten behoeve van de pleziervaart.

Nevenfunctie: Horeca-activiteiten (cafetaria) met uitsluiting van logiesverstrekking.

Groenaanleg (minimaal 20 %)

Verhardingen: parkeerplaatsen, wegen en terrassen

De aangeduide zone (puntraster) dient te worden ontwikkeld als moeraszone met paaiplaats. noodzakelijke verhardingen kunnen worden toegestaan. De moeraszone dient te worden aangelegd binnen één jaar na het verkrijgen van een bouwvergunning voor de gebouwen.

Een inrichtingsplan met vermelding gebouwen, insteedokken, verhardingen en beplantingen dient te worden ingediend voor het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning.

3.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de uiterste perceelsgrenzen minimum 5m.

Bouwlijn tov van de kaai minimum 10 m.

3.3. Bouwvolume

De toegelaten terreinbezetting voor gebouwen maximaal 1000m²

Bouwhoogte:

maximale kroonlijsthoogte 6.00m

maximale nokhoogte 10.00m

Dakvorm:

Plat dak, Hellend dak, zadeldak

Dakhelling maximaal 45°

3.4. Groenaanleg

De oppervlakte groenaanleg bedraagt minimaal 20 % van de zone

De groenaanleg wordt voorzien onder de vorm van bezaaiingen, beplantingen en de moeraszone.

3.5. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

4. ZONE NR. 4: ZONE VOOR DAGRECREATIE (Zwerfwagens)

4.1. Bestemming

Zones bestemd:

- Dagrecreatie met bijhorende infrastructuur en / of
- Verblijfsrecreatie onder de vorm van een zwerfwagenparking. Toegestaan is het parkeren van wagens, zwerfwagens, ...

Verhardingen

Functie omschrijving gebouwen:

Recreatie

Horeca-activiteiten met uitsluiting van logiesverstrekking, sanitair

De functie van de gebouwen dient louter op de recreatie gericht te zijn, er is één bedrijfswoning toegelaten indien deze een ruimtelijk aansluitend architecturaal geheel vormt met de equipmentsgebouwen en voor zover het nodig is voor de exploitatie. Maximaal 200 m² vloeroppervlakte voor wonen.

4.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de uiterste perceelsgrenzen minimum 8m

4.3. Bouwvolume

Totaal bebouwingspercentage van de zone:

Maximaal 50%

Aantal bouwlagen:

Maximaal 1 bouwlaag + dak

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30 en 45°

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillend is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

De nokhoogte van het dak is maximaal 6m hoger dan de kroonlijst.

4.4. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

5. ZONE NR.5: ZONE VOOR SLUIZENCOMPLEX

5.1. Bestemming

Gemeenschapsuitrustingen: Sluizencomplex met maximaal 2 dienstwoningen in de aangeduide zone '●'.

Gebouwen en constructies in functie van de sluizenactiviteiten en/of activiteiten van de diensten ter kust en het bijhorende beheer.

5.2. Inplanting van de gebouwen

Bouwlijn tov de kavelgrenzen minimum 5 m.

5.3. Bouwvolume

5.3.1. Bouwvolume Dienstwoningen

Terreinbezetting:

maximaal 60 %

Aantal bouwlagen:

Maximum aantal bouwlagen: twee

Dakvorm:

Hellend dak, zadeldak tussen 30 en 45°.

Het is toegelaten dat maximaal 30% van de verticale projectie van het dakoppervlak verschillende is van de hierboven vermelde dakvorm, dit om overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

In het dakvolume zijn verschillende boven elkaar gelegen woningen niet toegestaan.

5.3.2. Bouwvolume Gemeenschapsuitrustingen

De gebouwen en constructies in functie van de sluizenactiviteiten en/of activiteiten van de diensten ter kust dienen te beantwoorden aan de eisen van de betrokken afdeling.

Terreinbezetting maximaal 30 %.

5.4. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

6. ZONE NR.6: ZONE VOOR SPEELTUIN

6.1. Bestemming

Bepantingen en bezaaiingen.

Verhardingen, terrassen, .. (max 300m²)

Tuinconstructies zoals vijvers, tuinmuren....

Speeltoestellen, parkconstructies,

6.2. Inplanting van de tuinconstructies en speeltoestellen

Bouwlijn tov de kavelgrenzen minimum 5 m.

6.3. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

7. ZONE NR.7: ZONE NON-AEDIFICANDUM

7.1. Bestemming

non-aedificandum

Niet te bebouwen perceelsgedeelte

Waar technisch mogelijk, zal min. 70% van de zoneoppervlakte dienen te worden bezaaid of beplant. De hoogte van de beplanting mag voor hoekpercelen niet hinderlijk zijn voor het zicht of de optische geleiding.

Indien de zone grenst aan een recreatie zone dient deze te worden beplant als bufferzone met beplanting bestaande uit streekeigen bosgoed- en heesterassortiment over een minimum breedte van 3m en een maximum breedte van 5m.

Indien de zone grenst aan een zone voor waterlopen dient deze te worden onderhouden als gebruiksvrije zone voor het onderhoud van de waterlopen.

In de zone kunnen recreatieve voorzieningen aangelegd worden zoals wandel- en fietspaden, rustvoorzieningen, aanlegsteigers en vissteigers.

7.2. Inplanting van de gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegelaten binnen deze zone.

7.3. Afsluitingen

De zones gelegen aan waterlopen mogen niet afgesloten worden.

8. ZONE NR.8: ZONE VOOR LANDBOUW

8.1. Bestemming

Hoofdbestemming : Landbouw: geen nieuwe landbouwvestigingen

8.2. Inplanting van de gebouwen

Er zijn enkel schuilplaatsen voor dieren mogelijk.

Maximale oppervlakte per schuilplaats 20 m².

Maximale kroonlijsthoogte 3m.

Maximale nokhoogte 4m.

9. ZONE NR.9: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

9.1. Bestemming

Hoofdbestemming : Openbaar groen onder de vorm van bezaaiingen en beplantingen bestaande uit streekeigen bosgoed- en heesterassortiment.
Zones gelegen aan een waterloop kunnen tevens aangelegd worden als moeraszone met paaiplaats.

Nevenbestemming: Recreatieve en informatieve voorzieningen
Wandel- en fietspaden, rustvoorzieningen, infopanelen,...

9.2. Inplanting van de gebouwen

Er zijn geen gebouwen toegelaten binnen deze zone.

9.3. Afsluitingen

Afsluitingen zijn toegelaten voor zover deze nodig zijn voor het goed en veilig functioneren van de betreffende toegelaten functies en mits deze in hun voorkomen landschappelijk verantwoord zijn.

10. ZONE NR. 10: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN

10.1. Bestemming

Zones bestemd voor openbare wegen, openbaar domein en aanhorigheden.

11. ZONE NR. 11: ZONE VOOR OPENBARE WEGEN MET KAAIFUNCTIE

11.1. Bestemming

Zones bestemd voor openbare wegen, openbaar domein en parkings als dienstruimte en /of kaaiterreinen en/of dienstweg in functie van het beheer van de sluizenactiviteit en de jachthaven. De verhardingen zijn niet aangegeven, in de zones gelegen aan het waterspaarbekken zijn enkel de strikt noodzakelijke verhardingen toegestaan.
Insteekdokken en watervlakken ten behoeve van de pleziervaart kunnen in deze zone gerealiseerd worden.

Er kunnen kleine gebouwen worden opgericht in de zones palend aan het waterspaarbekken ten behoeve van de aangeduide functies:

Oppervlakte :

maximale oppervlakte 20 m²

Aantal bouwlagen:

Maximaal 1 bouwlaag

Dakvorm:

Plat dak, Hellend dak, zadeldak

Dakhelling maximaal 45°

12. ZONE NR. 12: ZONE VOOR WATERLOPEN

12.1. Bestemming

Zones bestemd voor openbare wegen, openbaar domein en parkings als dienstruimte en /of kaaiterreinen en/of dienstweg in functie van het beheer van de sluisactiviteit en de jachthaven.

Zones bestemd voor waterlopen, waterspaarbekken, waterbouwkundige werken en aanlegsteigers.

De Kreek van Nieuwendamme dient haar landschappelijk karakter te behouden.



Opgemaakt door de Ruimtelijke planners van het ontwerpbureau
voor Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening
Koolstraat 28 – 9300 Aalst – Tel/Fax. 053/71.09.04

Goossens Luc

Van der Weken Christophe