

# PROVINCIE WEST - VLAANDEREN GEMEENTE DE PANNE

Alz bekend om gevoegd te worden bij  
het besluit van heden

Nr. 7 3037/6A  
Brussel, 28-07-1998

De Vlaamse Minister van Openbare Werken,  
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

## ONTWERP

(get) E. B. ...

## BPA nr. 3 MASKENSKWARTIER

Goedgekeurd bij KB van 09.05.1959

Besluit tot in herzieningstelling: M.B. van 11.11.1992

## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT  
hoofdmedewerker

  
W. WITTOCK

DE ONTWERPER:

**witab**

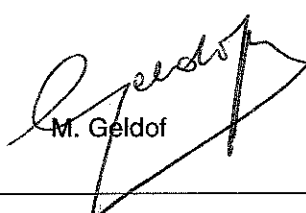
westvlaamse  
intercommunale voor  
technisch advies en bijstand  
voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35  
8310 Brugge  
tel.: 050/ 367171  
fax. : 050 / 35 68 49

DE DIRECTEUR

  
J. Dhoest

DIENSTHOOFD

  
M. Geldof

DE URBANIST

  
P. Gellynck

Getekend:  
R. Blontrock

Datum: 23.08.1993

### WIJZIGINGEN


Aangepast op 27.10.1993.

Aangepast aan bepaalde van de plenaire vergadering van 23.11.1993 en de inleidende vergadering van 14.03.1996 en werkvergadering van 30.04.1997.

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ..... 3.1. JULI. 1997. ...

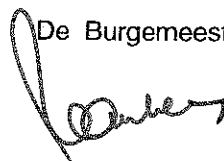
op bevel,

De Secretaris,

  
D. WITDOUCK



De Burgemeester,


  
W. VANHESTE

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 18/8... tot 19/9/1997

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

  
D. WITDOUCK



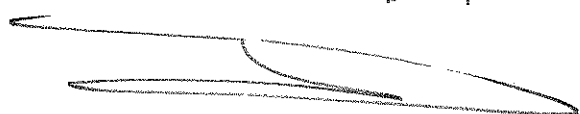
De Burgemeester,

  
W. VANHESTE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... 13 JAN. 1998 .....

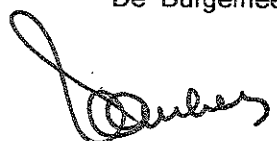
op bevel,

De Secretaris,

  
D. WITDOUCK



De Burgemeester,

  
W. VANHESTE

---

## **LEGENDE**

**ZONE 1: GESLOTEN BEBOUWINGSZONE**

**ZONE 2: GARAGEZONE**

**ZONE 3: BEDRIJVENZONE**

**ZONE 4: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

**ZONE 5: WEGENIS**

**ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE**

**ZONE 7: OPENBAAR DOMEIN**

## GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

### GB 1 : Verklaring van voorkomende afkortingen

- max. : maximum
- min. : minimum
- z.p. : zie plan

### GB 2 :

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

### GB 3 :

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

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3 m. toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zone - voorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

### GB 4 :

Ingeval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met minimum 25° tot 50° tegenover het horizontaal vlak.

### GB 5 : Materialen

• **Gevels** : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten voorzover ze zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

• **Daken** : in geval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijvengebouwen) : slechts pannen of leien of harmonisch passende materialen zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

De keuze is vrij ingeval van plat dak.

### GB 6 :

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

### GB 7 :

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

## ZONE 1 : GESLOTEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina 3

### 1. BESTEMMING

1.1. : Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : karmijnrood

1.2. : Bestemmingsomschrijving : zone voor gesloten en geschakelde bebouwing:

**Bestemming:** woonegelegenheden hetzij ééngesinswoningen, hetzij collectieve woningen: zijn eveneens toegelaten, voor zover het algemeen woonkarakter van de omgeving niet in het gedrang wordt gebracht en voor zover de woonfunctie er niet uitgesloten wordt: detailhandel, diensten, horeca, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen.

Hoewel er per woonegelegenheid 1 garage of een openluchtstelplaats ofwel op het perceel zelf of binnen een straal van 400 m ervan verplicht is, zal het voorzien van garagepoorten worden verboden:

- indien de perceelbreedte minder dan 10 m bedraagt
- indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatssegment: per straatwand kan een totaliteit van garagepoortbreedten worden voorzien van maximaal 1/8 van de betrokken straatwandlengte.

T.h.v. de woonpercelen, uitgevende op de Kerkstraat dienen de doelstellingen van de herwaarderingsgebieden gerespecteerd.

### 2. DIMENSIONERINGEN QUA TERREIN EN BEZETTING

2.1. **Plaatsing t.o.v. de weggrens :** zie plan  
achteruitbouwstroken tot in de grootteorde van 1 m t.a.v. de uiterste bouwlijn of zonegrens t.h.v. de openbare wegen is zijn toegelaten.

2.2. **Plaatsing t.o.v. de zijkaveelgrens(zen):**  
- hetzij 0 m: d.i. hoofdprincipe: aanbouw verplicht  
- hetzij 3 m: ingeval van laterale afgewerkte paramentsmuren van de buur en voor zover er een aansluitende straatwandmuur van minimum 1,80 m hoogte wordt gerealiseerd.

2.3. **Plaatsing t.o.v. de achterkaveelgrens:**  
zie punt 4: hovingen-gebied.

### 3. DIMENSIONERINGEN CONSTRUCTIES EN VORMGEVING

3.1. **Maximale bouwdiepten:**

- gelijkvloers : 20 m.
- verdieping : 14 m.

3.2. **Bouwhoogte-bepalingen: zie plan:**

2, 3 of 4 bouwlagen toegelaten, wat een maximale kroonlijsthoogte veronderstelt van hetzij 6, 9 of 12 m. en een maximale nokhoogte van hetzij 12, 15 of 18 m.

Voor de deelzones, voorzien ofwel van één asterisk (\*) of een dubbele asterisk (\*\*) gelden volgende specifieke bouwhoogte-bepalingen:

• **deelzone met één asterisk (\*)**

- globaal maximaal 4 bouwlagen (zie plan)
  - kroonlijsthoogte: maximaal 12 m
  - nokhoogte: maximaal 20 m
- het hoekgedeelte mag volgens de uiterste bouwlijn over een omtrekgedeelte van maximaal 30 m een maximale hoogte hebben van 5 bouwlagen:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 14,5 m
  - nokhoogte: maximaal 18,5 m
- een hoeksegment mag over een grondoppervlakte in de grootteorde van maximaal 50 m<sup>2</sup> en over een omtrekgedeelte van maximaal 15 m 6 bouwlagen hebben onder volgende voorwaarden:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 17 m
  - nokhoogte: maximaal 21 m.
- het meest westelijk segment van 5 m van de Westhoeklaan en het meest noordelijk segment van 5 m van de Kerkstraat, dient een neerwaartse overgangs**o** bouwhoogte te hebben van maximaal 3 bouwlagen (zie plan), onder volgende voorwaarden:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 9 m
  - nokhoogte: maximaal evoluerend van 15 m naar 12 m;

• **deelzone met een dubbele asterisk (\*\*)**

- globaal maximaal 4 bouwlagen (zie plan)
  - kroonlijsthoogte: maximaal 12 m
  - nokhoogte: maximaal 20 m
- overgangs**o**segmenten van maximaal 3 bouwlagen (zie plan) onder volgende voorwaarden:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 9 m
  - nokhoogte: maximaal 17 m
- overgangs**o**segmenten van maximaal 2 bouwlagen (zie plan) onder volgende voorwaarden:
  - kroonlijsthoogte: maximaal 6 m
  - nokhoogte: evoluerend van maximaal 14 m naar 12 m
  - t.a.v. de perceelgrenzen, aangrenzend aan de achterzijden geldt er volgende gabarietbeperking: maximale kroonlijsthoogte van 5 m waarna dan verder binnenwaarts oplopend kan gebouwd worden binnen een hoek van 45°.

**3.3. Dakvorm:** binnen de dakvolumes zijn de bestemmingen zoals omschreven in punt 1.2. toegelaten;

toegelaten dakvorm: overwegend hellend: d.w.z.:

- minimaal 70% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte dient voorzien te zijn van hellende dakvormen met een standaardhelling van 45°, waarvan 30% van deze hellende dakvormen mogen voorzien zijn van hellingen tot 50°;
- maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben, voorzover architectonisch en esthetisch verantwoord en consistent met de ontworpen dakaccenten;
- alle technische gedeeltes dienen georganiseerd te worden binnen het gabariet van de dakvlakken.

**3.4. Dakaccenten:**

t.h.v. de hellende daken zijn dakaccenten mogelijk volgens hiernavolgende voorwaarden:

- toegelaten dakvorm: overwegend hellend: d.w.z.:
  - minimaal 70% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte dient voorzien te zijn van hellende dakvormen met een standaardhelling van 45°, waarvan 30% van deze hellende dakvormen mogen voorzien zijn van hellingen tot 50°;

- maximaal 30 % van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben, voorzover architectonisch en esthetisch verantwoord en consistent met de ontworpen dakaccenten
- deze accenten mogen tot 0,80 m vooruitspringen op het voorgevelvlak en dit tot een volwaardige maximale hoogte van 4,25 m boven de kroonlijsthoogte
- t.a.v. de zijdelingse perceelsgrenzen dient 0,80 m gevrijwaard te blijven van dakaccenten
- deze accenten worden beperkt door een vlak van 45°, vertrekkende uit de snijlijn tussen kroonlijsthoogte en perceelsgrens
- de totale breedte van de dakaccenten (uitwendige en inwendige) t.h.v. de kroonlijsthoogte dient beperkt tot maximaal 3/4 van de ontwikkelde voorgevelbreedten en voorzover het uitwendige dakaccenten betreft tot maximaal de helft ervan.

### 3.5. Uitbouwen:

vanaf de eerste verdieping en met een minimale vrije hoogte van 2,50 m en voorzover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,80 m toegelaten tot max. 0,80 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte en voor zover het segment van de uitbouw beperkt wordt tot 6 m lengte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

Qua architectuur dient er een consistent geheel gecreëerd t.a.v. eventueel toegepaste uitbouwen en dakaccenten.

- t.a.v. de deelzones voorzien van één asterisk (\*) mag er t.a.v. het vermelde meest westelijk segment van de Westhoeklaan en het meest noordelijk segment van de Kerkstraat dakaccenten over maximaal 3 m gevelbreedte toegelaten worden onder volgende hoogtevoorwaarden:

- kroonlijsthoogte: maximaal 4 m boven de kroonlijsthoogte van het betrokken segment
- nokhoogte: maximaal 6 m boven de kroonlijsthoogte van het betrokken segment;

- t.a.v. de deelzones voorzien van een dubbele asterisk (\*\*) worden dakaccenten over maximaal 3/4 van de gevelbreedte van de betrokken segmenten toegelaten onder volgende hoogtevoorwaarden:

- kroonlijsthoogte: maximaal 1,5 m boven de kroonlijsthoogte van het betrokken segment
- nokhoogte: maximaal 4 m boven de kroonlijsthoogte van het betrokken segment.

3.6. De overgangs-gedeelten tussen de deelzones met verschillende toelaatbare bouwhoogten dienen een specifieke architecturale oplossing qua hoogte en dakvorm te vertonen aan weerszijden over een benaderende gevelbreedte van circa 2 tot 5 m op te lossen.

3.7. T.h.v. het perceelsgedeelte op het plan voorzien van een pijlaanduiding dient er een ruimte voor ontsluitingsweg, al of niet overbouwd, en met een minimale breedte van 2,5 m voor de achterliggende zone 2 (garagezone) en/of zone 1 gevrijwaard.

3.8. De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

## 4. HOVINGEN-GEBIED

- Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte nutsbebouwing i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen met uitsluiting van beroepsactiviteitenbestemmingen, is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m<sup>2</sup> en 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3,00 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

- Tussen hoofdgebouwen en vrijstaand nutsgebouw dient een bouwvrije afstand van minimaal 5 m gevrijwaard; ingeval van geschakelde opvatting tussen hoofd- en nutsgebouw dient daartussen een patio-ruimte van minimaal 30 m<sup>2</sup> gevrijwaard.

In voornoemde deelzones gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 3 m, hetzij de afstand overeenkomstig de kroonlijsthoogte van de betrokken wand.

- hetzij 0 m.

- Deze constructies in het hovingen-gebied dienen opgetrokken te worden in architecturaal aanvaardbare materialen, gelijkwaardig als deze van de hoofdgebouwen.

- Voor zover op het plan als volgt aangeduid ~~\*\*\*~~

dient t.h.v. zone 4 (gemeenschapsvoorziening) een muurwandgeheel van minimaal 1,80 m hoogte of een evenwaardig afschermgeheel in waardevolle materialen (zoals hout) of een groenscherm aangelegd. Vanaf deze zone 4 kan geen toegang genomen worden, behalve op het plan een pijlaanduiding  $\leftarrow - - \rightarrow$  voorkomt in de naburige zone 4.

## ZONE 2: GARAGEZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 3

• **Kleur:** roze

• Deze zone geldt als een specifieke garagezone, alwaar hetzij collectieve, hetzij individuele garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3 m) hoog met per significante gehelen, hetzij een platte, hetzij een hellende dakafwerking in architecturaal verantwoorde materialen, voorzover zichtbaar vanaf het openbaar domein.

De inwendige private wegenis dient aansluiting te vinden op het openbare domein of wegenis t.h.v. de pijlaanduiding  $\leftarrow - - \rightarrow$

De gedeelten die op plan als volgt zijn aangeduid ~~\*\*\*~~, dienen van een architecturaal verantwoorde muurwand te worden voorzien, gezien vanaf zone 4 (gemeenschapsvoorzieningen) en gelden als verplichte bouwlijn.

## ZONE 3 : BEDRIJVENZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie pagina 3

### 1. BESTEMMING

1.1. **Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer:**

licht violet met dubbele diagonale arcering

1.2. **Bestemmingsomschrijving :**

- bedrijfsgebouwen, die niet storend zijn voor de omgeving zoals distributie, detailhandel, diensten en kantoren, met uitsluiting van disco's; alle stapelruimten moeten overdekt zijn.
- garagebedrijvigheden, bergplaatsen en/of garages.



## 2. DIMENSIONERINGEN QUA TERREIN EN BEZETTING

De inplanting der gebouwen is vrij binnen de op het plan aangegeven zonegrenzen, echter met volgende beperkingen:

**- bouwhoogte:**

t.h.v. de zij- en achterkavelgrenzen bebouwbaar tot op de perceelsgrenzen op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3,5 m, waarna dan onder een gabariet van 45° hoger kan worden gebouwd tot een kroonlijsthoogte van maximaal 7,00 m en een nokhoogte tot maximaal 11 m.

- Maximale terreinbezetting: 80 %.

- Dakvorm: vrij.

- er dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter (o.a. metalen koepels) overstijgt en die qua materialen overeenstemt met de woonomgeving.

- de gedeelten, die op het plan als volgt zijn aangeduid ~~X-X~~, dienen van een architecturaal verantwoorde muurwand te worden voorzien, gezien vanaf zone 4 (gemeenschapsvoorzieningen) en gelden als verplichte bouwlijn.

## ZONE 4 : GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

**Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina 3**

### 1. BESTEMMING

**1.1. Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer:**

blauwgrijs met gekruiste arcering.

**1.2. Bestemmingsomschrijving:**

Het betreft een zone voor gemeenschapsvoorzieningen, specifiek toegespitst op volgende bestemmingen:

- . parkeerbestemming en/of wegenis met groenaanleg
- . cultureel-sociale bestemming.

## 2. DIMENSIONERINGEN OF RANDVOORWAARDEN QUA TERREIN EN BEZETTING

**2.1. Voor de deelzone met cultureel- sociale bestemming, geldt het volgende:**

- de bezetting van gebouwen zal beperkt worden tot 50 %

- bouwhoogten en dakvorm:

- maximale bouwhoogte: 3 bouwlagen en een maximale nokhoogte tot 15 m, waarvan deelzones tot maximaal 60 % van het project of als geheel te beschouwen deelproject toelaatbaar zijn tot 4 bouwlagen en een maximale nokhoogte tot 18 m

- dakvorm: vrij

- er kan plaatselijk tot op de zij- en achterkavelgrenzen gebouwd worden op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte beperkt wordt tot 3,50 m, waarvan dan onder een gabariet van 45° hoger kan worden gebouwd.

**2.2. Voor de deelzones met een parkeer- en/of wegenisbestemming geldt het volgende:**

- één bepaalde deelzone dient qua dimensioneringen en inrichting voldoende significant te zijn om een kwalitatieve beeldbepalende pleinvorming te kunnen realiseren;

- een minimale inbreng van 10 % aan groenaanleg in deze niet bebouwde deelzones dient gerealiseerd met dien verstande dat naast de inbreng van laagstammig groen eveneens segmenten met voldoende hoogstammige bomen worden voorzien teneinde het uitzicht op de achterkanten van de naburige zones positief te kunnen oplossen.

2.3. t.h.v. de perceelsgedeelten op het plan voorzien van een pijlaanduiding  $\leftarrow - - \rightarrow$  dient er een ruimte voor ontsluitingsweg, al of niet overbouwd, ten behoeve van de aansluitende zone, gevrijwaard.

## **ZONE 5 : WEGENIS**

- **Kleurlegende :** geel
- Zone voor wegen met verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 100 m<sup>2</sup>.

## **ZONE 6: BOUWVRIJE ZONE**

- **Kleurlegende :** groen
- Het betreft voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken), te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag de verharding niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

## **ZONE 7: OPENBAAR DOMEIN**

- **Kleurlegende:** groen
- Het betreft een gedeelte van de openbare wegenis, die gereserveerd wordt voor voetgangers en fietsers; mechanisch verkeer slechts toegelaten mits specifieke reglementering. In deze zone zal groenaanleg worden voorzien, onder de vorm van graspartijen en laag- en hoogstammige beplanting.