

**Provincie West-Vlaanderen**  
**STAD ROESLARE**  
 Deelgemeente Rumbek  
 Kern Beitem

Ruimtelijke Planning  
 Dossier goedgekeurd  
 GR d.d. 24.02.2003

Ontwerp  
**BELEIDSPLAN**  
**LANDMANSTRAAT**

Blad 2: Bestemmingsplan

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

Algemeen directeur  
 Artingshoofd  
 Ruimtelijk planner

Wijzigingen  
 Ontwerp maart 2002

Schaal: 1/1000

Aantal bladen: 2

**VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING**

- grens van het BPA - grens van het BLP
- perceelgrens
- ▨ bebouwing met privaat karakter
- ▩ bebouwing met openbare bestemming
- zonegrens
- gemeentegrens

**VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES**

- Zone 1** Woonzone met woondichtheid van min. 15 wha en max. 17 wha
- Deelzone** Streven naar gekoppelde en aaneengesloten bebouwing ter omkadering van het openbaar pleingebied
- Zone 2** Openbare wegensezone met vast tracé
- Zone 3** Openbaar groenplein
- Zone 4** Woonzone
- Zone 5** Wooninbreidingszone
- Zone 6** Zone voor koeren en hovingen

← Opbare wegensis met verplichtend karakter, tracelocatie vast te leggen bij verkeersaanvraag

● Assandulding openbare wegensezone met pijpekopafwerking

→ Assandulding openbaar fiets- en wandelpad

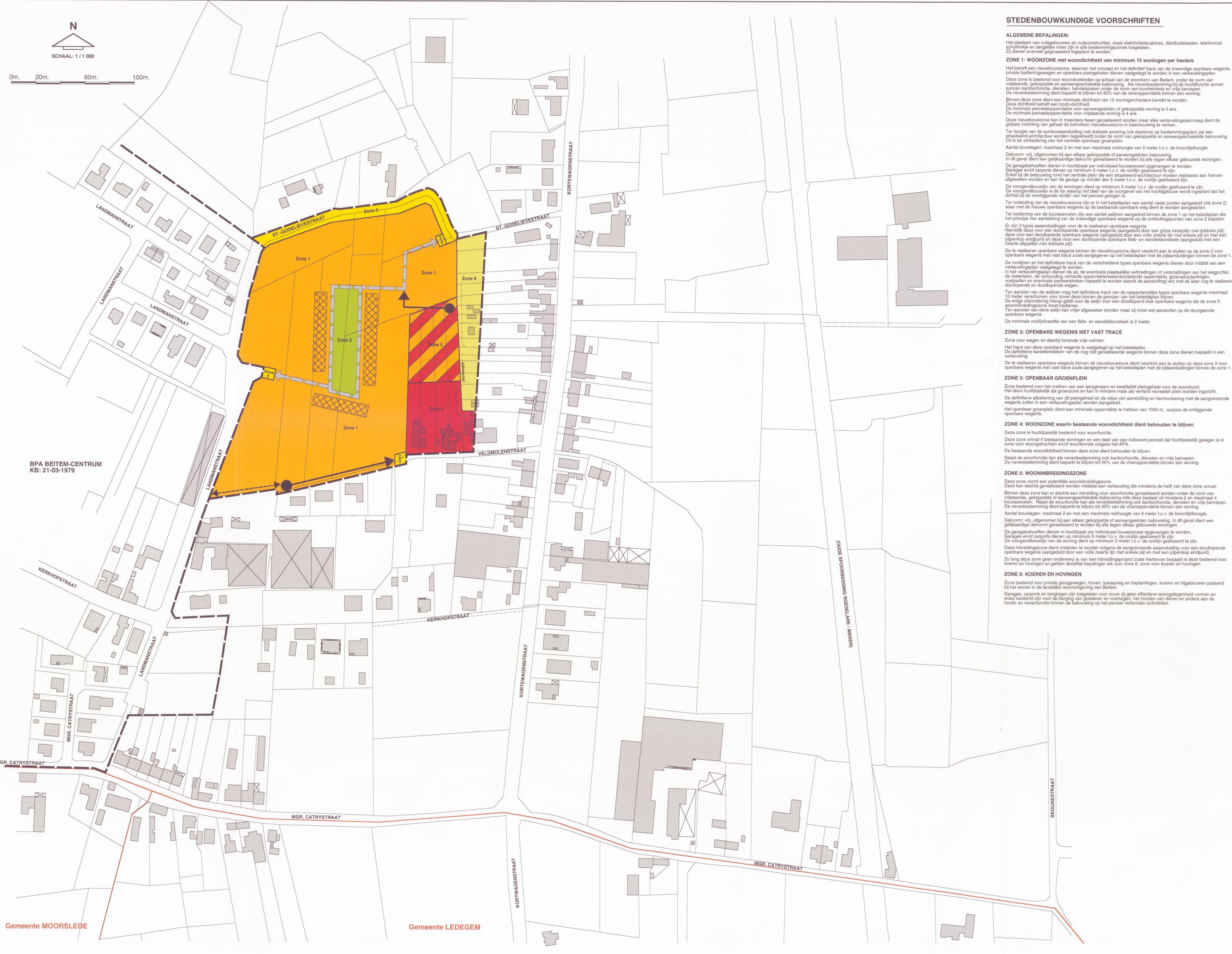
**LIGGINGSPLAN**  
 BELEIDSPLAN  
 LANDMANSTRAAT

Schaal: 1/10 000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... op bevel, De Secretaris, De Burgemeester, zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BLP voor reñicider ter inzage heeft gelegen van ... namens het college op bevel, De Secretaris, De Burgemeester, zegel der gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van ... op bevel, De Secretaris, De Burgemeester, zegel der gemeente



BPA BEITEM-CENTRUM  
 KB: 21-03-1979

Gemeente MOORSLEDE

Gemeente LEDEGEM

**STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

**ALGEMENE BEPALINGEN:**  
 Het plaatsen van nutgebouwen en nutconstructies, zoals elektriciteitscabines, distributiekasten, telefooncel, schrijfbank en dergelijke meer zijn in alle bestemmingszones toegelaten. Zij dienen evenwel gegroepeerd te worden.

**ZONE 1: WOONZONE met woondichtheid van minimum 15 woningen per hectare**  
 Het betreft een nieuwbouzone, waarvan het concept en het definitief tracé van de inwendige openbare wegen, private bedieningswegen en openbare pleinstraten vastgelegd te worden in een verkeersplan.  
 Deze zone is bestemd voor woonboelenden op schaal van de woonkern van Beitem, onder de vorm van vrijstaande, gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. Als nevenbestemming bij de hoofdfunctie wonen kunnen kantoorfunctie, diensten, handelszaken onder de vorm van buurtwinkels en vrije beroepen.  
 De nevenbestemming dient beperkt te blijven tot 40% van de vloeroppervlakte binnen één woning.  
 Binnen deze zone dient een minimale dichtheid van 15 woningen/hectare te worden bereikt.  
 Deze dichtheid betreft een bruto-dichtheid.  
 De minimale perceeloppervlakte voor aaneengesloten of gekoppelde woning is 3 are.  
 De minimale perceeloppervlakte voor vrijstaande woning is 4 are.  
 Deze nieuwbouzone kan in meerdere fasen gerealiseerd worden maar elke verkningsaanvraag dient de globale triching van het gebied te betrekken.  
 Ter hoogte van de symbolaanduiding met dubbele arcering (zie deelzone op bestemmingsplan) zal een straatwand-architectuur worden nagestreefd onder de vorm van gekoppelde en aaneengesloten bebouwing. Dit is ter omkadering van het centraal openbaar groenplein.  
 Aantal bouwlagen: maximaal 2 en met een maximale nokhoogte van 6 meter t.o.v. de kroonlijsthoogte.  
 Dakvorm: vrij, uitgenomen bij aan elkaar gekoppelde of aaneengesloten bebouwing. In dit geval dient een gelijkwaardige dakvorm gerealiseerd te worden bij alle tegen elkaar gebouwde woningen.  
 De garagebehoefte dienen in hoofdzaak per individueel bouwperceel opgevangen te worden.  
 Garages en/of carports dienen op minimum 5 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 De voorgedubbeling van de woning dient op minimum 3 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 Ter ontlasting van de nieuwbouzone zijn er in het beleidsplan een aantal vaste punten aangeduid (zie zone 2) waar met de nieuwe openbare wegenis op de bestaande openbare weg dient te worden aangesloten.  
 Ter bediening van de bouwperceelen zijn een aantal aansluitingen aangeduid binnen de zone 1 op het beleidsplan die het principe van aansluiting van de inwendige openbare wegenis op de ontlastingspunten van zone 2 bepalen.  
 Er zijn 3 types aansluitingen voor de te realiseren openbare wegenis.  
 Namelijk deze voor een doorlopende openbare wegenis (aangeduid door een grijze streep met dubbele pijl), deze voor een doodlopende openbare wegenis (aangeduid door een volle zwarte lijn met enkele pijl en met een pijpikop eindpunt) en deze voor een doorlopende openbare fiets- en wandeloorsteek (aangeduid met een gestreepte lijn met dubbele pijl).  
 De te realiseren openbare wegenis binnen de nieuwbouzone dient verplicht aan te sluiten op de zone 2 voor openbare wegenis met vast tracé zoals aangegeven op het beleidsplan met de pilaanduidingen binnen de zone 1.  
 De rooilijnen en het definitieve tracé van de onderscheidene types openbare wegenis dienen door middel van een verkeersplan vastgelegd te worden.  
 In het verkeersplan dienen de as, de eventuele plaatselijke verbredingen of versmallingen van het wegprofiel, de materialen, de verhouding verharde oppervlakte/waterdoorlatende oppervlakte, grensarandafmetingen, voetborden en eventuele parkeerstroken bepaald te worden alsook de aansluiting(en) met de later nog te realiseren doorlopende en doodlopende wegen.  
 Ten aanzien van de aansluiting mag het definitieve tracé van de respectievelijke types openbare wegenis maximaal 10 meter verschuiven voor zover deze binnen de grenzen van het beleidsplan blijven.  
 De enige uitzondering hierop geldt voor de aansluiting voor een doodlopende stuk openbare wegenis die de zone 5: wooninbreidingszone moet bedienen.  
 Ten aanzien van deze aansluiting kan vrijer afgeweken worden maar zij moet wel aansluiten op de doorlopende openbare wegenis.  
 De minimale rooilijnbreedte van een fiets- en wandeloorsteek is 2 meter.

**ZONE 2: OPENBARE WEGENIS MET VAST TRACÉ**  
 Zone voor wegen en daarbij horende vrije ruimten.  
 Het tracé van deze openbare wegenis is vastgelegd op het beleidsplan.  
 De definitieve karakteristieken van de inwendige openbare wegenis binnen deze zone dienen bepaald in een verkeersplan.  
 De te realiseren openbare wegenis binnen de nieuwbouzone dient verplicht aan te sluiten op deze zone 2 voor openbare wegenis met vast tracé zoals aangegeven op het beleidsplan met de pilaanduidingen binnen de zone 1.

**ZONE 3: OPENBAAR GROENPLEIN**  
 Zone bestemd voor het creëren van een aangenaam en kwalitatief pleingebied voor de woonbuurt.  
 Het dient hoofdzakelijk als groenzone en kan in mindere mate als verhard recreatief plein worden ingericht.  
 De definitieve afbakening van dit pleingebied en de wijze van aansluiting en harmonisering met de aangrenzende wegenis zijn in een verkeersplan worden aangeduid.  
 Het openbaar groenplein dient een minimale oppervlakte te hebben van 1000 m<sup>2</sup> surplus de omliggende openbare wegenis.

**ZONE 4: WOONZONE waarin bestaande woondichtheid dient behouden te blijven**  
 Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor woonfunctie.  
 Deze zone omvat 4 bestaande woningen en een deel van een bebouwd perceel dat hoofdzakelijk gelegen is in zone voor woongebouwen en/of woonkern volgens het APA.  
 De bestaande woondichtheid binnen deze zone dient behouden te blijven.  
 Naast de woonfunctie kan als nevenbestemming ook kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen.  
 De nevenbestemming dient beperkt te blijven tot 40% van de vloeroppervlakte binnen een woning.  
 Aantal bouwlagen: maximaal 2 en met een maximale nokhoogte van 6 meter t.o.v. de kroonlijsthoogte.  
 Dakvorm: vrij, uitgenomen bij aan elkaar gekoppelde of aaneengesloten bebouwing. In dit geval dient een gelijkwaardige dakvorm gerealiseerd te worden bij alle tegen elkaar gebouwde woningen.  
 De garagebehoefte dienen in hoofdzaak per individueel bouwperceel opgevangen te worden.  
 Garages en/of carports dienen op minimum 5 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 De voorgedubbeling van de woning dient op minimum 3 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 Deze inbreidingszone dient ontlast te worden volgens de aangrenzende assandulding voor een doorlopende openbare wegenis (aangeduid door een volle zwarte lijn met enkele pijl en met een pijpikop eindpunt).  
 Zo lang deze zone geen onderwerp is van een inbreidingsproject zoals hierboven bepaald is deze bestemd voor koeren en hovingen en gelden dezelfde bepalingen als voor zone 6: zone voor koeren en hovingen.

**ZONE 5: WOONINBREIDINGSZONE**  
 Deze zone vormt een potentiële wooninbreidingszone.  
 Deze kan slechts gerealiseerd worden middels een verkaveling die minstens de helft van deze zone omvat.  
 Binnen deze zone kan er slechts een inbreiding voor woonfunctie gerealiseerd worden onder de vorm van vrijstaande, gekoppelde of aaneengesloten bebouwing mits deze bestaat uit minstens 2 en maximaal 4 bouwperceelen. Naast de woonfunctie kan als nevenbestemming ook kantoorfunctie, diensten en vrije beroepen.  
 De nevenbestemming dient beperkt te blijven tot 40% van de vloeroppervlakte binnen een woning.  
 Aantal bouwlagen: maximaal 2 en met een maximale nokhoogte van 6 meter t.o.v. de kroonlijsthoogte.  
 Dakvorm: vrij, uitgenomen bij aan elkaar gekoppelde of aaneengesloten bebouwing. In dit geval dient een gelijkwaardige dakvorm gerealiseerd te worden bij alle tegen elkaar gebouwde woningen.  
 De garagebehoefte dienen in hoofdzaak per individueel bouwperceel opgevangen te worden.  
 Garages en/of carports dienen op minimum 5 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 De voorgedubbeling van de woning dient op minimum 3 meter t.o.v. de rooilijn gesitueerd te zijn.  
 Deze inbreidingszone dient ontlast te worden volgens de aangrenzende assandulding voor een doorlopende openbare wegenis (aangeduid door een volle zwarte lijn met enkele pijl en met een pijpikop eindpunt).  
 Zo lang deze zone geen onderwerp is van een inbreidingsproject zoals hierboven bepaald is deze bestemd voor koeren en hovingen en gelden dezelfde bepalingen als voor zone 6: zone voor koeren en hovingen.

**ZONE 6: KOEREN EN HOVINGEN**  
 Zone bestemd voor private garagewegen, hoven, tuinaanleg en beplantingen, koeren en bijgebouwen passend bij het wonen in de landelijke woonomgeving van Beitem.  
 Garages, carports en bergringen zijn toegelaten voor zover zij geen effectieve woongegheid vormen en enkel bestemd zijn voor de berging van goederen en voorwerpen, het houden van dieren en andere aan de hoofd- en nevenfunctie binnen de bebouwing op het perceel verbonden activiteiten.