

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

STAD WAREGEM
deelgemeente Beveren-Leie

BPA 4 – KLEINE HEERWEG wijziging D

ontwerp 1 : stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit BPA bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . stedenbouwkundige voorschriften



VERKLARING BIJ DE TABEL BESTEMMINGSZONES

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

- K1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2** De **bestemming** vermeld vlak na 'zone voor' moet gerealiseerd worden. De bestemming van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis:
WRZ zone voor wonen in ruime zin
Wx zone voor wonen met beperkte nevenbestemming - horeca, detailhandel, diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van **x%** van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving
RW zone voor residentieel wonen
GV zone voor gemeenschapsvoorzieningen
SB zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven
MB zone voor milieubelastende bedrijvigheid
STR zone voor wegenis
PA zone voor parking
GW zone voor garageweg
OP zone voor oprit
VF zone voor voetgangers- en fietsersverbinding
HG zone voor hoogstammig groen (buffer)
G zone voor groen
NB zone voor nabestemming
WB zone met wisselbestemming
- K3** De **typologie van de bebouwing** - de kenletters hebben de volgende betekenis :
AB aaneengesloten bebouwing
HB halfopen bebouwing
OB open bebouwing
1 ééngezinswoning
2 meergezinswoningen / appartementen
- K4** Openbaar karakter, aangeduid door **O**
 Privaat karakter, aangeduid door **P**

K4 tot en met K12 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste twee kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.

- K5** De maximale terreinbezetting in **%** (de verhardingen niet meegerekend) wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouw-aanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.
- K6** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in **m²**.
- K7** **V** som van de vloeroppervlakte.
 De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder

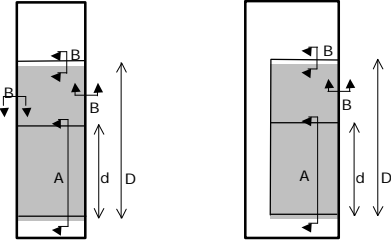
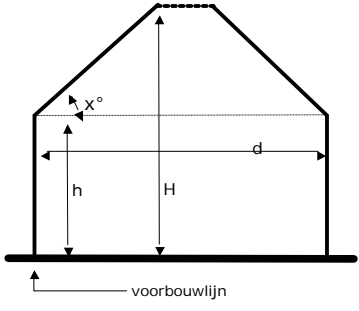
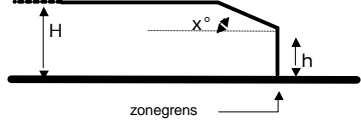
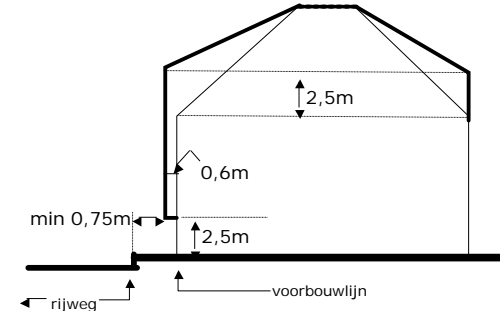
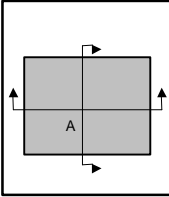
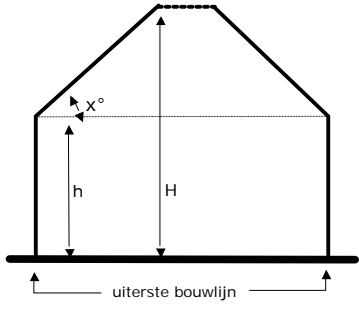
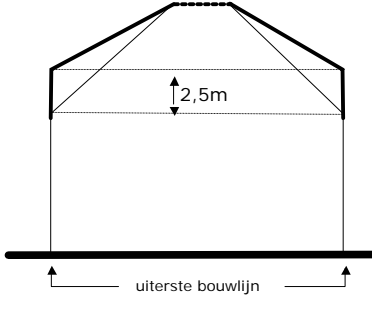
het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.

T oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.



- K8** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K9** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K10** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. Slechts bij halfopen bebouwing betekent de aanduiding **o/x** dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van **x** meter dient geëerbiedigd te worden.
- K11** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
- K12/13/14** Maximum gabariet hoofdgebouwen
 Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het maximum gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6 m vanaf de perceelgrens en over de helft van de maximum toegelaten bouwbreedte gemeten loodrecht op de snede. Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten indien een minimum afstand van 0,75 m van de rijweg gerespecteerd wordt en indien gemeten vanaf het voetpad de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedraagt.
 Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.
 Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (**d**) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (**D**).
 De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden – in graden).
 Een snede geeft voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn aan. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens (grenzen bij hoekpercelen) met het openbaar domein worden genomen. Bij open bebouwing kan worden gekozen tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). De hoogtes (**h** – maximumhoogte van de verticale delen, **H** – totale hoogte) worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). De helling van het bovendeel van het hoofdvolume (**x°**) wordt gemeten van een horizontaal vlak.
 De plaats van de mogelijke sneden wordt op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.
 Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K12 van de tabel geen waarden vermeld staan.
 Voor de bestemming GV en SB kan een nevenvolume bestaan zonder een hoofdvolume.

In het schema op de volgende bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die gebruikt worden in de tabel van de bestemmingszones.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K11/12) - schema

typologie met principeplan	HOOFDVOLUME : snede A	NEVENVOLUME : snede B	UITBOUWEN
<p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HB)</p> 			
<p>open bebouwing (OP)</p>  <p>Er moet slechts één richting van snede gekozen worden!</p>			

LEGENDE

-  perceel
-  zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen ; zie tabel1, K7/8/9/10
-  plaats van de snede

K15 Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

K16 HD hellend dak
PD plat dak

K17/18/19 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR.	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSIING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV.				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN							MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR.		
					in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijkavelgrens	achterkavelgrens	hoofdvolume				nevenvolume					type	A	B		C	
								min	max			min	max	h (m)	H (m)	d (m)	x (°)	h (m)								H (m)
1	vermilloen	WRZ	AB/1,2	P	80	500	1,5	0	0	AV	-	6,5	13	12	55	3,5	4,5	30	25	2	-	A	B1,B2,B5,B6,B8	C1	1	
2	oker	W20	AB/1	P	50	200	-	ZP	ZP	AV	5	6,5	13	12	55	3,5	4,5	30	15	2	HD	A	B1,B5,B6,B8	C2	2	
3	oranje	RW	HB,OB/1	P	40	400	-	5	-	0/3	6	6,5	12	12	55	3,5	4,5	30	25	2	-	A	B1,B3,B4,B6,B8	C3	3	
3	oranje *	WRZ	HB,OB/1	P	60	650	-	5	-	0/3	-	6,5	12	12	55	3,5	6	30	25	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B6,B8	C3	3	
4	sienna/wit	RW	AB/1	P	80	120	-	0	0	AV	-	3,5	-	12	55	3,5	4,5	30	15	1	-	A	B1,B6,B7,B8	C4	4	
5	bronsgr/oranje	WB	-	P																				C5	5	
6	donkeroranje	W20																							C6	6
7	blauw	GV	-	-	40	-	-	-	-	-	-	6	10	-	-	-	-	-	-	2	-	A	B6,B7,B8	C7	7	
8	roze	SB	-	P	70	-	-			AV		7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B2,B7	C8	8	
9	violet	MB/SB	-	P	80	-	-	-	-	-	-	9	10	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B2,B7	C9	9	
10	roze/vermilloen	NB																				A	-	C10	10	
11	geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11	
12	geel/dennegr.	PA	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12	
13	wit/geel	GW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13	
14	olijfgroen	OP	-	P	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14	
15	donkergr/raster	VF	-	O	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C15	15	
16	dennegroen	G	-	O	AV	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C16	16	
17	donkergroen	HG	-	P																		A	-	C17	17	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				13			14	15	16	17	18		19	

AANVULLENDE BEPALINGEN

A. algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

A1 Bestaande bouwvolumes

Bestaande bouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en worden verbouwd.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.

Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabariet voldoen. Een bijkomende beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de zonevoorschriften.

A2 Aansluiting van de gebouwen

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening worden gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen. Dit is in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdvolume het bestaand gabariet van het aanpalende gebouw respecteren.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet worden afgebouwd, moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt worden afgewerkt.

A3 Harmonieregel

Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing.

A4 Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.

Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- Het terras mag enkel worden aangelegd op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.
- In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen worden aangelegd. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens worden aangelegd. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

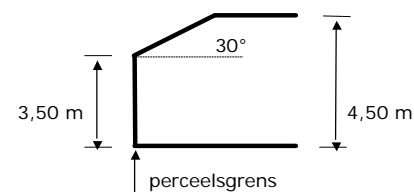
A5 Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.

Openluchtwembaden en bijhorende accommodatie worden als bijgebouw beschouwd.

De vloeroppervlakte van het bijgebouw mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw (= hoofdvolume + nevenvolume) bedragen, met maximum van 75 m² (totale som van alle bijgebouwen).

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



Bijgebouwen (met uitzondering van carports) moeten achter het hoofdgebouw geplaatst worden.

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd (aanpalend) moet deze wand van onderhoudsvrije materialen worden opgetrokken (indien baksteen moet ook aan de buitenkant worden gevoegd).

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00 m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.

Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A6 Afsluitingen

a/ In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel (= achteruitbouwstrook) zijn - op rooilijn en de zijkavelgrens - afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten.

- De maximum hoogte bedraagt :
- afsluitingen in baksteen - 0,60 m;
 - afsluitingen in hagen - 1,00 m.

b/ Op andere perceelsgrenzen : In andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen, hout en/of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen worden bekomen, mits deze afsluitingen worden opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

A7 Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

A8 Stapelen van goederen

Tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften, gelden volgende voorschriften:

- Gestapelde goederen, hoger dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) worden geplaatst.
- Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m, mogen buiten worden opgeslagen (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.
- Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.

A9 Parkeerplaatsen en garages

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A10 Nutsvoorzieningen

Binnen de zone zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

Binnen alle, voor bebouwing bestemde, zones kunnen constructies en bouwwerken voor openbaar nut worden toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

De installaties voor draadloze telecommunicatie moeten voldoen aan de wetgeving ter zake.

A11 Wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum één raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongelegenheden moet beschikken over een private buitenruimte.

A12 Hinder

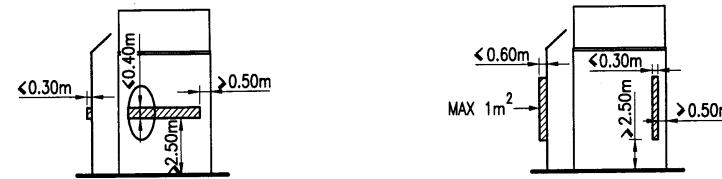
Alle activiteiten, hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.

A13 Goedgekeurde verkavelingen

In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.11.1996 worden alle verkavelingsvergunningen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door de definitieve vaststelling van dit BPA.

A14 Reclame

Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0,50 m van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



- Reclame op de gevelvlakken

De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0,40 m.

- Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1,00 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,60 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld.

- Vrijstaande reclame

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1,00 m. van de zone voor wegenis en op 2,00 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1,00 m². De maximum breedte bedraagt 0,30 m.



B. bijzondere voorschriften

B1 Halfopen bebouwing

Binnen de zones voor aangesloten en open bebouwing mag gekozen worden voor half-open bebouwing.

Deze halfopen bebouwing is enkel toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.

Dit betekent dat :

ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden van minimum 3,00 m.

ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

Bij halfopen bebouwing bepaalt de eerste vergunde woning de kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn van het hoofdvolume.

De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels (zonder openingen) op worden getrokken.

B2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt enkel toegelaten, indien de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.

Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.

Bij bebouwing of aanleg van verharding dienen op eigen terrein de noodzakelijke - al dan niet ondergrondse - maatregelen ondernomen te worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.

B3 Inplanting garages bij woningen

De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 5,00 m te bedragen, om een voertuig op de oprit te kunnen parkeren.

B4 Inplanting carports

Indien anders vermeld in onderstaande voorschriften, dient een carport te voldoen aan de voorschriften voor bijgebouwen (A5).

De carport is een afdakconstructie die aan minimum 2 kanten open is.

De constructie dient in de vrije zijstrook ingeplant te worden, minimum 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. In geval van een carport die niet aan een andere constructie op de zijkavelgrens aangebouwd wordt, dient een afstand van 0,50 m t.o.v. de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

Het gebruik van de materialen (o.a. houten en metalen constructies) wordt niet bepaald, voor zover het in aansluiting met het hoofdgebouw en de omgeving een harmonisch geheel vormt en het straatbeeld niet schaadt.

B5 Aantal wooneenheden

De eengezinswoningen binnen de zone mogen intern tot maximum twee wooneenheden per woning opgesplitst worden.

B6 Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen

Binnen de bouwstroken van de betrokken zone kunnen functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en moeten verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone.

B7 Technische voorzieningen

De technische voorzieningen van de gebouwen, zoals liftkamer, airconditioningsinstallaties, enz., zijn toegelaten bovenop het volume voorzien in de tabel, resp. C-voorschriften en dit voor een maximaal percentage van 20% van de bebouwde oppervlakte. Dit mag geen aanleiding zijn om op dit niveau bijkomend ook andere functies te voorzien.

B8 Buitenruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten: bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, private sportinfrastructuur (tennisveld,...), enz.

C. zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen in ruime zin – aaneengesloten bebouwing (zone 1)

Deze zone is bestemd voor wonen en laat tevens diensten, kantoren, detailhandel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen toe. Op elk perceel moet ten minste één wooneenheid worden voorzien.

In geval van de woonvorm met appartementsbouw moet het parkeren voor de bewoners voorzien worden op eigen terrein of eigen perceel (minimum één parkeergelegenheid per wooneenheid). De in- en uitrit van de gegroepeerde parkings naar het openbaar domein moet op een verkeerstechnische veilige manier worden opgelost.

Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.

Verplichte bouwlijnen, aangeduid op het bestemmingsplan, hebben voorrang op de voorschriften opgenomen in de tabel.

C2 Zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing (zone 2)

De zone is bestemd voor residentieel wonen, eengezinswoningen. De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren.

Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.

Verplichte bouwlijnen, aangeduid op het bestemmingsplan, hebben voorrang op de voorschriften opgenomen in de tabel.

C3 Zone voor wonen – eengezinswoningen – alleenstaande en halfopen bebouwing (zone 3)

Deze zone is bestemd voor residentieel wonen. De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren en worden beperkt tot een maximum van 30% van totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

Uiterste grenzen van bebouwing, aangeduid op het bestemmingsplan, hebben voorrang op de voorschriften opgenomen in de tabel (K8 en K9). In de achteruitbouw-stroken (zone tussen de rooilijn en de uiterste grens van bebouwing) is geen bebouwing toegelaten.

De deelzones aangeduid op het bestemmingsplan met de asterisk (*) is bestemd voor wonen en laat tevens diensten, kantoren, detailhandel, horeca en gemeenschapsvoorzieningen toe. Bovendien zijn binnen deze zone kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en stapelplaatsen bijkomend toegelaten, zolang de activiteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.

De ambachtelijke bedrijvigheden worden toegestaan:

- ofwel binnen de bouwvoorschriften (gabariet) opgenomen in de tabel voor de zone 3; dit houdt in dat aan de straatzijde wonen gemengd met de bedrijfsactiviteiten gesitueerd is;
- ofwel achter het maximum toegelaten volume van het hoofdgebouw, met een maximum bebouwde oppervlakte van 650 m². De oppervlakte maakt deel uit van de maximum terreinbezetting per perceel (K5 en K6).

C4 Zone voor wonen -bejaardenwoningen – gegroepeerde bebouwing (zone 4)

Deze zone is bestemd voor residentieel wonen. De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren en worden beperkt tot een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.

Bij verbouwing van de bestaande gebouwen moet het architecturaal karakter van het geheel worden gerespecteerd. Elke rij van woningen dient een harmonieus geheel te vormen. In functie van een eventuele verbouwing wordt een beperkte uitbreiding van de gebouwenvolumes toegelaten.

Verplichte bouwlijnen, aangeduid op het bestemmingsplan, hebben voorrang op de voorschriften opgenomen in de tabel.

C5 Zone voor wisselbestemming: hoevegebouwen / wonen (zone 5)

Deze specifieke zone is bestemd voor wonen en het behoud van architecturale en cultuurhistorische eigenheid van de twee hoevegebouwen in de Hoonakkerdreef.

Binnen deze zone kan worden gekozen tussen de twee aangeduide bestemmingen: behoud van de hoevegebouwen en wonen.

Indien gekozen wordt voor het behoud van de bestaande hoevegebouwen, worden de volgende bepalingen van toepassing:

instandhoudings- en verbouwwerken en/of nieuwbouwwerken in deze zone dienen de onderlinge schikking en het landelijke karakter van de bestaande bouwvolumes te respecteren.

Dit houdt in dat:

- Het oorspronkelijke architecturale karakter van de hoeve herkenbaar blijft, ook na herbouwen. Dit sluit weliswaar geen wijzigingen aan het uitzicht van het gebouw uit, zoals bijkomende raamopeningen en dergelijke.
- Wanneer de gebouwen worden uitgebreid, dient het nieuwe gedeelte respect te hebben voor de architecturale eigenheid, zonder voor dit nieuwe gedeelte hedendaagse architectuur uit te sluiten. De bestaande dakvorm dient hierbij zoveel mogelijk aangehouden te worden, maar eventuele afwijkingen zijn, mits een goede motivatie, mogelijk.

Maximum uitbreiding van 30% van het bestaande volume wordt toegestaan. Bij volledige nieuwbouw dient de hoeve op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande gebouwen worden heropgericht.

Analoog de aanpalende zones en de ligging wordt de nevenbestemming diensten, kantoren, detailhandel en horeca toegelaten.

Indien gekozen wordt voor wonen, worden de bepalingen van de aanpalende zone, resp. zone 3 van toepassing.

C6 Zone voor wonen – projectzone (zone 6)

1. Basisbepalingen

Voor het gebied waar een hogere graad van flexibiliteit vereist is, wordt in het BPA het begrip “projectzone” en “inrichtingsplan” ingevoerd. De projectzone is een zone voor een globaal project, waar slechts de strikt noodzakelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden in het BPA worden vastgelegd.

Conform de vigerende wetgeving worden in het BPA de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de projectzone vastgelegd. De eigenlijke invulling, gabarieten en exacte inplantingen wordt bepaald in functie van de planologische ruimte aan de ene kant en de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden aan de andere kant. De stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het gebied kan in de toekomst evolueren, maar het concrete stedenbouwkundige concept dient steeds de randvoorwaarden, vastgelegd in de voorschriften, te respecteren.

De projectzone dient als een ruimtelijk geheel opgevat te worden, waarbinnen een optimale menging van private en openbare ruimtes wordt nagestreefd. De mogelijke potenties van de projectzone worden uitgedrukt in de ruimtelijke kwaliteit, de relaties met de omgeving, de relatie tussen de open ruimte en de bebouwing en de kwaliteit van de openbare delen.

Het is aan de ontwerper om alle bepalende elementen te analyseren en vanuit de interpretatie van deze analyse een optimale oplossing te geven.

2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden – inrichtingsprincipes voor de projectzone:

bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen. Binnen de projectzone wordt gekozen tussen de bestemmingen van de zone 2 en/of de zone 3. Volgens de bestemmingskeuze zijn dan de stedenbouwkundige voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

Analoog de aanpalende zones en de ligging wordt de nevenbestemming diensten, kantoren, detailhandel en horeca toegelaten.

De minimum bebouwingsdichtheid is 20 wooneenheden per hectare.

De zone kan ofwel als een globaal project (bvb. woonerf) ofwel gefaseerd gerealiseerd worden.

bebouwing

Zie tabel bestemmingszones.

open ruimte

In functie van de goede woonkwaliteit moet het openbaar domein binnen de projectzone op een kwalitatieve manier worden aangelegd.

De onbebouwde delen van de projectzone en die van de brede omgeving moeten op elkaar ruimtelijk worden afgestemd.

ontsluitingsstructuur

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer moet naar de Kleine Heerweg worden gericht. Uit het inrichtingsplan moet duidelijk blijken dat de ontsluiting op een verkeerstechnisch veilige en ruimtelijk kwalitatieve manier opgelost wordt.

Eveneens moet de ontsluiting van de projectzone op de wegenstructuur van de omgeving (project Interlin) worden afgestemd.

Voor het niet gemotoriseerd verkeer moet een ontsluiting worden voorzien naar de aanpalende zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

3. Inrichtingsplan

Een bouwvergunning kan pas worden afgeleverd, indien ze in overeenstemming is met een goedgekeurd inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan is een voldoende gemotiveerde, globale bestemming-, inplanting- en volumestudie van de projectzone, die moet beantwoorden aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In een inrichtingsplan dienen conform de vigerende wetgeving de volgende stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden steeds gerespecteerd te worden en in de uitwerking van het plan aangetoond worden:

- * de bestaande structurele circulatieverbindingen (voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer);
- * de bestemmingsbepalingen voor de betrokken zone vastgelegd in de tabel en de voorschriften;
- * de ruimtelijke bepalingen (i.v.m. grootte en plaatsing van de gebouwen volumes) voor de betrokken zones vastgelegd in de tabel en de voorschriften.

In een inrichtingsplan voor het betrokken gebied mogen binnen de projectzone de volgende elementen variëren:

- * verkeerscirculatie en verkeersontsluiting (met respect tot het behoud van de structurele circulatieverbindingen);
- * de zonegrenzen binnen het openbaar domein.

4. Procedure

Het basisprincipe is dat een bouwvergunning pas kan worden afgeleverd, indien ze kadert in een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone (integraal deel van de bouwaanvraag).

De goedkeuring van het inrichtingsplan gebeurt door de gemeenteraad.

Het dossier van het inrichtingsplan moet de volgende documenten bevatten en aan de volgende voorwaarden voldoen:

- plan van de bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context;
- analyse en interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteit en gebreken, naar randvoorwaarden voor het project;
- het inrichtingsplan moet inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de bebouwde ruimte en onbebouwde ruimte en een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen;
- het inrichtingsplan moet ook de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bevatten;
- de volumetekeningen moeten aanduidingen en gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen (profieltekeningen, maten, naburige bebouwing);
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving heeft;
- uit het inrichtingsplan moet blijken dat alle gebouwen bereikbaar en toegankelijk zijn voor veiligheidsdiensten en brandweer.

De eigenlijke realisatie van de zone kan volgens de principes van het globaal inrichtingsplan worden gefaseerd. Het inrichtingsplan moet de globale visie weergeven, zodat de gefaseerde realisatie in onderlinge afstemming kan gebeuren.

C7. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 7)

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen met een (semi-)publieke bestemming in de ruime zin. De voorziene functies en activiteiten kunnen door openbaar en/of privaat initiatief worden ontwikkeld.

Aan de bestaande gebouwen mogen de nodige instandhoudings- en verbouwingswerken worden uitgevoerd.

Nieuwe gebouwen of uitbreiding van bestaande gebouwen zijn toegelaten onder de voorwaarde dat de afstand van de gebouwen tot de perceelsgrenzen minimum even groot is als de kroonlijsthoogte van het gebouwenvolume.

De buitenruimte moet worden ingericht als publieke ontspanningszone (met sport- en speelmogelijkheden), met voldoende groenmassa als tegengewicht voor de grootschalige gebouwen. De plaatsing van speeltuigen en beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten.

C8 Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en stapelplaatsen (zone 8)

Deze zone is bestemd voor kleinschalige ambachtelijke activiteiten, handel en/of stapelplaats met bijhorende bedrijfswoning.

Per bedrijfsperceel zijn kantoren en één bedrijfswoning toegelaten. Het bedrijfswoning moet binnen de bedrijfsgebouwen geïntegreerd worden. Een uitzondering vormt situatie, wanneer de bedrijfswoning als ruimtelijk afgezonderd reeds bestaat. In dat geval moet de woning aan de ruimtelijke bepalingen betreffende de hoofdgebouwen van de zone 3* voldoen.

De afstand van een gebouwenvolume t.o.v. de perceelsgrenzen met de woonzones moet groter of gelijk zijn dan de kroonlijsthoogte van het betreffende volume. Tegen de andere perceelsgrenzen moet minimumafstand van 4,00 m gerespecteerd worden, tenzij een samenvoeging van maximum 2 gebouwenvolumes.

Aanpalend aan andere bedrijfspercelen mag één zijgevel van het bedrijfsgebouw op de perceelsgrens worden aangebouwd aan het aangrenzende bedrijfsgebouw, met een maximale bouwhoogte van 6,50 m.

De niet-bebouwde ruimte van het bedrijfsperceel mag volledig verhard worden.

Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers (tenzij er een afzonderlijke parking voorzien is).

Het gebouwenvolume, de dakvorm, de gekozen materialen en hun kleur, de verplicht aan te planten groenschermen en de inrichting van de niet bebouwde delen moeten zorgen voor de optimale intergratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving. Deze beoordeling gebeurt op basis van de eerstvolgende vergunningsaanvraag die een globaal inrichtingsplan moet bevatten.

De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 3,00 m.

Het gedeelte van de zone aangeduid op het bestemmingsplan met de asterisk (*) is bestemd voor combinatie van wonen en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid – de woonfunctie wordt langs de Grote Heerweg gesitueerd en de ambachtelijke bedrijvigheid aanpalend aan de zone 8 – zone voor milieubelastende bedrijvigheid.

Voor de deelzone aan de openbare weg (wonen) zijn de voorschriften van de zone 3 van toepassing; voor de achterliggende deelzone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn de bepalingen van de zone 8 van toepassing.

C9 Zone voor milieubelastende bedrijvigheid (zone 9)

Deze zone is bestemd voor bedrijvigheid die verenigbaar is met de aanpalende woonzones.

Om de integratie van de zone in de ruimtelijke context te optimaliseren zal de bestemming 'zone voor milieubelastende bedrijvigheid' geleidelijk overgaan naar de kleinschalige ambachtelijke activiteiten – "zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven" (zone 8).

De huidige activiteiten mogen behouden blijven en zelfs verder ontwikkelen. Na de stopzetting van deze functies zal de zone transformeren naar kleinere en voor de woonomgeving minder storende entiteiten.

De stedenbouwkundige bepalingen van de zone "zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven" (zone 8) zijn dan van toepassing.

Voor de bestaande activiteiten binnen de zone zijn de volgende bepalingen van toepassing:

Het gebouwenvolume, de dakvorm, de gekozen materialen en hun kleur, de verplicht aan te planten groenschermen en de inrichting van de niet bebouwde delen moeten zorgen voor de optimale intergratie van de bedrijfsgebouwen in hun omgeving. Deze beoordeling gebeurt op basis van de eerstvolgende vergunningsaanvraag die een globaal inrichtingsplan moet bevatten.

De afstand van een gebouwenvolume t.o.v. de perceelsgrenzen met de woonzones moet groter of gelijk zijn dan de kroonlijsthoogte van het betreffende volume. Tegen de andere perceelsgrenzen moet minimumafstand van 4,00 m gerespecteerd worden, tenzij een samenvoeging van maximum 2 gebouwenvolumes.

Aanpalend aan andere bedrijfspercelen mag één zijgevel van het bedrijfsgebouw op de perceelsgrens worden aangebouwd aan het aangrenzende bedrijfsgebouw, met een maximale bouwhoogte van 9,00 m.

Per bedrijfsperceel zijn kantoren en één bedrijfswoning toegelaten. Een bedrijfswoning wordt toegelaten met volgende maximale bouwomvang: bebouwbare oppervlakte = 250m², twee bouwlagen en een dakhelling van 45°. De woning mag niet afzonderlijk worden vervreemd. Deze woning moet in de bedrijfsgebouwen worden geïntegreerd, tenzij deze reeds bestaande is.

Elk bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.

De volledige zone wordt bij voorkeur via de Grote Heerweg en de Sint-Jansstraat ontsloten. Naar de Kleine Heerweg mogen slechts de secundaire ontsluitingen worden georiënteerd.

Niet bebouwde delen mogen volledig worden verhard.

Binnen de zone kan enkel het stapelen van die producten worden toegelaten die ordelijk en niet hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de woonomgeving.

Laden en lossen van vrachtwagens moet op eigen domein gebeuren. In functie daarvan moet voldoende ruimte worden voorzien op eigen domein.

C10 Zone voor nabestemming (zone 10)

Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen behouden blijven en worden gebruikt voor de activiteiten opgenomen in de bepalingen voor de zone 8 - zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en stapelplaatsen.

Bij beëindiging van de activiteiten en afbraak van de gebouwen krijgen de percelen binnen de zone de bestemming weergegeven door de kleur van de brede stroken van de arcering.

De voorschriften van de respectievelijke zone zijn dan van toepassing.

De nabestemming is slechts realiseerbaar indien toegepast over de volledige zone; een gedeeltelijke realisatie van de nabestemming is niet toegelaten.

C11 Zone voor openbare wegenis (zone 11)

De zone wordt op het bestemmingsplan met maximale afmetingen weergegeven. De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik bij de aanleg van de zone maken deel uit van het globaal concept voor het openbaar domein.

Binnen deze zone zijn parkeerplaatsen, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken toegelaten.

C12 Zone voor parking (zone 12)

De zone is in eerste instantie bedoeld voor de aanleg van parkeerplaatsen. Binnen deze zone zijn ook de aanplanting van groen, muurtjes, kunstwerken, enz. toegelaten. De waardevolle bestaande aanplantingen moeten behouden en versterkt worden.

De zone wordt op het bestemmingsplan met maximale afmetingen weergegeven. De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik bij de aanleg van de zone maken deel uit van het globaal concept.

C13. Zone voor garageweg (zone 13)

Deze garageweg biedt de mogelijkheid tot ontsluiting van garages en tuinen behorende bij de aangrenzende woonzones. Het bieden van een hoofdtoegang tot de aangrenzende woonzones is verboden.

De materiële aanleg van deze straten moet zodanig zijn dat de garages steeds vlot en veilig bereikbaar blijven voor de wagens van de aangelanden.

C14 Zone voor opritten en parkeerplaatsen (zone 14)

Deze zone biedt toegang van het gemotoriseerd verkeer tot de aanpalende bedrijven.

Als nevenfunctie laat deze zone toe om indien ruimtelijk en verkeerstechnisch verantwoord als parking van de bijbehorende bedrijven gebruikt te worden.

Indien er per bedrijf meer opritten zijn moet één van hen als hoofdontsluiting gekozen worden. De andere opritten moeten dan als secundaire ontsluiting, reserve of noodtoegang voor de brandweer aangelegd worden en niet frequent gebruikt voor de bedrijfsactiviteiten.

Binnen deze zone gesitueerd aan de Grote Heerweg wordt naast de vermelde bestemming eveneens de voetgangers- en fietsersverbinding opgenomen. Deze functie wordt niet specifiek op het bestemmingsplan ingetekend, maar sluit aan op de bestaande voetweg.

C15 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang (zone 15)

Deze zone is bestemd voor doorgang van voetgangers en fietsers. Deze verbinding mag door het gemotoriseerd verkeer niet worden gebruikt.

De minimum breedte van de wegenis bedraagt 2,00 m.

De materiële aanleg moet zodanig zijn dat het karakter van een pad voor fietsers en voetgangers wordt benadrukt.

C16 Zone voor groen (zone 16)

De zone heeft een structurele en/of ruimtelijke en/of visuele en/of recreatieve functie.

De zone vormt een integraal deel van het openbaar domein van de betrokken ruimtelijke gehelen of woonwijken.

Binnen de zone zijn verharde paden toegelaten i.f.v. de verbinding voor voetgangers en fietsers.

Verder zijn binnen de zone werken, handelingen en constructies (bvb. tuinhuis voor wijkwerking, speelpleinconstructies, enz.) toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling en het onderhoud van de openbare groenzone.

C17 Zone voor buffer (zone 17)

Deze zone is bestemd voor aanleg van visuele en functionele buffer.

Binnen de zone zijn in principe geen verhardingen toegelaten; slechts opritten i.f.v. de brandweer.

De zone dient zo aangeplant te worden dat de bufferfunctie ook tijdens de winterperiode gegarandeerd wordt.