

# HERZIENING BPA KLOOSTERSTRAAT



GEMEENTEPLEIN 2

Tel.: 056/62 12 11 Fax: 056/62 12 23

## STAD WAREGEM Provincie West-Vlaanderen

### STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

november 2003

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 02/12/2003  
bij bevel

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Guido De Lange

Yolande Dhondt

Het College en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ten  
stadhuisse ter inzage van het publiek werd neergelegd gedurende het  
openbaar onderzoek van 19/12/2003 tot 19/01/2004

Namens het College van Burgemeester en Schepenen  
bij bevel

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Definitief aanvaard door de gemeenteraad in zitting van 03/02/2004  
bij bevel

de secretaris

de burgemeester-voorzitter

Guido De Lange

Yolande Dhondt

Guido De Lange

Yolande Dhondt

Ontwerper: Bart Broeckhove

**ARCADIS Lapere nv**  
**Sint-Jorisstraat 21**  
**8500 Kortrijk**

**Tel.: (056)24 99 20**

**Fax: (056)24 99 21**



ISO 9001 gecertificeerd voor:  
Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, verkeersinfrastructuur en milieu-infrastructuur

BTW BE 426.682.709  
HRA 282.933  
BBL 320.0687053.72

**INHOUDSOPGAVE**

<b>DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN</b> .....	<b>3</b>
ART. 1. TERMINOLOGIE .....	3
ART. 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN.....	5
ART. 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN .....	6
<b>DEEL 2: VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>8</b>
ART. 5. ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING.....	8
1. <i>Bestemming</i> .....	8
2. <i>perceelsafmetingen</i> .....	8
3. <i>bebouwing in geval van open bebouwing</i> .....	8
4. <i>Bebouwing in geval van halfopen bebouwing</i> .....	11
5. <i>De niet bebouwde delen</i> .....	14
ART. 6. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING .....	16
<i>Bestemming</i> .....	16
2. <i>Perceelsafmetingen</i> .....	16
3. <i>Bebouwing</i> .....	16
4. <i>De niet bebouwde delen</i> .....	20
ART. 8. ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES .....	21
1. <i>Bestemming</i> .....	21
2. <i>perceelsafmetingen</i> .....	21
3. <i>Bebouwing</i> .....	21
4. <i>De niet bebouwde delen</i> .....	24
ART. 10. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN .....	25
1. <i>Bestemming</i> .....	25
2. <i>bebouwing</i> .....	25
3. <i>Inrichting</i> .....	25
ART. 23. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN .....	26
1. <i>Bestemming</i> .....	26
2. <i>Bebouwing</i> .....	26
3. <i>Inrichting</i> .....	27
ART. 33. ZONE VOOR BEDRIJVEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.....	28
1. <i>Bestemming</i> .....	28
2. <i>perceelsafmetingen</i> .....	28
3. <i>Bebouwing</i> .....	28
4. <i>inrichting</i> .....	35
ART. 55. ZONE VOOR BUFFER.....	36
1. <i>Bestemming</i> .....	36
2. <i>Inrichting</i> .....	36
ART. 59. ZONE VOOR BUFFER MET NABESTEMMING ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING.....	37
ART. 60. ZONE VOOR GROENE VERBINDING.....	38
1. <i>Bestemming</i> .....	38
2. <i>ligging en oppervlakte</i> .....	38
3. <i>Bebouwing en constructies</i> .....	38
4. <i>Inrichting</i> .....	38
ART. 71. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS .....	39
1. <i>Bestemming</i> .....	39
2. <i>Inrichting</i> .....	39
ART. 72. ZONE VOOR VOETWEGEN .....	40
1. <i>Bestemming</i> .....	40
2. <i>Inrichting</i> .....	40
BIJLAGE 1: BEPLANTINGSLIJST INHEEMSE PLANTEN .....	41



---

**DEEL 1: ALGEMENE BEPALINGEN**

---

**ART. 1. TERMINOLOGIE**

Voor de toepassing van deze voorschriften wordt verstaan onder:

<b>Aangebouwd bijgebouw</b>	gelijkvloers gedeelte van het gebouw achter de verdieping.
<b>Alleenstaand gebouw</b>	een gebouw, waarvan geen enkele zijgevel op een perceelsgrens als gemene muur is opgericht.
<b>Ambachtelijk bedrijf/bedrijfsgebouw</b>	een gebouw, dat bedoeld is voor productie en/of distributie en/of bewerking van goederen of het organiseren van diensten. Hierbij worden eveneens de sanitaire voorzieningen en kleed- en eetruimte voor werknemers gerekend.
<b>Bouwvrije zijtuinstrook</b>	een strook grond met een bepaalde breedte, gelegen tussen de zijgrens van een perceel en de vrijstaande zijgevel van een vrijstaand gebouw en waarvan de diepte gelijk is aan die van de aanpalende strook voor de hoofdgebouwen.
<b>Carport</b>	Een constructie in hout voor het stallen van een gezinswagen, fietsen, bromfietsen, ... met 3 open zijden
<b>Dakuitbouw</b>	een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.
<b>Gemene muur</b>	gemeenschappelijke muur op de perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
<b>Gesloten bebouwing</b>	bebouwingswijze waarbij een gesloten gevelwand van minimum 5 wordt gevormd zonder bouwvrije zijstroken.
<b>Geveluitbouw</b>	een gesloten uitbouw van een gevel die zich over één of meerdere bouwlagen uitstrekt.
<b>Grondoppervlakte</b>	oppervlakte van een gebouw, inclusief buitenmuren
<b>Halfopen bebouwing</b>	bebouwingswijze waarbij minimum 2 en maximum 4 woningen een harmonisch geheel vormen, met aaneengesloten voorgevels en waarvan de vrijstaande gevels afgewerkt worden als kopgevels.
<b>Hoofdbestemming</b>	bestemming van een pand voor meer dan 70% van de vloeroppervlakte, tenzij anders aangegeven.
<b>Instandhoudingswerken</b>	werken die geen betrekking hebben op de stabiliteit en het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
<b>Kantoor</b>	een vertrek bestemd voor beheer, -administratiewerkzaamheden of privaat onderricht, in gebruik voor een bedrijfsactiviteit.
<b>Kopgebouw</b>	eindgebouw van een huizenblok of -groep.
<b>Kopgevel</b>	vrijstaande gevel van een kopgebouw.
<b>Kroonlijst</b>	het snijvlak tussen en rechtopstaande gevel en een hellend dakvlak.



<b>Kroonlijsthoogte</b>	wordt gemeten van het maaiveld tot de onderkant van de kroonlijst.
<b>Nevenbestemming</b>	bestemming van een pand voor max. 30 % van de vloeroppervlakte, tenzij anders vermeld
<b>Nok</b>	snijlijn van 2 hellende dakvlakken.
<b>Open bebouwing</b>	een gebouw waarvan de beide zijgevels op een minimale afstand van de perceelsgrenzen zijn geplaatst.
<b>Plat dak</b>	een dak, dat een gebouw afdekt en een helling heeft die kleiner is dan 10%.
<b>Rooilijn</b>	de grens tussen openbaar domein en de aanpalende eigendommen.
<b>Tuinstrook</b>	gebied gelegen achter de strook voor hoofd- en bijgebouwen.
<b>Voorgevelbouwlijn</b>	de grens tussen de strook voor bebouwing en de voortuinstrook of de wege nis.
<b>Vloeroppervlakte</b>	gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, exclusief kelder- en niet ingerichte of bewoonbare zolderruimtes.
<b>Vrijstaande gevel</b>	een gevel of het gedeelte van een gevel waartegen niet wordt gebouwd.
<b>Wachtgevel</b>	gemene muur op de zijdelingse perceelsgrens waar tegenaan wordt gebouwd.
<b>Woningdichtheid</b>	wordt uitgedrukt in het aantal woningen per hectare.
<b>Zadeldak</b>	een dak gevormd door twee gelijkhellende vlakken van gelijke lengte en die in een nok samenkomen.
<b>Zone</b>	het op het plan omljnd en met een kleur of grafisch teken aangeduid gebiedsdeel dat voor een bepaald, door de voorschriften vastgesteld, gebruik bestemd is.



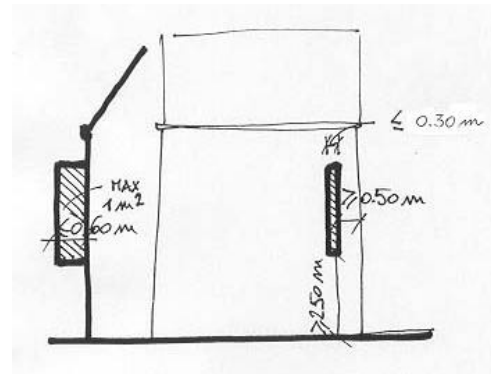
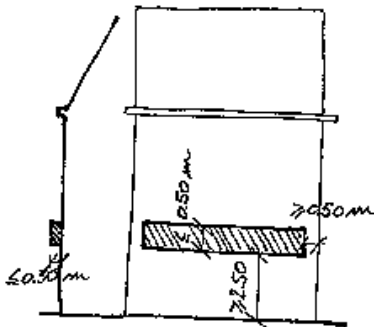
## ART. 2. DEFINITIES BESTEMMINGSCATEGORIEËN

<b>Eéngzinswoning</b>	woning voor één gezin, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
<b>Meergezinswoning</b>	gebouw met meerdere woonegelegenheden in de vorm van studio's of appartementen, inclusief bijhorende uitrustingen zoals garages, bergplaatsen.
<b>Handel</b>	vestigingen voor kleinhandel, speciaalhandel, inclusief de noodzakelijke opslagplaatsen en werkplaatsen voor zover deze bij de bedoelde winkelfunctie horen.
<b>Diensten</b>	kantoren en diensten zoals banken, verzekeringskantoren, studie bureau, praktijken, ....
<b>Horeca</b>	café, restaurant, feestzaal, frituur.
<b>Gemeenschapsvoorzieningen</b>	lager onderwijs, kleuter- en peuterspeelplaatsen, kinderdagverblijven, cultuur en cultus: bibliotheek, buurthuis, clublokaal, kerk, gebedshuis, overheidsdiensten: dienstencentrum, politie (wijkbureau), post.
<b>Bedrijven</b>	Inrichting voor de uitoefening van een bepaalde tak van ambachten, handel enz.

## ART. 3. ALGEMEEN GELDENDE VOORSCHRIFTEN

### Uithangborden

Het aanbrengen van uithangborden is vergunningsplichtig. Uithangborden zijn mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De uithangborden houden 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.



### Uithangborden op de gevelvlakken

De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0.50 m.

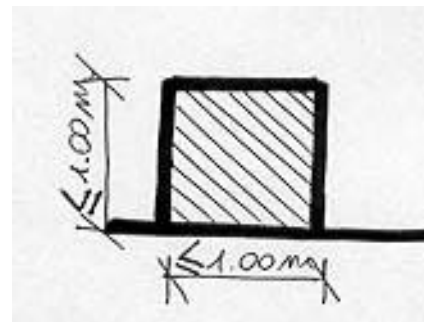
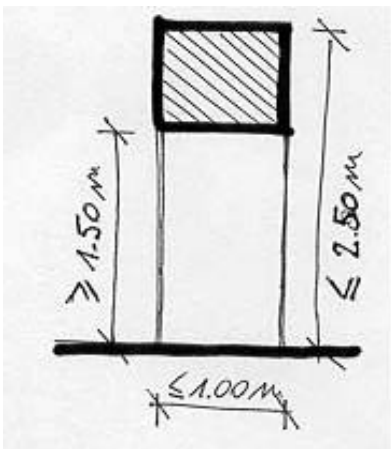
### Uithangborden haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m<sup>2</sup>. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt 0.60 m. De maximum breedte bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld.

### Vrijstaande borden of panelen

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m. van de zone voor wegenis en op 1 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m<sup>2</sup>. De maximum breedte bedraagt 0.30 m.





### **Bestaande bebouwing**

Bestaande bouwvolumes die niet conform de stedenbouwkundige voorschriften zijn mogen behouden blijven. Instandhoudings- en verbouwingswerken binnen het bestaande volume zijn toegelaten, evenals het wijzigen van raam- en deuropeningen. Volumewijzigingen en – uitbreidingen zijn niet toegelaten.



---

## DEEL 2: VOORSCHRIFTEN

---

### ART. 5 ZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

#### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** ééngezinswoningen.

**Nevenbestemming:** diensten.

Bestaande handels- en horeca-activiteiten kunnen worden behouden, echter zonder uitbreiding in oppervlakte.

Open bebouwing is slechts toegelaten voor zover de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA en er geen bestaande wachtgevels aanwezig zijn.

#### 2. PERCELSAFMETINGEN

In geval van open bebouwing is de kavelbreedte bij verkavelen langs de rijweg minimum 14 m. en maximum 23 m.

In geval van halfopen bebouwing is de kavelbreedte bij verkavelingen langs de rijweg minimum 10 m. en maximum 16 m.

Verkavelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de minimum en de maximum perceelsafmetingen.

Bij verkaveling van of totaalproject voor de percelen grenzend aan de Gustaaf Mahieulaan dient een zone voor de groene verbinding, zoals beschreven in art. 60 gerealiseerd.

#### 3. BEBOUWING IN GEVAL VAN OPEN BEBOUWING

##### 3.1. Plaatsing van de gebouwen

###### 3.1.1. Woning

Voorgevel:

- Woningen gelegen langs Posterijstraat: maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis
- Woningen langsheen de Gentseweg: maximaal 11 meter vanaf de zone voor openbare wegenis
- Woningen langsheen de Spoorweglaan: minimaal 3 meter, maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis.
- Overige: minimaal 5 meter en maximum 10 m. vanaf de zone voor openbare wegenis.

Vrijstaande zijgevels: op minimum 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.





### **3.1.2. Carport**

Carports, aangebouwd aan de woning in de bouwvrije zijstrook zijn toegelaten, voor zover het maximum grondoppervlakte per woning niet wordt overschreden. De plaatsing is slechts mogelijk langs 1 zijde van de woning.

Inplanting: ofwel op 0.60 m. van de perceelsgrens,  
ofwel op de zijdelingse perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende.

Minimum 3 m. achter de voorgevel.

### **3.1.3. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Inplanting ofwel op de perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van het aanpalende.

ofwel minimum 1 m. van de perceelsgrens.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2 m.

Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

## **3.2. Afmetingen van de gebouwen**

### **3.2.1. Woning**

**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** maximum 18 m.

**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 15 m.

**Kroonlijsthoogte:** minimum 2.50 m. en maximum 6 m.

**Maximum grondoppervlakte** per woning: max. 50% van de perceelsoppervlakte.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

### **3.2.2. Carport**

Maximum oppervlakte: 21 m<sup>2</sup> (voor zover de max. grondoppervlakte van de woning niet wordt overschreden).

Maximum bouwhoogte: 3 m.

### **3.2.3. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Totale oppervlakte van de afzonderlijke bijgebouwen en constructies samen: maximum 50 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 3 m.

Nokhoogte: maximum 4.50 m.

### 3.3. Welstand van de gebouwen

#### 3.3.1. Dakvorm

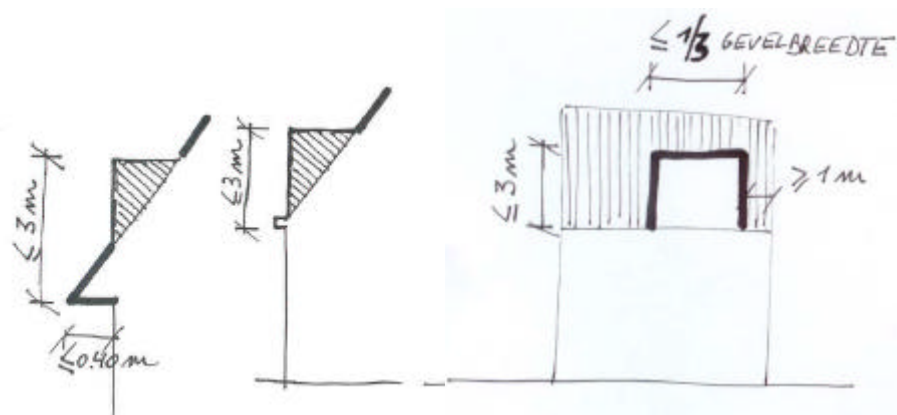
##### Woning

Hellende, gebogen of platte daken met een maximale dakhelling van 45°. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

Nokhoogte: maximum 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst.

Dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3 m. boven de kroonlijst. Op minimum 1 m. van de corresponderende zijgevel.

Dakoversteken: max. 0.40 m. voorbij de voorgevel



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

##### Carport

3 zijden zijn voor minimaal 30 % open

Indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende: 2 zijden minimaal 30 % open met gesloten wand op de zijdelingse perceelsgrens.

Platte daken.

Bij inplanting op de zijdelingse perceelsgrens gebeurt de afwatering steeds op eigen terrein.

##### Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

De dakvorm is vrij.

#### 3.3.2. Materialen

##### Woning

Gevels: gebakken of beton gevelsteen of sierpleister. Het geveloppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, ...

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.



Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

### **Carport**

Open of opengewerkte zijden: verduurzaamd hout of materiaal van de woninggevel

Op de zijdelingse perceelsgrens: materiaal van de woninggevel(s) of verduurzaamde houten panelen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

### **Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Gevels: sierpleister, hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen, zwarte golfplaten of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Betonplaten zijn verboden. Roofing op hellende daken is verboden.

## **4. BEBOUWING IN GEVAL VAN HALFOPEN BEBOUWING**

### **4.1. Plaatsing van de gebouwen**

#### **4.1.1. Hoofdgebouw**

Voorgevel

- Woningen gelegen langs Posterijstraat: maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis
- Woningen langsheen de Gentseweg: maximaal 11 meter vanaf de zone voor openbare wegenis
- Woningen langsheen de Spoorweglaan: minimaal 3 meter, maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis.
- Overige: minimaal 5 meter en maximum 10 m. vanaf de zone voor openbare wegenis.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 of 4 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 3 m. behouden langs de niet-aan te bouwen zijde en wordt op de perceelsgrens gebouwd langs de aan te bouwen zijde.

Bij uitbreidingen naar de straatkant op de voorgevelbouwlijn of op de zonegrens.

Bij kopgebouwen: 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

#### **4.1.2. Carport**

Het plaatsen van carports aangebouwd aan de woning in de bouwvrije zijstrook is toegelaten.

Inplanting ofwel op 0.60 m. van de perceelsgrens, ofwel op de zijdelingse perceelsgrens in geval van een gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende.

Minimum 3 m. achter de voorgevel.

#### 4.1.3. Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

#### 4.1.4. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende ofwel minimum 1 m. van de perceelsgrens.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2 m.

Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

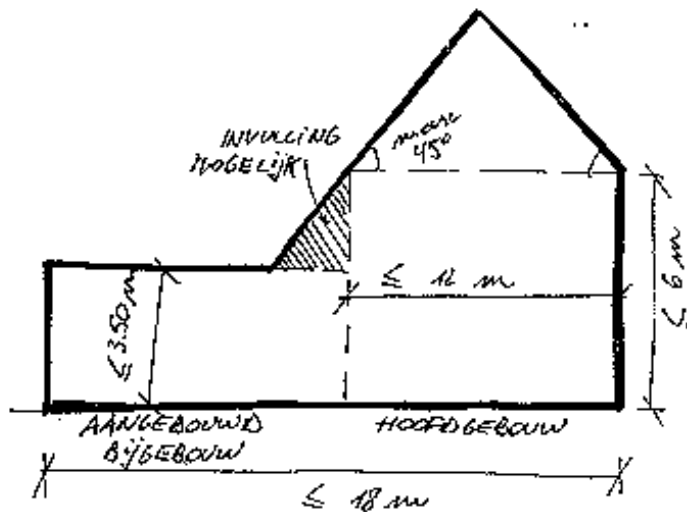
### 4.2. Afmetingen van de gebouwen

#### 4.2.1. Hoofdgebouw

**Voorgevelbreedte:** minimum 7 m., maximum 13 m.

**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** maximum 18 m.

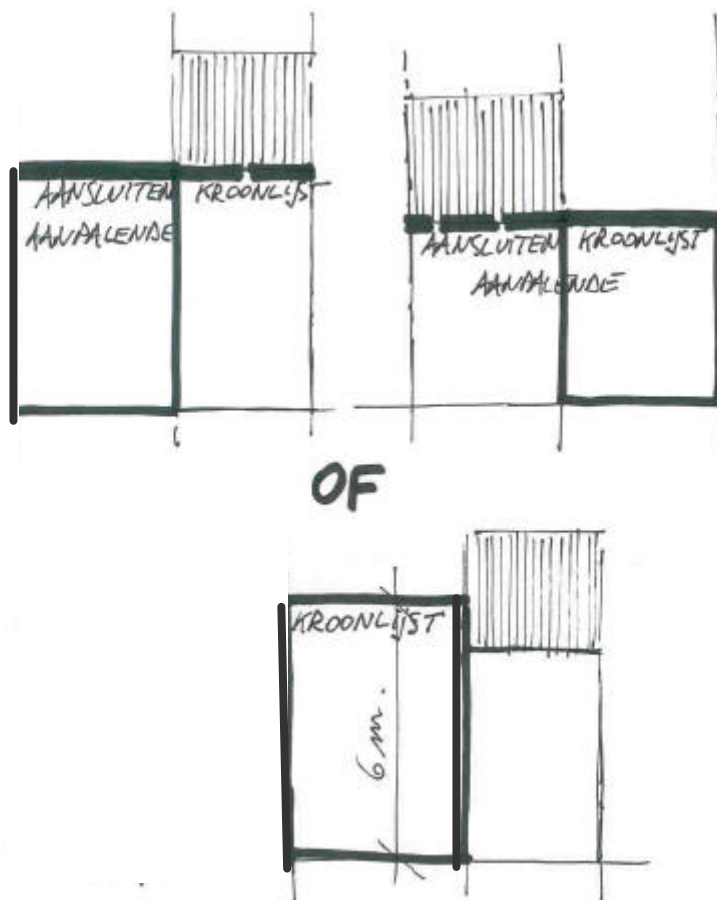
**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 12 m.



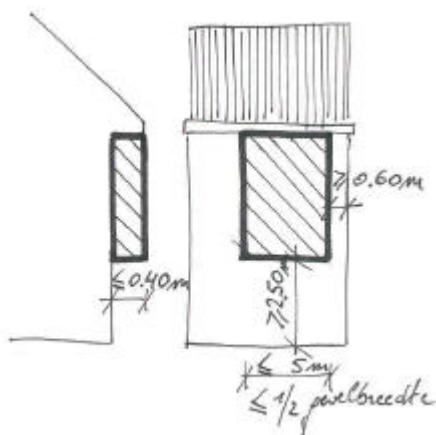
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

**Kroonlijsthoogte:** Er wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning.

Indien niet wordt aangesloten bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 m.



**Geveluitbouwen** enkel in de voorgevel: maximum 0.40 m. voorbij de bouwzone.  
Minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw: 2.50 m.  
Afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 0.60 m.  
Gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen: maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



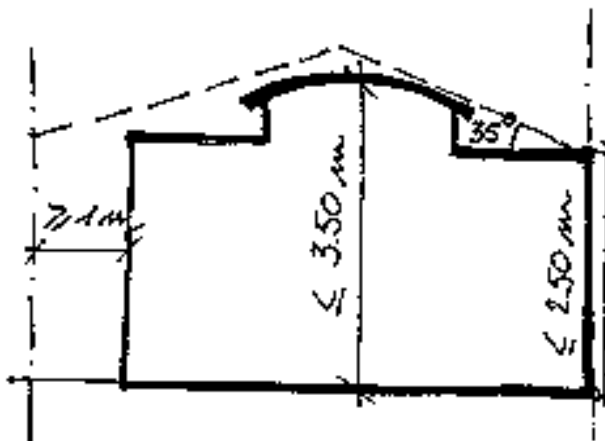
#### 4.2.2. Carport

Maximum oppervlakte: 21 m<sup>2</sup>

Maximum bouwhoogte: 3 m.

### 4.2.3. Aangebouwde bijgebouwen

Bouwhoogte op de perceelsgrens: maximum 2.50 m. Onder een hoek van 35° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



### 4.2.4. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Totale oppervlakte van de afzonderlijke bijgebouwen en constructies samen: maximum 50 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 3 m.

Nokhoogte: maximum 4.50 m.

## 4.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

### 4.3.1. Dakvorm

Zie 3.3.1.

### 4.3.2. Materialen

Zie 3.3.2.

## 5. DE NIET BEBOUWDE DELEN

De niet-bebouwde delen worden ingericht als tuin.

### Tuinaccommodatie en verhardingen

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, openluchtwembaden, e.a.: op minimum 1 m. van de perceelsgrenzen voor zover de maximale terreinbezetting niet overschreden wordt.

Paden en terrassen: maximum 10% van de oppervlakte van de niet bebouwde delen.




### **Afsluitingen**

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen, riet- en heidematten en houten panelen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde bebouwing: maximum 3 m. voorbij de bebouwing. Hoogte: maximum 2.50 m.

## ART. 6. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** ééngezinswoningen. In de zones met aanduiding  langs de Koekoekstraat zijn meergezinswoningen toegelaten.

**Nevenbestemming:** diensten.

### 2. PERCEELSAFMETINGEN

Bij verkavelen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 7 m. en maximum 12 m. Bij kopgebouwen is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 10 m. en maximum 15 m.

### 3. BEBOUWING

#### 3.1. Plaatsing van de gebouwen

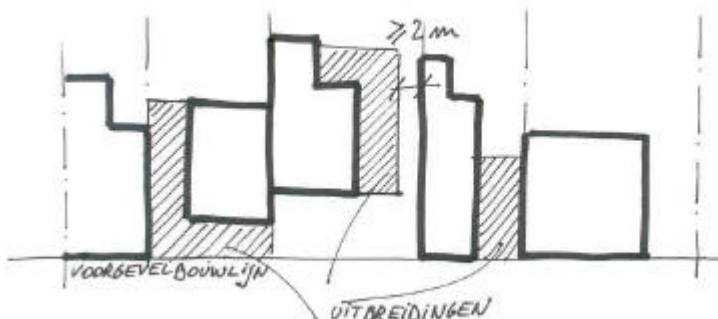
##### 3.1.1. Hoofdgebouw

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw: verplicht op de zonegrens, grenzend aan de zone voor openbare wegenis.

Bij verbouwing van bestaande gebouwen met 3 vrijstaande gevels kunnen de bestaande afstanden tot de voorgevelbouwlijn of zijdelingse perceelsgrenzen worden behouden.

Bij uitbreidingen van bestaande gebouwen met 3 vrijstaande gevels blijft ofwel een bouwvrije zijstrook van minimum 2 m. behouden, ofwel wordt tot op de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. Bij uitbreidingen naar de straatkant : verplicht op de zonegrens, grenzend aan de zone voor openbare wegenis.

Bij kopgebouwen: 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.



Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

**Maximum grondoppervlakte:** max. 70% van de perceelsoppervlakte.



### 3.1.2. Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

### 3.1.3. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn,

ofwel minimum 1 m. van de perceelsgrens.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2 m.

Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

## 3.2. Afmetingen van de gebouwen

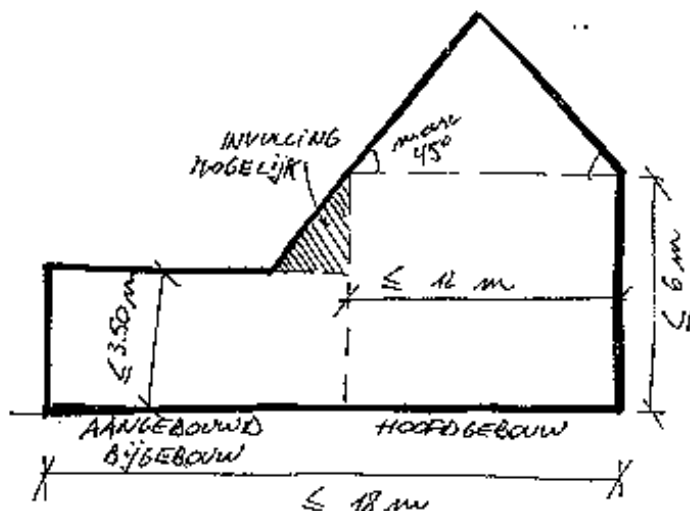
### 3.2.1. Hoofdgebouw

**Voorgevelbreedte:** minimum 7 m., maximum 12 m.

In geval dat de bestaande kavelafmetingen kleiner is dan 7 meter is de voorgevelbreedte gelijk aan deze kavelbreedte.

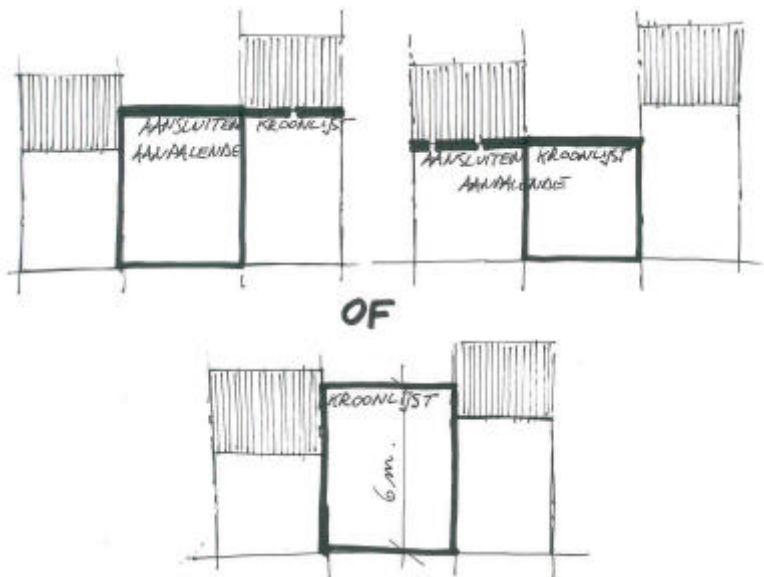
**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** maximum 18 m.

**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 12 m.

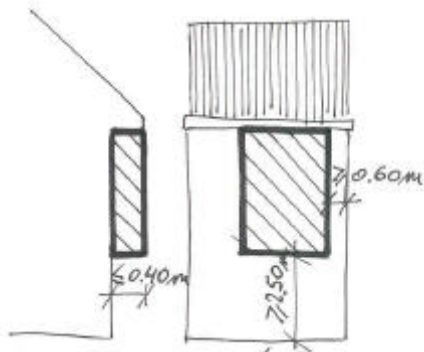


Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

**Kroonlijsthoogte:** Er wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden. Indien niet wordt aangesloten bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 m.

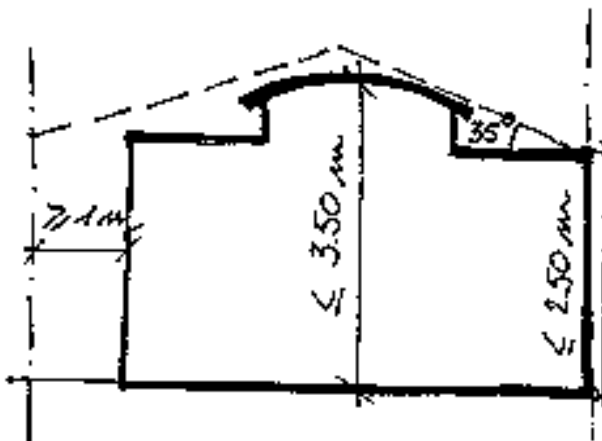


**Geveluitbouwen** in voor- en/of achtergevel: maximum 0.40 m. voorbij de bouwzone.  
Minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw: 2.50 m.  
Afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 0.60 m.



### 3.2.2. Aangebouwde bijgebouwen

Bouwhoogte op de perceelsgrens: maximum 2.50 m. Onder een hoek van 35° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



### 3.2.3. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Totale oppervlakte van de afzonderlijke bijgebouwen en constructies samen: maximum 50 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 2.50 m.

Nokhoogte: maximum 4.50 m.

### 3.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende bebouwing, dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende bebouwing waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

#### 3.3.1. Dakvorm

##### Hoofdgebouw

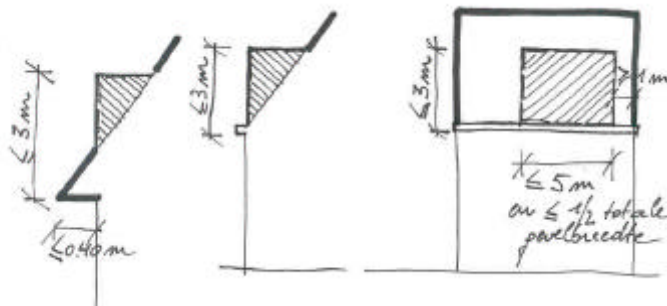
Hellende of gebogen daken: minimum 50% van het grondoppervlak.

De dakhelling bedraagt 35° tot 45°.

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

Dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum 1/2 van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3 m. boven de kroonlijst. Op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. Maximum breedte per dakuitbouw: 5 m.

Dakoversteken: max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

##### Aangebouwde bijgebouwen

Platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 35°).

##### Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

De dakvorm is vrij.



### **3.3.2. Materialen**

#### **Hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen**

Gevels: gebakken, beton gevelsteen of sierpleister. Het geveloppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, e.a.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

#### **Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Gevels: sierpleister, hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen, zwarte golfplaten of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Betonplaten zijn verboden. Roofing op hellende daken is verboden.

## **4. DE NIET BEBOUWDE DELEN**

De niet-bebouwde delen worden ingericht als tuin.

#### **Tuinaccommodatie en verhardingen**

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, openluchtzwembaden, e.a.: op minimum 1 m. van de perceelsgrenzen voor zover de maximale terreinbezetting niet wordt overschreden.

Paden en terrassen: maximum 10% van de oppervlakte van de niet bebouwde delen.

#### **Afsluitingen**

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen, riet- en heidematten en houten panelen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing: maximum 3 m. voorbij de bebouwing. Hoogte: maximum 2.50 m.



## ART 8. ZONE VOOR CENTRUMFUNCTIES

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** ééngezinswoningen, meergezinswoningen.

Handel, horeca, diensten en gemeenschapsvoorzieningen op het gelijkvloers. Op de verdieping is enkel wonen toegelaten.

**Nevenbestemming:** opslagplaatsen en werkplaatsen horende bij de hoofdbestemming.

In het gebouw is één woongelegenheden verplicht.

### 2. PERCEELSAFMETINGEN

Wanneer wordt gekozen voor woningen zijn de voorschriften van art. 6 van toepassing. Verkavelen is mogelijk mits wordt voldaan aan de minimum en de maximum perceelsafmetingen.

### 3. BEBOUWING

#### 3.1. Plaatsing van de gebouwen

##### 3.1.1. Hoofdgebouw

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw:

- Langsheen de Posterijstraat: op de zonegrens, grenzend aan de zone voor openbare wegenis.

##### 3.1.2. Aangebouwde bijgebouwen

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 1 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

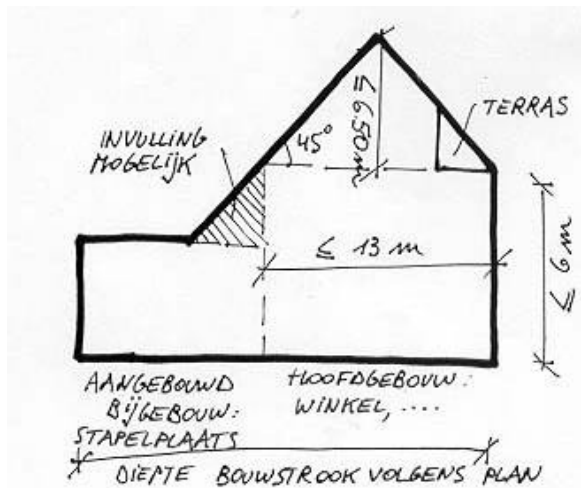
#### 3.2. Afmetingen van de gebouwen

##### 3.2.1. Hoofdgebouw

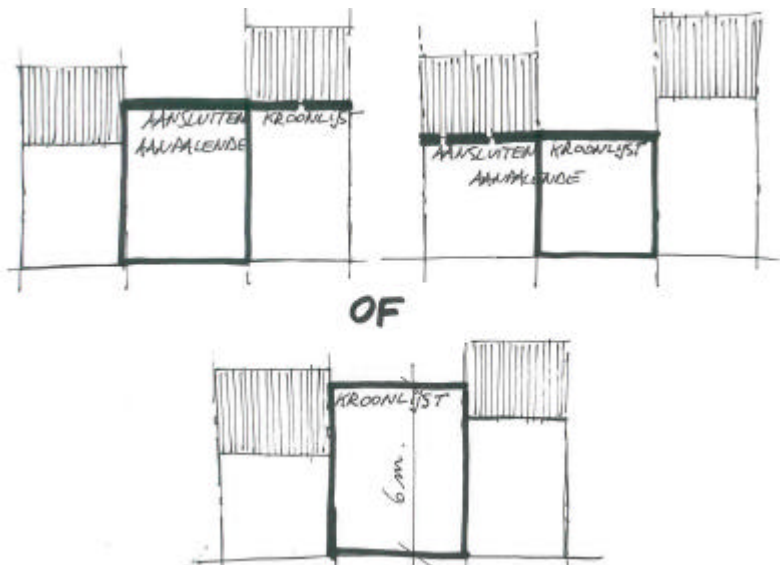
**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** 100% van de perceelsoppervlakte.

**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 13 m.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.



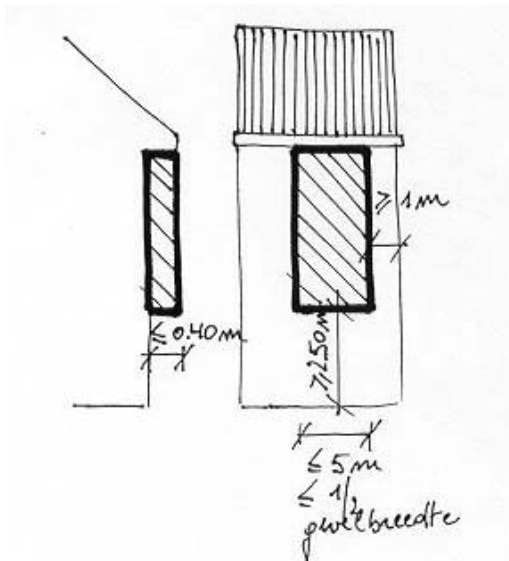
**Kroonlijsthoogte:** bij gesloten bebouwing wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden. Indien niet wordt aangesloten bedraagt de kroonlijsthoogte verplicht 6 m.



**Geveluitbouwen** enkel in de voorgevel toegelaten. Zij komen max. 0.40 m. voorbij de bouwzone of het gevelvlak.

De minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw bedraagt 2.50 m. De afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimum 1 m.

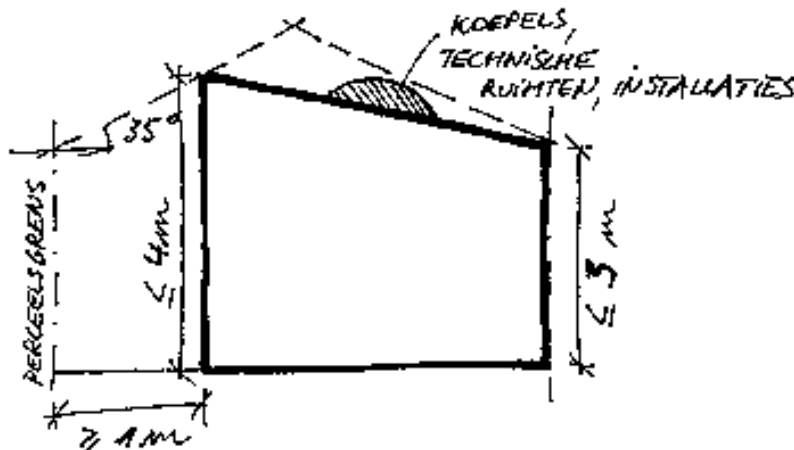
De gezamenlijke breedte van de geveluitbouwen bedraagt maximum de helft van de totale gevelbreedte met een maximum van 5 m. per uitbouw.



### 3.2.2. Aangebouwde bijgebouwen

**Bouwhoogte:** maximum 3 m. op de perceelsgrens.

Onder een hoek van  $35^\circ$  mag de bouwhoogte opklimmen tot maximum 4 m. Alle technische installaties zijn begrepen binnen deze afmetingen.



### 3.3. Welstand van de gebouwen

Indien het profiel van de nieuwbouw kleiner is dan het bestaande profiel van de aanpalende woning(en), dient de bouwheer het resterende profiel van de gemeenschappelijke zijgevel met de aanpalende woning(en) waterdicht af te werken in duurzame en esthetisch verantwoorde materialen zoals gevelsteen of leien.

#### 3.3.1. Dakvorm

##### Hoofdgebouw

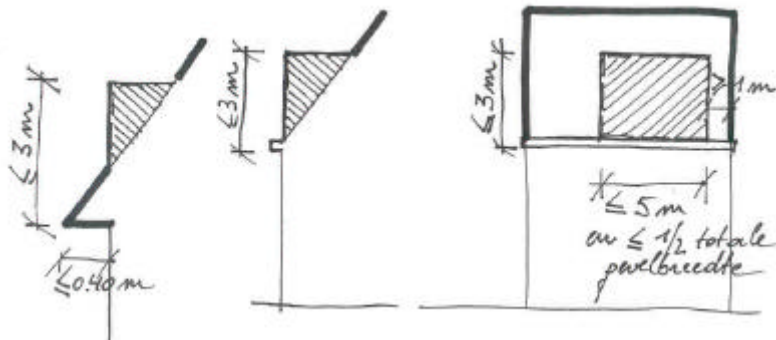
Hellende of gebogen daken: minimum 50% van het grondoppervlak.

Dakhelling tussen  $30^\circ$  en  $45^\circ$ .

Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven helling.

Dakuitbouwen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte en de hoogte niet meer dan 3 m. boven de kroonlijst reikt. Zij bevinden zich steeds op minimum 1 m. van de zijgevel, wachtgevel of zijdelingse perceelsgrens. De maximum breedte per dakuitbouw bedraagt 5 m.

Dakoversteken komen maximum 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

### Aangebouwde bijgebouwen

platte, lichthellende en lichtgebogen daken (helling max. 30°).

#### 3.3.2. Materialen

Gevels: gebakken, sierpleister of beton gevelsteen. Het geveloppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton, e.a.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

Roofing op hellende daken is verboden.

## 4. DE NIET BEBOUWDE DELEN

De niet-bebouwde delen worden ingericht als tuin.

### Tuinaccommodatie en verhardingen

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, openluchtwembaden, e.a.: op minimum 1 m. van de perceelsgrenzen.

Paden en terrassen: maximum 10% van de oppervlakte van de niet bebouwde delen.

### Afsluitingen

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen, riet- en heidematten en houten panelen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing: maximum 3 m. voorbij de bebouwing. Hoogte: maximum 2.50 m.





## ART. 10. ZONE VOOR GEGROEPEERDE AUTOBERGPLAATSEN

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** autobergplaatsen

**Nevenbestemming:** opritten, tuinbergingen

### 2. BEBOUWING

#### 2.1. Plaatsing van de bebouwing:

5 meter vanaf de openbare weg, op de zijdelingse perceelsgrens. Indien op één van de twee naastgelegen percelen reeds gebouwd is op de zijdelingse perceelsgrens, dient men aan te sluiten bij de bestaande autobergplaats. Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

#### 2.2. Afmetingen van de bebouwing:

Bouwdiepte: maximaal 7 m.

Kroonlijsthoogte: zelfde als de autobergplaats wordt aangebouwd of maximaal 2.5 m.

#### 2.3. Welstand van de gebouwen

Daken: platte of hellende daken, maximale nokhoogte 3 meter

Materialen: baksteen of verduurzaamd hout. Op de perceelsgrens is gebruik van bakstenen verplicht.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen, golfplaten of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking, golfplaten of roofing voor platte daken.

### 3. INRICHTING

De niet bebouwde delen tussen de openbare weg en de autobergplaats mogen worden aangelegd als oprit.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.

De autoverplaatsen dienen geïntegreerd in de omgeving door groenaanplantingen.



## ART. 23. ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** gemeenschapsvoorzieningen.

**Nevenbestemming:** diensten, geïntegreerde conciërgewoning met een maximum vloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>.

### 2. BEBOUWING

#### 2.1. Plaatsing van de bebouwing

Inplanting binnen de zone is vrij.

#### 2.2. Afmetingen van de gebouwen

De maximum bouwhoogte op de zonegrens met art. 5 en 6 bedraagt 5 m. Onder een hoek van 30° kan de max. bouwhoogte opklimmen tot 6.50 m.

Langs de Koekoekstraat volgt de bebouwing het max. gabarit toegelaten binnen de voorschriften van art. 6.

#### 2.3. Welstand van de gebouwen

##### 2.3.1. Dakvorm

De dakvorm bij nieuwbouw en/of uitbreidingen is vrij, dakhelling max. 45°.

Nokhoogte: maximum 6 m. hoger boven de onderkant van de kroonlijst.

##### 2.3.2. Materialen

Gevels: gebakken of beton gevelsteen of pleister.

Het geveleppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals hout, glad beton, e.a.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.



### **3. INRICHTING**

De niet bebouwde gedeelten kunnen worden aangelegd als speelplaats, parking of private wegenis (verhard of onverhard). Minimum 5% van de zone wordt aangelegd als groenzone (gazon, hoogstammen, heesters).

#### **Parkeervoorzieningen en wegenis**

Parking en private wegenis: maximum 15 % van de zone.

De parkeerplaatsen, de private wegenis en de speelplaats worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.

#### **Afsluitingen**

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.



## ART 33. ZONE VOOR BEDRIJVEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** gebouwen voor kleine bedrijven.

**Nevenbestemming:** handel, bedrijfswoning.

Inrichtingen met verplichting tot milieuvergunning klasse 1 worden niet toegelaten.

**Nabestemming:** wonen in de vorm van gesloten bebouwing: ééngezinswoningen, meergezinswoningen, diensten, gemeenschapsvoorzieningen i.f.v. de woonactiviteit.

De nabestemming treedt pas in werking op het moment dat een slopingsaanvraag tot (gedeeltelijke) sloping van de bestaande bedrijfsgebouwen, herbestemming naar wonen en het oprichten van woonegelegenheden voor de totaliteit van de zone wordt goedgekeurd.

### 2. PERCELSAFMETINGEN

Bij realisatie van de nabestemming is de kavelbreedte langs de rijweg minimum 7 meter en maximaal 12 meter. Bij kopgebouwen is de kavelbreedte langs de rijweg minimaal 10 m. en maximaal 15 m.
---

### 3. BEBOUWING

#### 3.1. Plaatsing van de bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen:

Bij nieuwbouw, vervangende nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen en gebouwen met handelsactiviteiten langs de Posterijstraat: minimaal 10 meter vanaf de zonegrens, grenzend aan de zone voor openbare wegenis.

Bedrijfswoningen

Langs de Posterijstraat: maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis

Overige: minimaal 5 meter en maximum 10 m. vanaf de zone voor openbare wegenis.

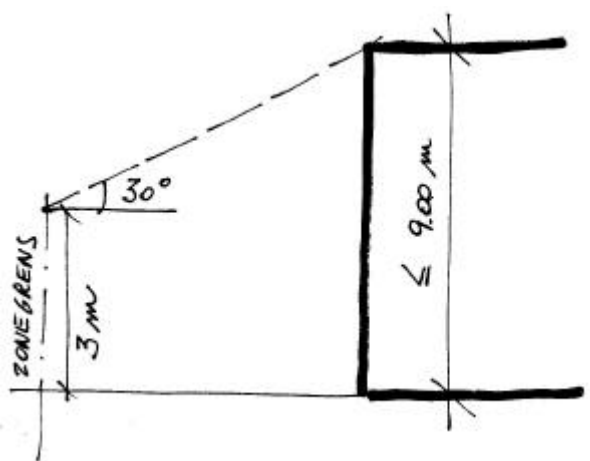
#### 3.2. Afmetingen van de bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen

Maximum bouwhoogte op de zonegrens: 3 m.

Maximum bouwhoogte: 9 m.

De zone mag maximum 90% worden bebouwd, rekening houdend met voorvermelde afstandsregels.



### Bedrijfswoningen

**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** maximum 18 m.

**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 12 m.

**Kroonlijsthoogte:** minimum 2.50 m. en maximum 6 m.

**Maximum grondoppervlakte** per woning: 250 m<sup>2</sup>.

Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

### Carport

Maximum oppervlakte: 21 m<sup>2</sup> (voor zover de max. grondoppervlakte van de woning niet wordt overschreden).

Maximum bouwhoogte: 3 m.

### Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Totale oppervlakte van de afzonderlijke bijgebouwen en constructies samen: maximum 50 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 2.50 m.

Nokhoogte: maximum 4.50 m.

## 3.3. Welstand van de bedrijfsgebouwen

### 3.3.1. Dakvorm

Bedrijfsgebouwen: de dakvorm is vrij.

### Bedrijfswoningen

Hellende, gebogen of platte daken met een maximale dakhelling van 45°. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

Nokhoogte: maximum 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen: gezamenlijke breedte maximum 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3 m. boven de kroonlijst. Op minimum 1 m. van de corresponderende zijgevel.

Dakoversteken: max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.



### Carport

3 zijden zijn voor minimaal 30 % open

Indien gezamenlijke uitvoering of akkoord tot latere aanbouw van de aanpalende: 2 zijden minimaal 50 % open met gesloten wand op de zijdelingse perceelsgrens.

Platte of hellende daken.

Nokhoogte: maximum 3 m.

Bij inplanting op de zijdelingse perceelsgrens gebeurt de afwatering steeds op eigen terrein.

### Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

De dakvorm is vrij.

### **3.3.2. Materialen**

#### Bedrijfsgebouwen

Gevels: baksteen, sierpleister, gevelsteen of prefab betonelementen. Betonplaten, geprofileerde staalplaten en ytong als gevelmaterialen zijn verboden.

Dakbedekking: Bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken, golfplaten of geprofileerde staalplaten voor hellende daken. Roofing op hellende daken is verboden.

Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het bouwvolume.

#### Bedrijfswoningen

Gevels: gebakken of beton gevelsteen of sierpleister. Het geveloppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton,...

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

### Carport

Open of opengewerkte zijden: verduurzaamd hout of materiaal van de woninggevel

Op de zijdelingse perceelsgrens: materiaal van de woninggevel(s) of verduurzaamde houten panelen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken.

### Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Gevels: sierpleister, hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen, zwarte golfplaten of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Betonplaten zijn verboden. Roofing op hellende daken is verboden.



Bij realisatie van de nabestemming “wonen in de vorm van gesloten bebouwing: ééngezinswoningen, meergezinswoningen, diensten, gemeenschapsvoorzieningen i.f.v. de woonactiviteit” zijn de volgende voorschriften van toepassing.

### **3.4. Plaatsing van de bebouwing bij realisatie van de nabestemming**

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende lasten en voorwaarden worden gekoppeld met het doel een woningdichtheid van minimum 25 won./ha. te realiseren.

Inplanting bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw:

- Woningen gelegen langs Posterijstraat: maximaal 8 meter vanaf de zone voor openbare wegenis
- Overige: maximaal 10 m. vanaf de zone voor openbare wegenis.

Bij kopgebouwen: 3 m. van de zijdelingse perceelsgrens.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

**Maximum grondoppervlakte:** max. 70% van de perceelsoppervlakte.

#### **3.4.1. Aangebouwde bijgebouwen**

Inplanting ofwel op de zijdelingse perceelsgrenzen, ofwel op minimum 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen.

Afstand tot de achterste perceelsgrens: minimum 8 m.

#### **3.4.2. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Inplanting ofwel op de perceelsgrens indien koppeling met de aanpalende bebouwing mogelijk is of in de toekomst mogelijk zal zijn,  
ofwel minimum 1 m. van de perceelsgrens.

Afstand tot het hoofdgebouw: minimum 2 m.

Bij inplanting op de perceelsgrens gebeurt de afwatering op eigen terrein.

### **3.5. Afmetingen van de bebouwing bij realisatie van de nabestemming**

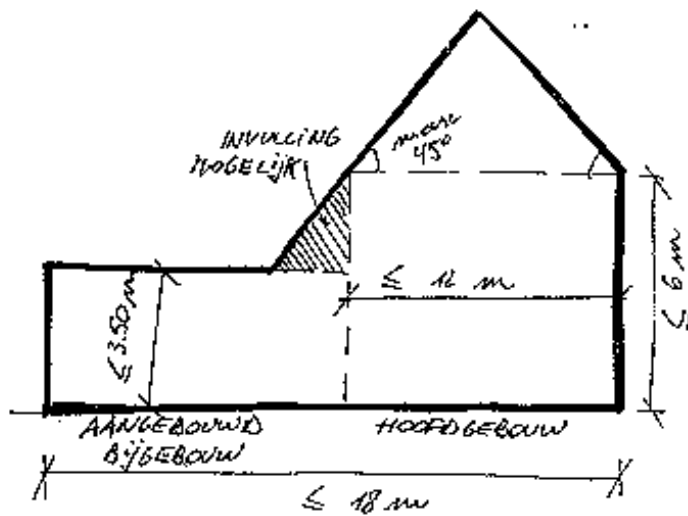
#### **3.5.1. Hoofdgebouw**

**Voorgevelbreedte:** minimum 7 m., maximum 12 m.

In geval dat de bestaande kavelafmetingen kleiner is dan 7 meter is de voorgevelbreedte gelijk aan deze kavelbreedte.

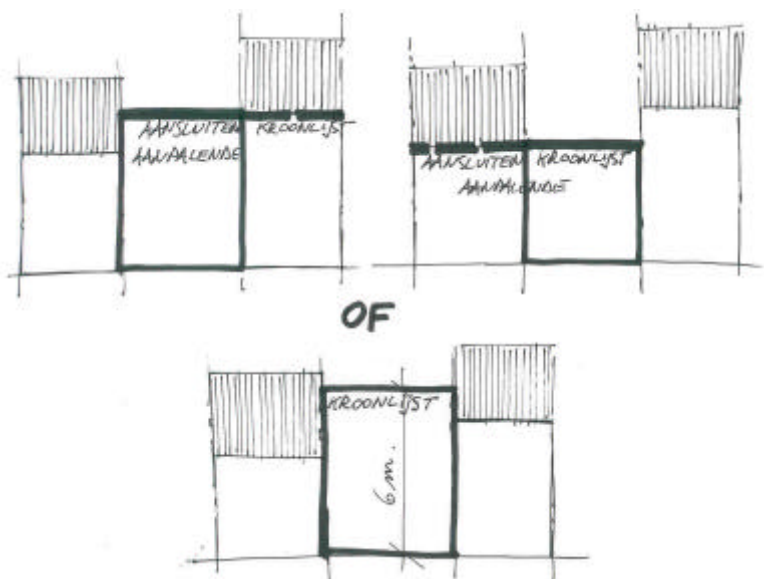
**Bouwdiepte op het gelijkvloers:** maximum 18 m.

**Bouwdiepte op de verdieping:** maximum 12 m.



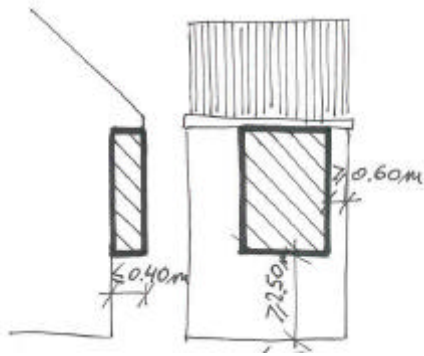
Dakterrassen en dakterrasmuren worden volledig binnen het bouwprofiel voorzien.

**Kroonlijsthoogte:** Er wordt aangesloten op de kroonlijsthoogte van één van de aanpalenden. Indien niet wordt aangesloten bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6 m.



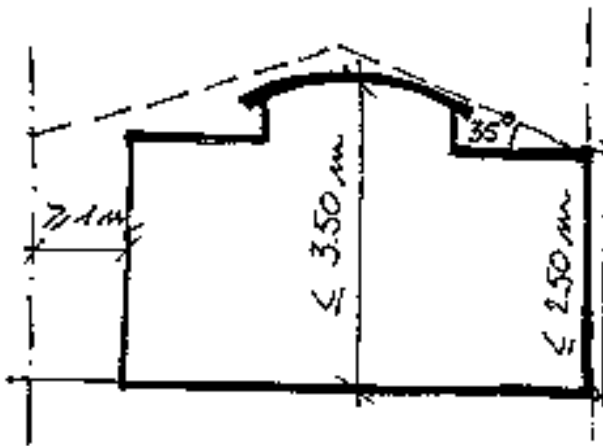
**Geveluitbouwen** in voor- en/of achtergevel: maximum 0.40 m. voorbij de bouwzone.  
Minimumhoogte van het maaiveld tot de onderkant van de geveluitbouw: 2.50 m.  
Afstand van de geveluitbouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen: minimum 0.60 m.





### 3.5.2. Aangebouwde bijgebouwen

Bouwhoogte op de perceelsgrens: maximum 2.50 m. Onder een hoek van 35° mag de bouwhoogte opklimmen tot max. 3.50 m.



### 3.5.3. Afzonderlijke bijgebouwen en constructies

Totale oppervlakte van de afzonderlijke bijgebouwen en constructies samen: maximum 50 m<sup>2</sup>.

Kroonlijsthoogte: maximum 2.50 m.

Nokhoogte: maximum 4.50 m.

## 3.6. Welstand van de bebouwing bij realisatie van de nabestemming

### 3.6.1. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Hellende daken met een maximale dakhelling van 45°, gebogen of platte daken. Gebogen daken worden gevormd binnen de maximum opgegeven dakhelling.

Nokhoogte: maximum 6 m. boven de onderkant van de kroonlijst. Dakuitbouwen enkel in de voorgevel en gevels gericht naar binnenplein of private wegenis: gezamenlijke breedte maximum 1/3 van de gevelbreedte en de hoogte maximum 3 m. boven de kroonlijst. Op minimum 1 m. van de corresponderende zijgevel.

Dakoversteken: max. 0.40 m. voorbij de bouwzone.



Technische ruimten, schotelantennes en andere installaties bevinden zich enkel in het achterste dakvlak, zijn niet zichtbaar vanop de weg en reiken niet boven de nok van het dak. Zij dienen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden geïntegreerd in het dakvolume.

Zonnepanelen zijn toegelaten indien zij in het dakvlak liggen.

#### **Aangebouwde bijgebouwen**

De dakvorm is vrij.

#### **Afzonderlijke garages, bijgebouwen en constructies**

De dakvorm is vrij.

### **3.6.2. Materialen**

#### **Woningen**

Gevels: gebakken of beton gevelsteen of sierpleister. Het geveloppervlak mag worden afgewerkt met andere materialen zoals verduurzaamd hout, glad beton,...

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen of leien voor hellende daken, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Golfplaten en geprofileerde staalplaten zijn verboden, evenals betonplaten. Roofing op hellende daken is verboden.

#### **Afzonderlijke bijgebouwen en constructies**

Gevels: sierpleister, hout, baksteen, gebakken of beton gevelsteen.

Dakbedekking: dakpannen, tegelpannen, zwarte golfplaten of leien, bitumineuze dakbedekking of roofing voor platte daken. Zink of koper voor gebogen daken.

Gemene muren worden steeds uitgevoerd in vol baksteenmetselwerk.

Betonplaten zijn verboden. Roofing op hellende daken is verboden.



#### **4. INRICHTING**

De niet bebouwde en niet verharde gedeelten worden aangelegd als groenzone (gazon, hoogstammen, heesters).

##### **Parkeervoorzieningen en wegenis**

Parking en private wegenis: maximum 15 % van de zone.

##### **Afsluitingen**

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen.

Bij realisatie van de nabestemming gelden onderstaande voorschriften, naar analogie met de voorschriften van art. 6: "Zone voor gesloten bebouwing".
--

De niet-bebouwde delen worden ingericht als tuin.

##### **Tuinaccommodatie en verhardingen**

Pergola's, tuin- en keermuurtjes, zitkuilen, vijvers, openluchtzwembaden, e.a.: op minimum 1 m. van de perceelsgrenzen voor zover de maximale terreinbezetting niet wordt overschreden.

Paden en terrassen: maximum 10% van de oppervlakte van de niet bebouwde delen.

##### **Afsluitingen**

Palen met draadwerk, hekwerk, levende hagen, riet- en heidematten en houten panelen.

Scheidingsmuurtjes op de zijdelingse perceelsgrenzen bij gekoppelde en gesloten bebouwing: maximum 3 m. voorbij de bebouwing. Hoogte: maximum 2.50 m.



## ART. 55. ZONE VOOR BUFFER

### 1. BESTEMMING

Bouwvrije groenstrook.

Het opslaan of stapelen van goederen is verboden.

De aanleg van een brandweg en verhardingen is toegelaten.

Aan de stedenbouwkundige vergunning kunnen lasten en voorwaarden worden gekoppeld met het doel de buffer te realiseren. Zo kan de opmaak van een omgevingsplan of beplantingsplan worden opgelegd, evenals de boomsoort, de hoeveelheid, de inplanting, de kwaliteit en de diameter van de te planten hoogstammen.

Bij de realisatie van de nabestemming zoals beschreven onder art. 33: "Zone voor bedrijven met nabestemming zone voor gesloten bebouwing" wordt het gebied bestemd als openbaar groen en gelden de voorschriften zoals beschreven onder art. 60: "Zone voor groene verbinding".

### 2. INRICHTING

Bij de aanplanting van de bufferstrook wordt enkel gebruik gemaakt van inheemse soorten. Zie plantenlijst (bijlage 1). Deze lijst is limitatief.

Heesters: plantmaat 60/80 a rato van 3 planten/m<sup>2</sup>,

Hoogstammen: HT 10/12, inplanting op minimum 2 m. van de perceels- en zonegrenzen.

1 hoogstam per 50 m<sup>2</sup> bufferstrook.

Brandweg: minimum op 5 m. van de aanpalende woon- en tuinzones.

Bij de realisatie van de nabestemming zoals beschreven onder art. 33: "Zone voor bedrijven met nabestemming zone voor gesloten bebouwing" wordt het gebied ingericht zoals beschreven onder art. 60: "Zone voor groene verbinding". Deze oppervlakte komt bij de minimaal vooropgestelde oppervlakte van de "Zone voor groene verbinding" (500 m<sup>2</sup>).



## **ART 59. ZONE VOOR BUFFER MET NABESTEMMING ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING**

Vóór de inwerkingtreding van de nabestemming beschreven onder art. 33 “Zone voor bedrijven met nabestemming zone voor gesloten bebouwing” gelden de voorschriften zoals beschreven in art. 55 “Zone voor buffer”

Bij de realisatie van de nabestemming zoals beschreven onder art. 33: “Zone voor bedrijven met nabestemming zone voor gesloten bebouwing” gelden de voorschriften zoals beschreven onder art. 33: “Zone voor bedrijven met nabestemming zone voor gesloten bebouwing”.



## ART. 60 ZONE VOOR GROENE VERBINDING

### 1. BESTEMMING

**Hoofdbestemming:** openbaar groen.

**Nevenbestemming:** speeltoestellen, hondentoilet, meubilair, verharding (sport- en speelterrein, paden,...).

De bestemming wordt gerealiseerd bij verkaveling van of het totaalproject voor de percelen grenzend aan Gustaaf Mahieulaan en de R. Baertlaan.

### 2. LIGGING EN OPPERVLAKTE

De groene verbinding verbindt de koppen van de R. baertlaan en de G. Mahieulaan.

De minimale oppervlakte van de groene verbinding bedraagt 500m<sup>2</sup>.

### 3. BEBOUWING EN CONSTRUCTIES

Inplanting: op minimum 3 m. van de perceels- of zonegrens.

Het materiaalgebruik is vrij.

### 4. INRICHTING

Maximum 20 % van de zone mag worden bebouwd en/of verhard.

Niet verharde en bebouwde delen worden aangelegd en in stand gehouden als groenzone (gazon, plantvakken en hoogstammen, e.a.).

Verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals betonstraatstenen, klinkers, dolomiet.



## **ART. 71. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS**

### **1. BESTEMMING**

Hoofdbestemming: Wegenis en de daarbij noodzakelijke infrastructuur, parkeervoorzieningen, voet- en fietspaden,

Nevenbestemming: nutsvoorzieningen, groenaanleg, straatmeubilair, frituur met een oppervlakte van max. 50 m<sup>2</sup>.

### **2. INRICHTING**

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.



## **ART 72. ZONE VOOR VOETWEGEN**

### **1. BESTEMMING**

Openbare wegenis voor voetgangers en fietsers.

### **2. INRICHTING**

In deze zone zijn alle constructies en werken toegelaten noodzakelijk voor de inrichting, de veiligheid en het beheer van het openbaar domein.

De verhardingen worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende verhardingsmaterialen zoals klinkers, betonstraatstenen, dolomiet.



**BIJLAGE 1: BEPLANTINGSLIJST INHEEMSE PLANTEN<sup>1</sup>****Hagen en heestermassieven**

<b>Latijnse naam</b>	<b>Nederlandse naam</b>
Acer campestre	veldesdoorn
Alnus glutinosa	zwarte els
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Fraxinus excelsior	gewone es
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	wilde liguster
Prunus spinosa	sleedoorn
Rosa canina	hondsroos
Viburnum opulus	Gelderse roos

**Hoogstammen**

<b>Latijnse naam</b>	<b>Nederlandse naam</b>
Acer campestre	veldesdoorn
Acer pseudoplatanus	gewone esdoorn
Alnus glutinosa	zwarte els
Betula pendula	ruwe berk
Carpinus betulus	haagbeuk
Corylus avellana	hazelaar
Fagus sylvatica	beuk
Fraxinus excelsior	gewone es
Populus tremula	ratelpopulier
Prunus avium	zoete kers
Prunus padus	vogelkers
Quercus robur	zomereik
Salix spec.	wilg
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Tilia cordata	kleinbladige linde
Ulmus glabra	olm

<sup>1</sup> Leiedal, GNOP Waregem, december 1996