

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

Nr. RP 990/34040/058.1

Brussel , 08 juni 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting
en Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

(get.) Marleen Leus

assistent

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

gemeente Waregem

BPA NR.81 B SPORTCENTRUM

Ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften

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

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





INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 DEXIA 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

ir. arch. Karel Debaere

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

arch. Wilfried Vandeghinste

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1									
VOORONTWERP 1	8/2/2006	10/2/2006		3/3/2006	28/3/2006		15/5/2006		
ONTWERP 1	19/5/2006	23/5/2006	06/06/2006				26/9/2006	26/6/2006	26/7/2006
			10/10/2006						
<p>ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 06/06/2006</p> <p>DE SECRETARIS get. Guido De Langhe</p> <p>DE BURGEMEESTER get. Yolande Dhondt</p> <p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 26/06/2006 tot 26/07/2006:</p> <p>DE SECRETARIS get. Guido De Langhe</p> <p>DE BURGEMEESTER get. Yolande Dhondt</p> <p>Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 10/10/2006</p> <p>DE SECRETARIS get. Guido De Langhe</p> <p>DE BURGEMEESTER get. Yolande Dhondt</p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.</p> <p>DE BURGEMEESTER</p>									
OPP. BPA: 42ha 36a		OPNAME BESTAANDE TOESTAND December 2005				DOSSIER NR: L WAR 81			

Verklaring bij 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 van de zone.
 De kenletters hebben volgende betekenis :

CF	zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen en kleine bedrijven
W	zone voor wonen in ruime zin : wonen, horeca, detailhandel, diensten en kantoren
RW	zone voor residentieel wonen : binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten
GV	zone voor gemeenschapsvoorzieningen
KMO	zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, tank- en servicestations inbegrepen
NB	zone met nabestemming
WB	zone met wisselbestemming
AS	zone voor achteruitbouwstrook
STR	zone voor wegenis
D	zone voor doorgang
G	zone voor parkgebied
P	zone voor parkeren
PG	zone voor parkgebied
R	zone voor recreatief groen
S	zone voor sportinfrastructuur
WA	zone voor water

K3 De typologie van de bebouwing.
 De kenletters hebben de volgende betekenis :

1	ééngesinswoning
2	meergezinswoningen, appartementen
GB	aaneengesloten bebouwing
HB	halfopen bebouwing
OB	open bebouwing

K4 Openbaar karakter, aangeduid door O.
 Privaat karakter, aangeduid door P.

K5 tot en met K1' 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 bouwaanvraag, 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 worden beschouwd 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 maaiveld van de openbare weg gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn.. 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 K13 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 worden gebruikt in de tabel van de bestemmingszones.

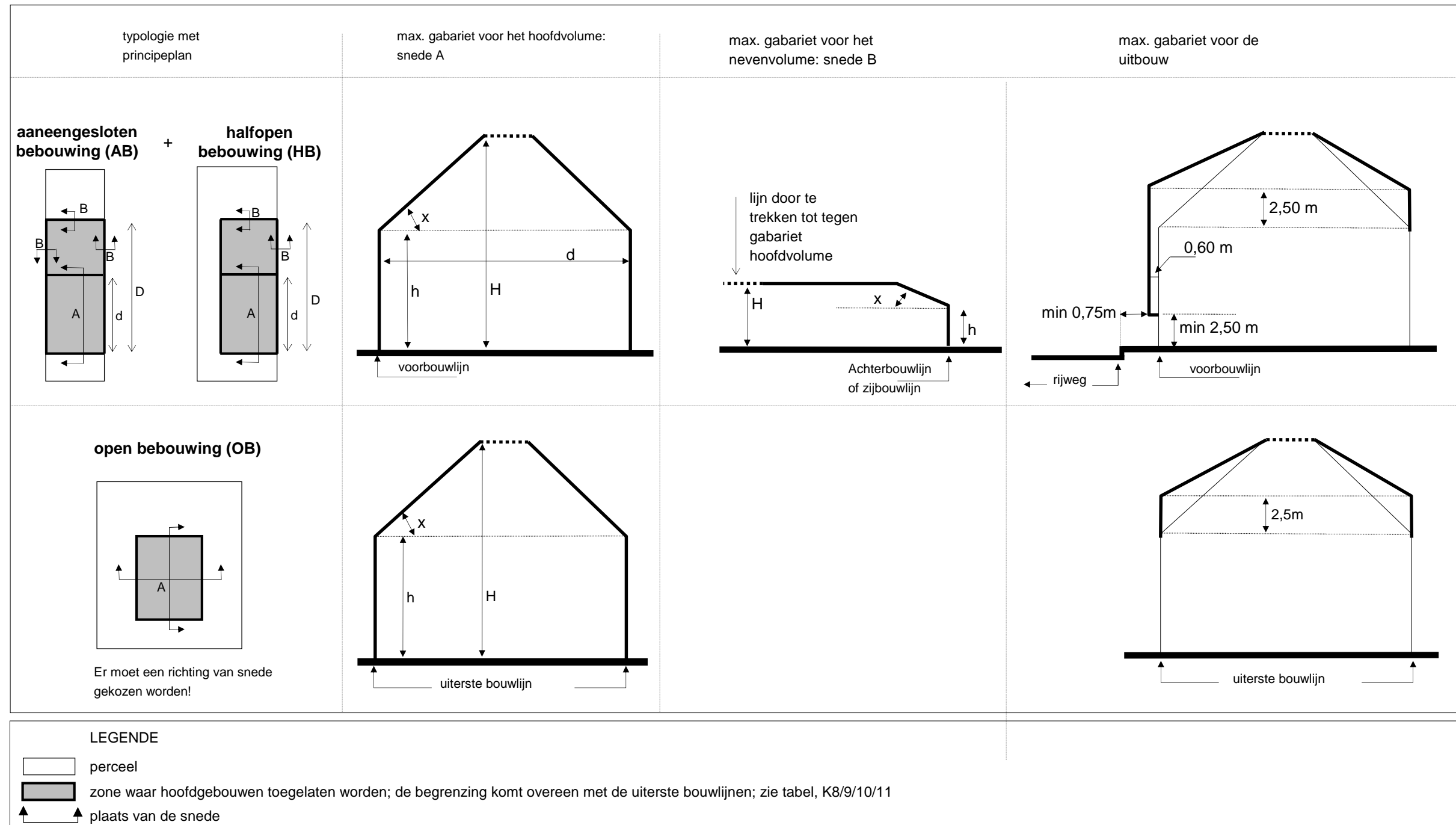
K15 Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld, indien de bruikbare oppervlakte onder het dak - dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van

1,80 m - groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag. Dakterrassen en open ruimtes worden niet als vloeroppervlaktes aangerekend.

K16 **HD** Hellend dak.
PD Plat dak.

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

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K12/13) – schema



NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
					in %	in m²	V/T	rooilijn		zijkaelgrens	achterkaelgrens	hoofdvolume					nevenvolume			type	A	B		C		
								min	max			h	H	d	D	x	h								H	x
1	bruin	CF	GB/1,2	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	10	15	15	-	45	3,5	6,5	30	4	-	A	B2,B6,B7,B8	C1	1	
1a	bruin	CF	-	-	80%	-	1,25	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-	A	B2,B6,B7,B8	C2	1a	
1b	bruin	CF	-	-	80%	-	1,6	ZP	ZP	-	-	← AV →								-	A	B2,B6,B7,B8	C3	1b		
1c	bruin	CF	GB/1,2	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	10	15	10	-	45	3,5	6,5	30	3	-	A	B2,B6,B7,B8	C4	1c	
1d	bruin	CF	GB/1,2	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	10	15	15	-	45	3,5	6,5	30	3	-	A	B2,B6,B7,B8	C5	1d	
1e	bruin	CF	GB/2	-	100%	-	1,5	ZP	ZP	-	-	12	14	15	20	45	3,5	6,5	30	4	-	A	B2,B6,B7,B8	C6	1e	
1f	bruin	CF	GB/2	-	100%	-	-	ZP	ZP	ZP	-	12	14	15	20	45	3,5	6,5	30	4	-	A	B2,B6,B7,B8	C7	1f	
2	sienna	CF	-	-	70%	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	A	B6,B7		2	
2a	sienna	CF	-	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	PD	A	B6,B7	C8	2a	
2b	sienna	CF	-	-	70%	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		A	B6,B7	C9	2b		
3	vermiljoen	RW	GB/1	-	-	-	-	ZP	ZP	0	8	6	12	12	20	45	3	5	30	3	-	A	B5,B6,B8	C10	3	
4	oranje	W	HO/OB/1,2	-	33%	-	-	6	12	0/3	8	6	12	15	25	45	3	5	30	3	-	A	B2,B3,B4,B5,B6,B8	C11	4	
5	karmijn	RW	2	-	-	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	PD	A	B6,B7		5	
6	kleur/kleur	NB	←																						6	
7	licht blauw	GV	-	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	25	25	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B7	C13	7	
7a	licht blauw	GV	-	-	60%	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	PD	A	B7	C14	7a	
8	roze	KMO	-	-	80%	-	-	ZP	ZP	0/3	-	7	7	-	-	0	-	-	-	2	-	A	B2,B6		8	
9	kleur/kleur	WB																							9	
10	loofgroen	AS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C16	10	
11	geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C17	11	
12	licht olijfgroen	G	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C18	12	
13	geel/dennegr	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C19	13	
14	dennegroen	PG	-	O/P	-	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C20	14	
15	donkerblauw	WA	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		15	
16a	licht groen/wit	S	-	-	30%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		16a	
16b	licht groen/wit	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C21	16b	
17		STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C22	17	
1		2	3	4	5	5	7	8	9	10	11	12					13			14	15	16	17	18		

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 Terrassen en dakterrassen

Terrassen aan de straatzijde worden niet beschouwd als uitbouwen indien ze opgericht zijn op minimum 2.50 m boven het vloerpas van het voetpad en max. 0.60 m uitspringen voorbij de voorgevel. Bovendien dient een minimum afstand van 1.75 m van de rijweg gerespecteerd te worden.

De terrassen achteraan dienen te worden opgericht binnen de toelaatbare bouwdiepte op het verdiep.

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 vloerpas 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.

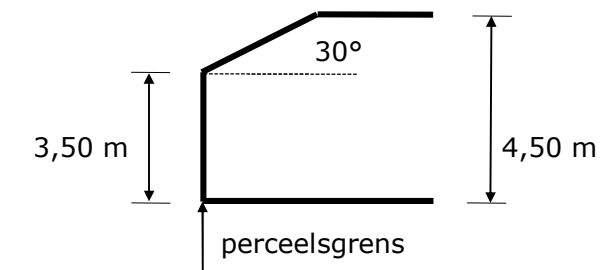
A5 Bijgebouwen

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 vloerpas (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 worden afgewerkt 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

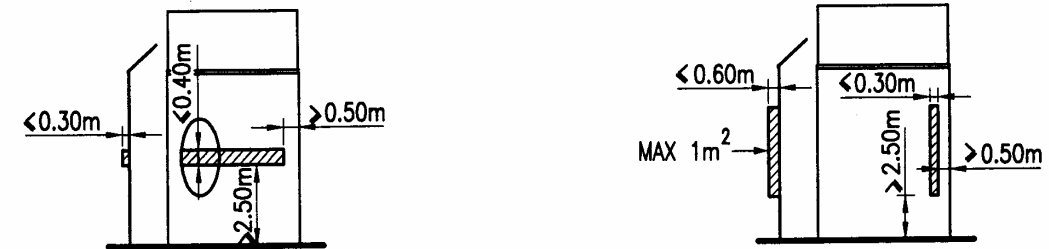
Alle activiteiten, hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.

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 0,20 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. De uitsteek mag boven de 2,5m hoogte maximum reiken tot op 0,50m van de stoeprand.

- 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.



A15 Privacy

Bij hoekpercelen en percelen die ondiep zijn kunnen bijkomende voorwaarden opgelegd worden in functie van het vrijwaren van de privacy van de omwonenden.

B. Bijzondere voorschriften

B1 Halfopen bebouwing

Binnen de zones voor aangesloten en open bebouwing mag gekozen worden voor halfopen 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 ééngezinswoningen binnen de zone mogen intern tot maximum twee wooneenheden per woning worden opgesplitst.

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 centrumfuncties (zone 1)

- Zone bestemd voor ten minste één woongelegenheid per perceel en handel, detailhandel, diensten, kantoren of kleine (<500m²) ambachtelijke bedrijven/stapelplaatsen, verenigbaar met de woonomgeving.
- Iedere woongelegenheid op de verdieping moet een hoofdtoegang hebben bereikbaar vanop het openbaar domein, uitgezonderd percelen smaller dan 6 m.
- Bij nieuwbouw moeten de afmetingen van het gabariet gerespecteerd worden. Deze afmetingen zijn vastgelegd in de tabel.
- De bestaande bebouwing die het maximaal toegelaten gabariet overschrijdt, mag blijven bestaan, mag verbouwd en herbouwd worden, op voorwaarde dat de bestaande oppervlaktes niet vermeerderd worden.

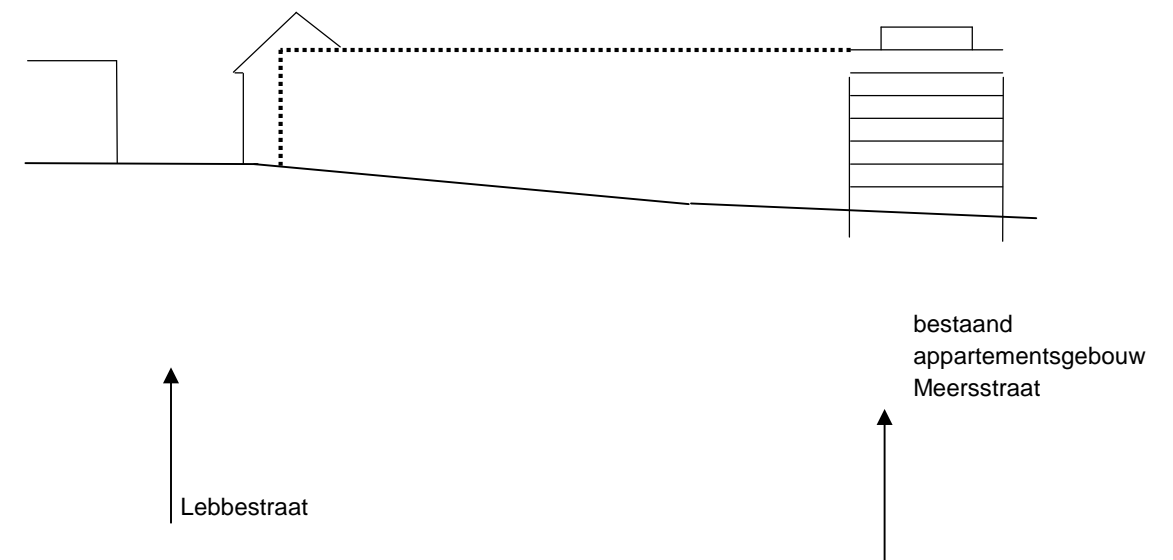
C2 Zone voor centrumfuncties (zone 1a)

- Binnen deze zone is een totaal project voorzien. Centrumactiviteiten zoals wonen, handel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen,... zijn toegelaten. Het project kan semi-publieke en publieke open ruimte bevatten.
- De volledige zone moet binnen één globaal concept ontworpen worden. Een globaal inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden.
- De hoofdtoegangen tot de nieuwe bebouwing moeten aansluiten op de nieuw aan te leggen wegen of de Holstraat. Er mag geen toegang worden voorzien op de Zuiderlaan.
- De privacy van de aanpalende woningen moet gerespecteerd worden.

C3 Zone voor centrumfuncties (zone 1b)

- Binnen deze zone is een totaal project voorzien. Centrumactiviteiten zoals wonen, handel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen,... zijn toegelaten. Het project kan semi-publieke en publieke open ruimte bevatten.
- De nieuwe bebouwing moet kaderen binnen één globaal concept voor gans de zone. Bij de bouwaanvraag moet een globaal inrichtingsplan worden gevoegd.
- Het bestaande hoogstammig groen dient maximaal gerespecteerd te worden.
- Het inrichtingsplan dient aan de volgende randvoorwaarden te beantwoorden :
 - De maximale terreinbezetting wordt bepaald door de V/T-index vastgelegd in de tabel.
 - Binnen de zone dient minimum 500 m² ingericht te worden als semi-publieke open ruimte toegankelijk vanuit de Lebbestraat en de Meersstraat.
 - Het maximum aantal bouwlagen is aangeduid op plan.
- De gebouwde volumes dienen aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:

- De bebouwing moet ingeplant worden binnen de zones aangeduid als uiterste grens van bebouwing
- De bebouwing moet ruimtelijk aansluiten op de bestaande bebouwing. De overgangen dienen op kwalitatieve wijze te worden opgelost.
- De bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden blijven.



C4 Zone voor centrumfuncties (zone 1c)

- De zijgevels aan de Zuiderlaan van de huizen aan de Lebbestraat en de Duthoystraat moeten worden afgewerkt als volwaardige gevels naar bouwhoogte en materiaal. Om aan de privacy te kunnen voldoen, kan het bouwblok maar beschikken over volwaardige hoekgebouwen indien de percelen min 16 m breed zijn, gemeten vanaf de bouwlijn aan de Zuiderlaan.

C5 Zone voor centrumfuncties (zone 1d)

- Binnen deze zone moet, om het parkingplein aan het Oud Gemeentehuis ruimtelijk beter te definiëren, nieuwe bebouwing worden uitgewerkt binnen één globaal concept. Een globaal inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden.

C6 Zone voor centrumfuncties (zone 1^e)

- Binnen deze zone moet nieuwe bebouwing uitgewerkt worden binnen één globaal concept. Een globaal inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden.
- Horeca, handel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en wonen zijn toegelaten.

- Parking moet op eigen terrein worden voorzien. Toegang tot de parking moet via de sokkel georganiseerd worden.

C7 Zone voor centrumfuncties (zone 1f)

- Binnen deze zone moet nieuwe bebouwing worden uitgewerkt. Het betreft hier geen globaal project : per perceel is een individuele bouwaanvraag mogelijk.
- In het gearceerde gedeelte van deze zone mag niet gebouwd worden.
- De nieuwe bebouwing staat op een homogene sokkel. Deze sokkel bevat alle toegangen. Horeca, handel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen en wonen zijn er toegelaten.
- Parking moet op eigen terrein worden voorzien. Toegang tot de parking moet via de sokkel georganiseerd worden.

C8 Zone voor centrumfuncties (zone 2a)

- In deze zone mag boven de bestaande bebouwing een nieuw volume geplaatst worden van maximum één bouwlaag hoog. De voorbouwlijn van dit nieuwe volume moet in het verlengde liggen van het aanpalende pand ten westen. Het nieuwe volume moet aansluiten tegen de zijgevel van dit pand met dezelfde nokhoogte.

C9 Zone voor centrumfuncties (zone 2b)

- Deze zone is bestemd voor een totaal project. Centrumactiviteiten zoals wonen, handel, kantoren, diensten, gemeenschapsvoorzieningen,... zijn toegelaten. Het project kan semi-publieke en publieke open ruimte bevatten.
- Het gebouwde volume dient aan de volgende randvoorwaarden te voldoen:
 - De bebouwing moet ruimtelijk aansluiten op de bestaande bebouwing.
 - De bebouwing moet aansluiten op de bestaande winkelgalerij, deze vervolledigen en een uitweg geven richting het Pand.
 - De nieuwe bebouwing moet een oplossing bieden voor de erfdienstbaarheden van de bestaande bebouwing.
 - Het bestaand aantal parkeerplaatsen moet minimum behouden blijven.

C10 Zone voor residentieel wonen (zone 3)

- Bij nieuwbouw moeten de afmetingen van het gabariet gerespecteerd worden. Deze afmetingen zijn vastgelegd in de tabel.
- De bestaande bebouwing die het maximaal toegelaten gabariet overschrijdt, mag blijven bestaan, mag verbouwd en herbouwd worden, op voorwaarde dat de bestaande oppervlaktes niet vermeerderd worden.
- De oppervlakte van de bijgebouwen buiten de bouwzone moet beperkt blijven tot 30 m².

C11 Zone voor wonen in ruime zin (zone 4)

- De minimum kavelbreedte bij open bebouwing bedraagt 18m, bij halfopen bebouwing 10m.

- Bij nieuwbouw moeten de afmetingen van het gabariet gerespecteerd worden. Deze afmetingen zijn vastgelegd in de tabel.

- De bestaande bebouwing die het maximaal toegelaten gabariet overschrijdt, mag blijven bestaan, mag verbouwd en herbouwd worden, op voorwaarde dat de bestaande oppervlaktes niet vermeerderd worden.

C12 Zone voor nabestemming (zone 6)

- Het bestaande gebouw mag behouden blijven en uitgebreid of verbouwd worden voor volgende activiteiten : stapelen, horeca, handel, klein bedrijf, benzine- en tankstations volgens de voorschriften van zone 8.
- Bij afbraak van de gebouwen krijgen de perceelsgedeelten binnen deze zone de bestemming (nabestemming) weergegeven door de kleur van de brede stroken van de zonearcering.
- De voorschriften van de respectievelijke zones zijn van toepassing.
- De nabestemming is slechts realiseerbaar indien zij gebeurt over de totaliteit van elk der toegelaten zones, een gedeeltelijke realisatie van de bestemming is niet toegelaten.

C13 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, cultuur en recreatie (zone 7)

- Deze zone is bestemd voor kerkgebouw, zwembad, sporthal, bibliotheek, ontmoetingscentrum, verzorgingscampus en een eventuele uitbreiding van de esplanade.
- Bij de uitbreiding van de bestaande bebouwing of bij nieuwbouw moet worden gezocht naar een oplossing waarbij:
 1. het bestaande parkkarakter maximaal gerespecteerd wordt,
 2. het zicht vanop de esplanade naar het park toe maximaal behouden blijft.

C14 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, scholen (zone 7a)

- Deze zone is voorzien voor activiteiten in directe relatie met het onderwijs (scholen, opvang, para-scolaire activiteiten, administratie, internaat,...).
- De bestaande gebouwen mogen behouden en grondig verbouwd worden.
- Bij uitbreidingen of nieuwbouw gelden volgende bepalingen :
 - Binnen 15 m t.o.v. de rooilijn gelden de bepalingen met betrekking op de bouwhoogte van de aanpalende zones.
 - Vanaf een diepte van 15 m t.o.v. de rooilijn dient de afstand tot de kavelgrenzen van de aanpalende zones minimum gelijk te zijn aan de hoogte van het gebouw.
 - Hoogstammige bomen moeten behouden of vervangen worden.

C15 Zone met wisselbestemming (zone 9)

- Voor deze zone zijn er twee keuzemogelijkheden. Er kan gekozen worden tussen de bestemmingszone 1a of 7. De respectievelijke zonevoorschriften zijn van toepassing.

- Binnen deze zone moet de mogelijk onderzocht worden voor het realiseren van een ondergrondse parkeerplaats in samenhang met de aanpalende zones

C16 Zone voor achteruitbouwstrook (zone 10)

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg.
- In deze zone mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor opritten en parkeerplaatsen.
- Bestaande hoogstammige bomen dienen maximaal behouden te worden.

C17 Zone voor wegenis (zone 11)

- Deze zone is bestemd voor straten en de daarbijhorende openbare ruimte zoals pleinen en parkings.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden, eigen aan nutsleidingen, toegelaten. Ook ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten.
- Binnen deze zone zijn alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, enz.). Op de markt kan een frituur opgericht worden in duurzame materialen met een oppervlakte van max. 30m².
- De bestaande en bijkomende parkings langs de Meerstraat en de Schakelstraat moeten worden (her)aangelegd als homogene parkeerzones met voldoende groenaanleg.
- Ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten.

C18 Zone voor groenaanleg (zone 12)

- Deze groene ruimte moet toegankelijk blijven voor het onderhoud van de beek.

C19 Zone voor parkeren (zone 13)

- De zone dient aangelegd te worden als private parkeerplaats voor personeel, bezoekers en bewoners van de panden gelegen in aanpalende zone 1.
- In deze zone heerst een bouwverbod.
- De parkeerplaatsen mogen niet elk afzonderlijk rechtstreeks op de openbare weg ontsloten worden, maar de parking moet zoveel mogelijk als geheel via één gemeenschappelijke oprit verbonden worden.
- Het bestaande hoogstammig groen die de zone omringd moet maximaal behouden blijven.

C20 Zone voor parkgebied (zone 14)

- Zone voor openbare groene ruimte en openbaar park.
- Er wordt geen nieuwe bebouwing toegelaten.
- Het bestaande boothuis mag behouden blijven en herbouwd worden binnen de uiterste grens van bebouwing zoals aangeduid op plan.

- Slechts de werken en de handelingen kunnen worden toegelaten, die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, de verfraaiing en/of de aanleg van het park.

C21 Zone voor sportinfrastructuur (zone 16b)

- Deze zone is bestemd voor een sportstadion en kampeerplaats.
- Het sportstadion mag overdekt worden.

C22 Zone voor wegenis. (zone17)

- De wegenis is aangeduid bij middel van aslijnen. Ze duiden mogelijke tracés van ontsluiting van het gebied.
- Bij het uitwerken van de zone met wisselbestemming (zone 9) moet de ontsluiting verder onderzocht worden. Minimaal 1 ontsluiting moet weerhouden worden (ofwel via de Holstraat, ofwel via de Zuiderlaan)
- De minimale rooilijnbreedte bedraagt 8 m.