

Waregem BPA nr. 14b uitbreiding Nieuwenhove
Toelichting en voorschriften



september 2006, **ontwerp**



Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal

Opdrachtgever:

Stadsbestuur van Waregem

Ontwerper:

Nele Vandaele

INHOUDSOPGAVE

| | | | | | |
|----------------------------|--|-----------|--------------------------------|---|-----------|
| INHOUDSOPGAVE | 3 | 8 | INRICHTINGSSCHETS | 35 | |
| | | 8.1 | Circulatie..... | 36 | |
| | | 8.2 | Differentiatie woningen | 37 | |
| | | 8.3 | Groenstructuur | 38 | |
| | | 8.4 | Cijfermatig | 39 | |
| 1 | SITUERING VAN HET PLANGEBIED | 5 | 9 | OPTIES | 40 |
| 2 | BEGRENZING PLANGEBIED | 6 | 10 | VERORDENEND GRAFISCH PLAN | 42 |
| 3 | FEITELIJKE TOESTAND | 8 | 11 | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 43 |
| 3.1 | Beschrijving | 8 | 11.1 | Algemene voorschriften | 47 |
| 3.2 | Eigendomsstructuur | 19 | 11.2 | Bijzondere voorschriften..... | 51 |
| | | | 11.3 | Specifieke zonevoorschriften..... | 52 |
| | | | 11.4 | Inrichtingsprincipes | 58 |
| 4 | WATERTOETS | 20 | 12 | OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN | 60 |
| 5 | PLANNINGSCONTEXT | 21 | | | |
| 5.1 | Gewestplan | 21 | | | |
| 5.2 | BPA 14 uitbreiding Nieuwenhove 21.10.2002 | 23 | | | |
| 5.3 | Verkavelingsvergunningen in het plangebied | 24 | | | |
| 5.4 | Voorstel tot verkavelingsplan | 24 | | | |
| 5.5 | Woonplan | 25 | | | |
| 5.6 | Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan..... | 25 | | | |
| 5.7 | Afwijking van het gewestplan | 26 | | | |
| 6 | BESTAANDE STRUCTUUR | 29 | | | |
| 6.1 | Infrastructuur..... | 29 | | | |
| 6.2 | Bebouwde omgeving | 30 | | | |
| 6.3 | Groenstructuur | 31 | | | |
| 7 | STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN | 32 | | | |

1 SITUERING VAN HET PLANGEBIED

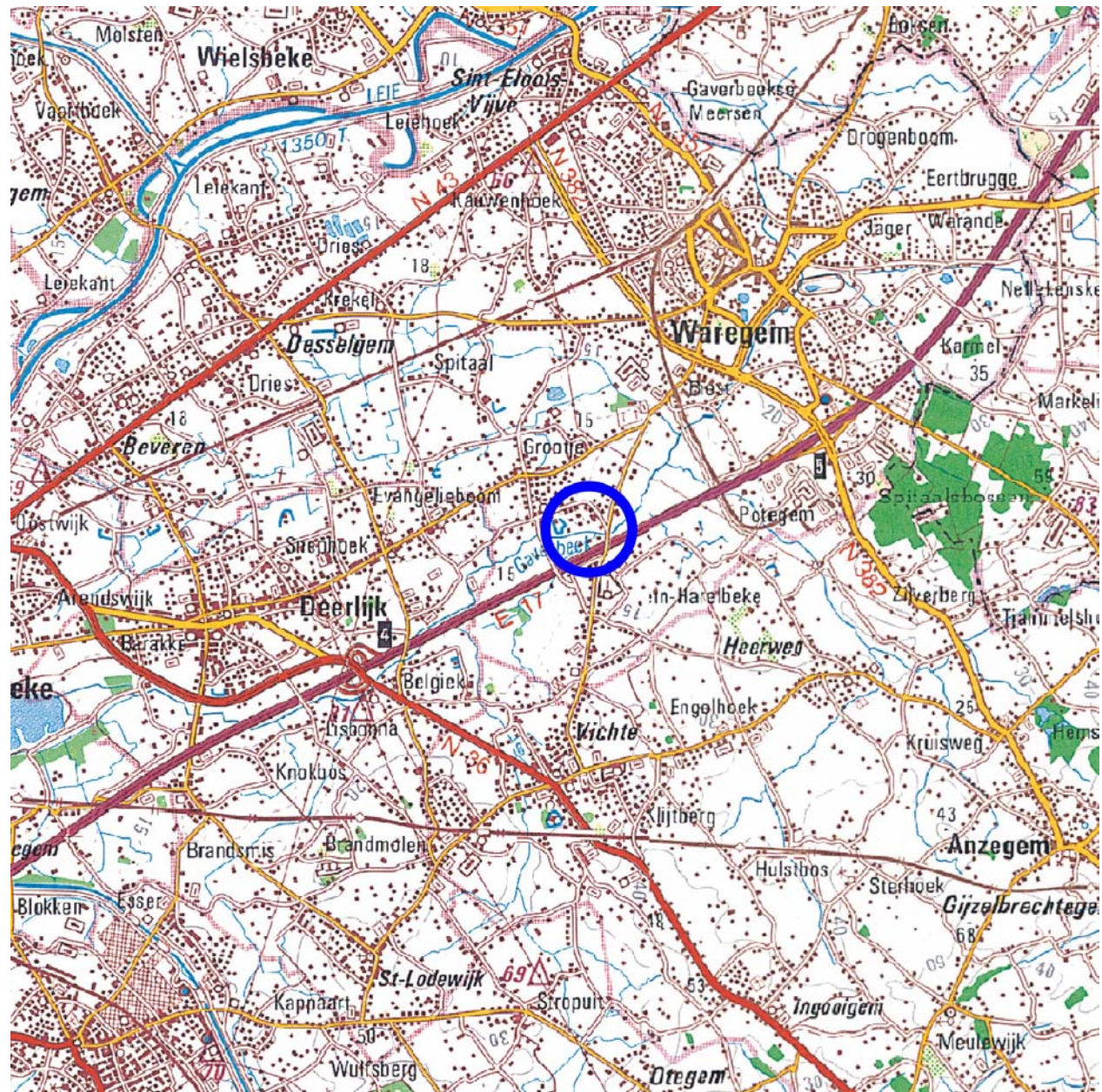
Het plangebied ligt

- ten noorden van de E17
- ten zuidoosten van de bebouwingscluster Nieuwenhove
- langs de Gaverbeek, een waterloop van eerste categorie

Nieuwenhove is de kleinste kern van Waregem. Het is geen deelgemeente, maar functioneert door de aanwezigheid van een aantal voorzieningen als zelfstandig dorp.

Het gaat om de herbestemming van een bedrijfssite tot woonzone.

Het huidige bedrijf is in falig. Op deze plaats is het stedenbouwkundig onverantwoord en ruimtelijk niet wenselijk nieuwe gelijkaardige bedrijfsactiviteiten toe te laten. Er werd dan ook besloten voor deze site een bestemmingswijziging door te voeren ten aanzien van het bestaande BPA.



2 BEGRENZING PLANGEBIED

Dit BPA omvat een gedeeltelijke herziening en uitbreiding van het bestaande BPA. De herziening omvat ten minste de zone die opgenomen is in een voorstel van verkaveling.

Het bestaande BPA nr. 14 uitbreiding Nieuwenhove (21.10.2002) werd begrensd door

- de Gaverbeek in het zuiden
- de Platanendreef in het noorden
- de Goelevenweg in het oosten
- een private weg in het westen

Het voorstel van verkaveling beperkt zich tot de kadastrale percelen die door het bedrijf gebruikt werden en een deel van twee onbebouwde aansluitende percelen in het kader van een voetgangersverbinding.

De begrenzing van de herziening van het BPA en de uitbreiding van het plangebied is:

- de as van de Goelevenweg
- de as van de Platanendreef
- de as van de Gaverbeek
- de perceelsgrens van de site die in gebruik was door het bedrijf in het noorden en noordwesten
- de randen van de buurtspeelruimte en de voetweg



Afbakening volgens voorstel verkaveling



Afbakening bestaande BPA



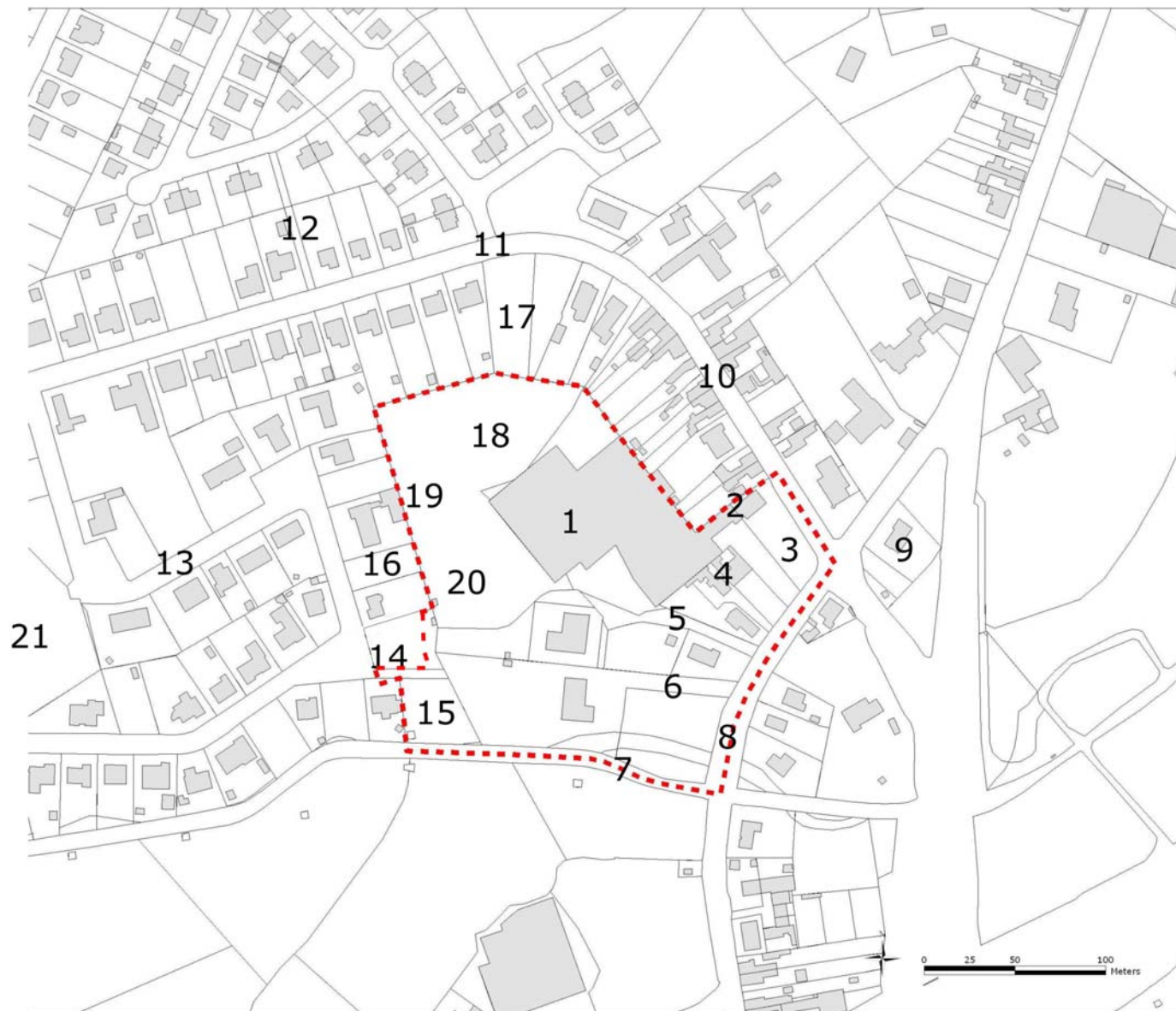
Afbakening van het plangebied hier gehanteerd

3 FEITELIJKE TOESTAND

3.1 Beschrijving

De nabijheid van de snelweg de E17 is dominant aanwezig. Een in- of uitrit is in de onmiddellijke omgeving niet aanwezig. De nadelen ervan zijn wel sterk: zicht en geluid.





- 1: bestaand bedrijf
- 2: kantoren bij bestaand bedrijf
- 3: hoekperceel tussen twee toegangen
- 4: bestaande bebouwing langs Goelevenweg
- 5: inrit naar bedrijf langs de Goelevenweg
- 6: inrit naar woning langs Goelevenweg
- 7: Gaverbeek
- 8: Goelevenweg
- 9: hoekperceel
- 10: Platanendreef oostelijk deel
- 11: Platanendreef westelijk deel
- 12: voetgangersweg ten noorden van Platanendreef
- 13: Gaston Martensstraat
- 14: aansluiting bestaande verkaveling
- 15: buurtspeelpleintje
- 16: doorzicht naar binnengebied vanop G Martensstr.
- 17: doorzicht naar binnengebied vanop Platanendreef
- 18: binnengebied: knotwilgen
- 19: binnengebied: lager gelegen deel
- 20: achterkanten naar binnengebied
- 21: Goed te Nieuwenhove



Nr. 1, 2, 3: bestaande bedrijf met kantoren en groen hoekperceel



Nr. 5: inrit tot bestaand bedrijf vanop Goelevenweg, tussen alleenstaande woningen door



Nr. 5: inrit tot bestaand bedrijf vanop Goelevenweg, tussen alleenstaande woningen door



Nr. 4: bestaande bebouwing rond bedrijf, nr. 6: oprit naar bestaande alleenstaande woning, nr. 8: Goelevenweg



Nr. 9: hoekperceel als restgebied tussen drie straten



Nr. 10, 11, 12: Platanendreef oostelijk deel, westelijk deel en voetgangersdoorsteek naar noorden.



Nr. 14, 15: aansluiting op bestaande verkaveling en Gaverbeek via voetgangersdoorsteek, buurtspeelplein en onbebouwd hoekperceel



Nr. 16, 17: doorzichten naar binnengebied vanop de Martensstraat en de Platanendreef via onbebouwde percelen



Nr. 18: knotwilgen op binnengebied



nr. 19: laag gelegen gebied aansluitend op bestaande verkaveling



Nr. 20: zicht vanuit binnengebied op bestaande randen



Nr 7: Gaverbeek op rand van woongebied en open ruimte



Nr. 21: Goed te Nieuwenhove

1: bestaande bedrijf

Het bestaande bedrijf bestaat hoofdzakelijk uit een loodsvolume met blinde gevels naar alle zijden.

2: kantoren bij bestaand bedrijf

Enkel naar de hoek van de Goelevenweg en Platanendreef krijgt het bedrijf een aangezicht in de vorm van kantoren en een inkompartij.

3: hoekperceel tussen twee toegangen

Een restperceel bevindt zich op de hoek van de Goelevenweg en de Platanendreef. Tussen twee toegangen tot het bedrijf fungeert het als een soort voortuin.

4: bestaande bebouwing langs Goelevenweg

Twee bestaande woningen sluiten aan bij het bedrijf. Ze bevinden zich helemaal achteraan hun perceel.

5: inrit naar bedrijf langs de Goelevenweg

De Goelevenweg wordt aan de zijde van de site gekenmerkt door heel wat diepe inritten. De grootste is een derde toegang tot het bedrijf voor vrachtverkeer. Deze weg heeft een privaat karakter. Er sluiten alleenstaande woningen op aan.

6: inrit naar woning langs Goelevenweg

De laatste woningen in de Goelevenweg voor de Gaverbeek is een grote eigendom die ontsloten wordt via een oprijlaan.

7: Gaverbeek

De Gaverbeek is een onbevaarbare waterloop eerste categorie. Ten oosten van het plangebied vormt de beek een belangrijk landschappelijk element. Ter hoogte van het plangebied vormt ze de grens tussen bebouwd en landbouw gebied.

8: Goelevenweg

De Goelevenweg is een landelijke weg zonder voetpad of fietspad. De bebouwing ter hoogte van de site is zeer divers.

9: hoekperceel

In de hoek tussen de Vichtseweg en de Platanendreef ontstond een restperceel. Op het perceel bevindt zich één woning en een elektriciteitscabine. Het perceel bepaalt de perceptie van het kruispunt.

10: Platanendreef oostelijk deel

Het zuid-oostelijk deel van de Platanendreef bestaat uit gesloten en halfopen bebouwing met een zekere dynamiek.

11: Platanendreef westelijk deel

Het westelijke deel is een kaarsrechte dreef omringd door platanen. De bebouwing is er residentieel. De inkleding van de straat met het groen en fiets- en voetgangerspad is beeldbepalend.

12: voetgangersweg ten noorden van Platanendreef

Vanuit het woongebied ten noorden van de platanendreef bereikt een voetgangersweg de Platanendreef.

13: Gaston Martensstraat

In de recente residentiële verkaveling ten westen van de site werd eveneens een beplanting langs de weg voorzien. Iedere bocht in de weg is vormgegeven als een verbreding voor parkeren. Verder zijn er geen voet- of fietspaden voorzien.

14: aansluiting bestaande verkaveling

De aansluiting van de site op de bestaande verkaveling gebeurt via een onbebouwd hoekperceel en een voetgangersweg.

15: buurtspeelpleintje

De voetgangersweg leidt naar een buurtspeelpleintje dat aan de Gaverbeek grenst.

16: doorzicht naar binnengebied vanop G Martensstr.

17: doorzicht naar binnengebied vanop Platanendreef

Door de onbebouwde percelen zijn verschillende doorzichten naar het binnengebied nog mogelijk.

18: binnengebied: knotwilgen

Het weiland in het binnengebied wordt bepaalt door knotwilgen die er de grachten begeleiden.

19: binnengebied: lager gelegen deel

Een centraal, oostelijk deel van het gebied ligt opmerkelijk lager dan de rest van het weiland en dan de aangrenzende bebouwde percelen.

20: achterkanten naar binnengebied

De randen van het gebied worden grotendeels gevormd door tuinzijden. De achterkanten naar het binnengebied zijn zeer divers, maar niet kwaliteitsvol.

21: Goed te Nieuwenhove

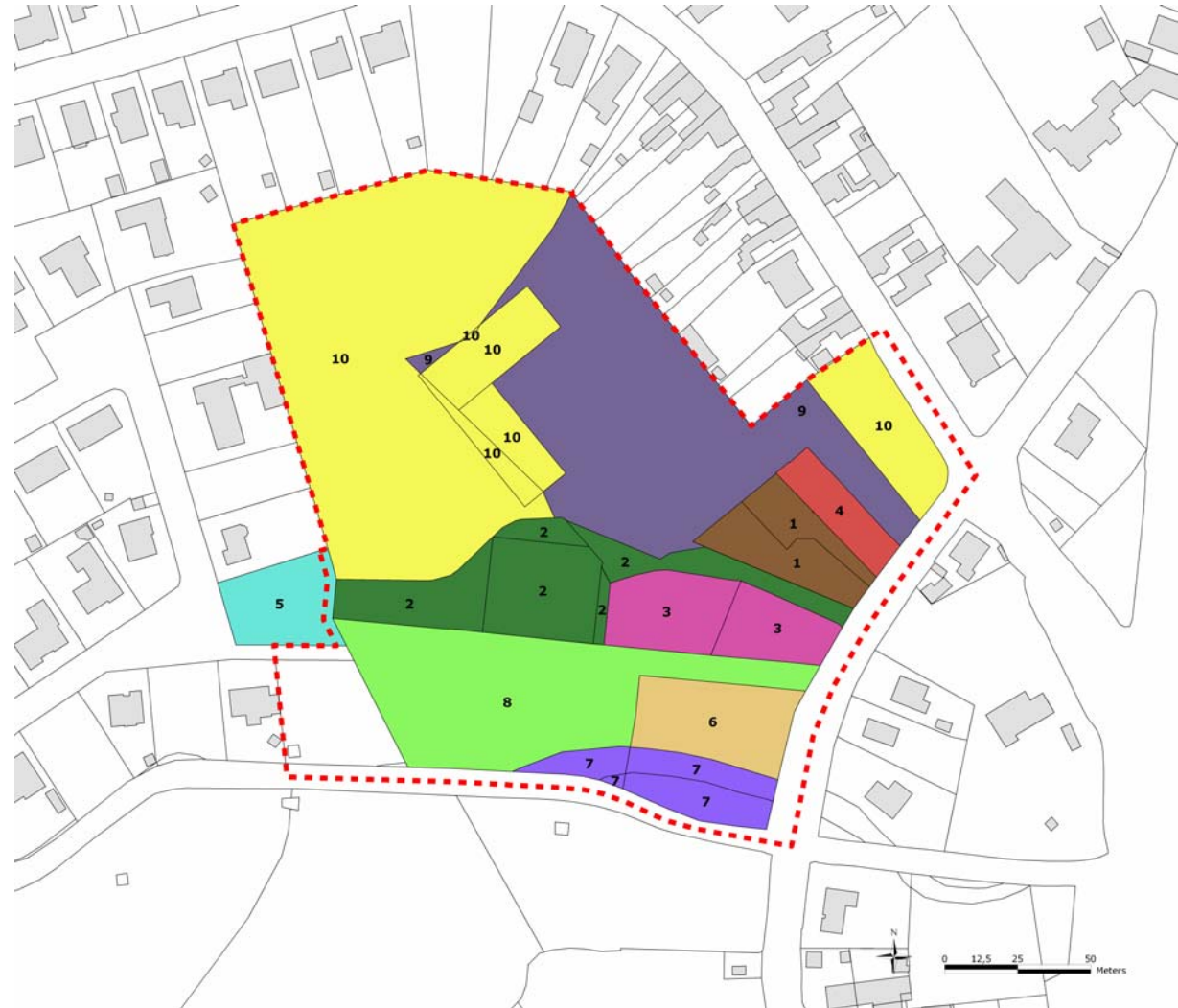
Een historische hoeve die functioneert als educatief centrum.

3.2 Eigendomsstructuur

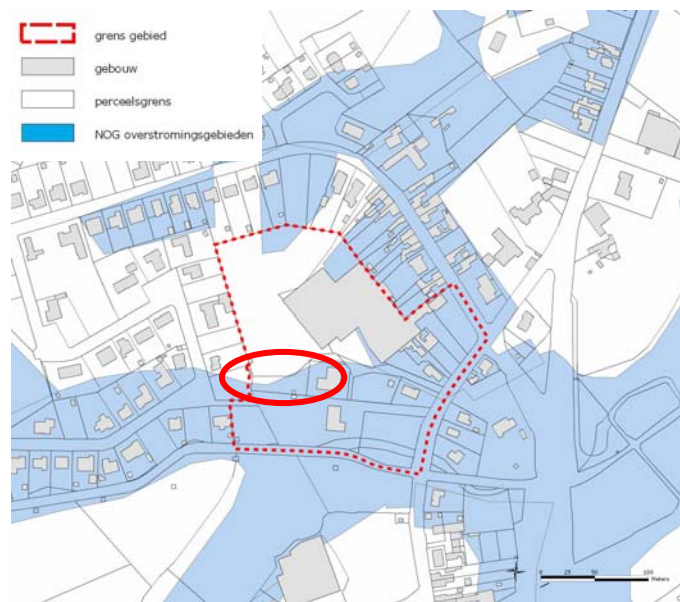
De site is voor het grootste deel in het bezit van de familie Bulcaen en verschillende vennootschappen.

Aansluitend bij de Goelevenweg bevinden zich een aantal (andere) private eigendommen.

Een samenwerkingsverband tussen verschillende ontwikkelaars is opgericht en heeft de nummers 9 en 10 op het plan verworven. Er bestaan bovendien overeenkomsten voor een deel van nr. 2 en 5 (noodzakelijk om verbindingen naar de omgeving te leggen).



- 1 BULCAEN, FRANK LEOPOLD
- 2 BULCAEN, FRANS ALBERIC
- 3 BULCAEN, GEORGES JOSEPH
- 4 BULCAEN, GEORGES JOSEPH & VERSCHUERE, CHRISTIANNA RAYMONDA
- 5 BULCAEN, KRIS GEORGES
- 6 DE LEERSNYDER-VANHOUTTE, RENE OCTAAF
- 7 DOMEIN VAN HET VLAAMSE GEWEST/DEP LRI/ADM AMINAL/AFD WATER
- 8 VENNOOTSCHAP/ALL MEAT
- 9 VENNOOTSCHAP/ANKATEXTILES
- 10 VENNOOTSCHAP/BULCAEN



4 WATERTOETS

De gebieden die aansluiten bij de Gaverbeek zijn van nature overstroombaar (NOG), maar zijn geen risicozones voor overstroming.

De zones omvatten hoofdzakelijk bestaande bebouwing. Slechts beperkte stukken van het binnengebied zijn ook theoretisch overstroombaar vanuit de waterloop.

Momenteel zijn een deel van de bedrijfsgronden weiland. Het bebouwen van deze weilanden voor een woonproject is niet volledig risicoloos. Immers door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem beperkt. Het is wenselijk bij het ontwikkelen van een nieuw woongebied (=verhardingen) de bestaande omgeving niet extra te belasten met de waterproblematiek.

Daarom lijkt het aangewezen intern een waterbuffering te voorzien.

Dit wordt gecompenseerd door

- de verplichting tot de plaatsing van een hemelwaterput bij iedere woongelegenheid, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening,
- het verplichten van waterdoorlaatbare verharding in een aantal zones.
- De inrichting van een deel van het publiek groengebied met een 'wadi' die het regenwater buffert ten aanzien van de beek.

De 'wadi' wordt voorzien op een lager gelegen deel van het gebied, tussen de nieuwe woonwijk en de beek.

5 PLANNINGSCONTEXT

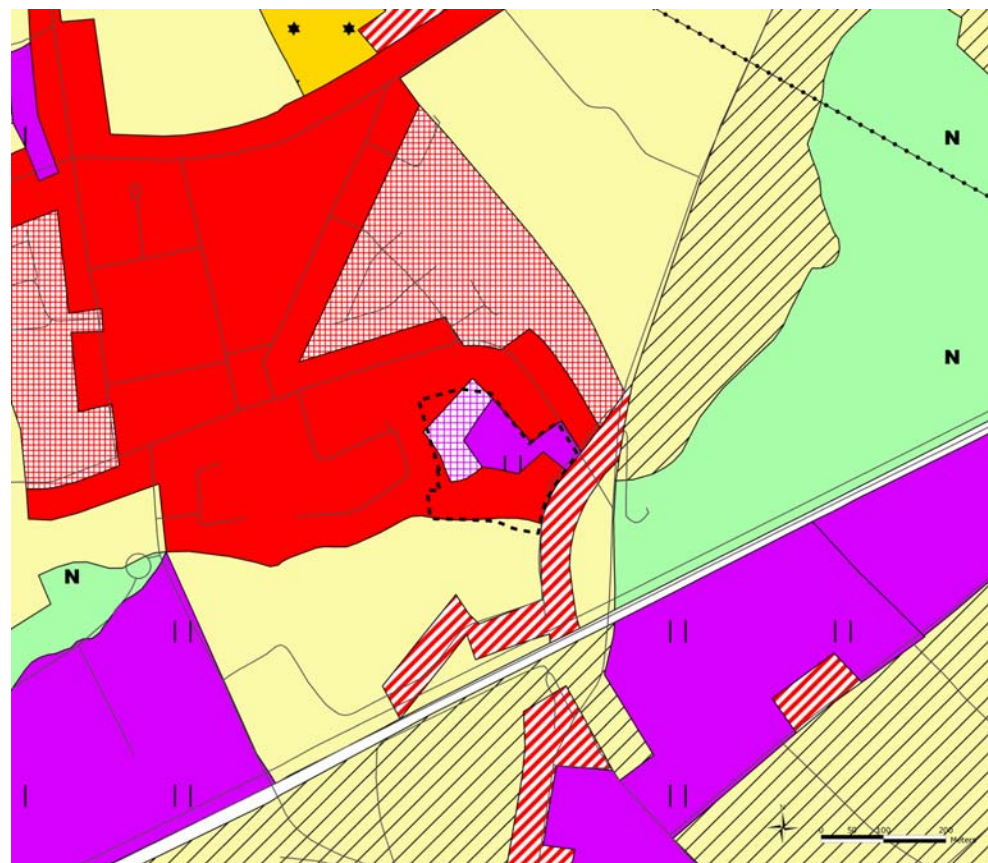
5.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan van het arrondissement Kortrijk, goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 4 november 1877, ligt het plangebied van het onderhavige BPA in:

- zone voor milieubelastende industrie
- zone voor industriële uitbreiding
- woongebied

Wanneer een streek-, gewest- of algemeen plan bestaat, richt het bijzonder plan zich naar de aanwijzingen en bepalingen ervan, en vult ze aan. Het kan er desnoods van afwijken.

Een bijzonder plan van aanleg dat afwijkt van de voorschriften van het gewestplan kan ook worden goedgekeurd wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, zoals bedoeld in artikel 20, § 1, van het decreet van 24 juli 1996 houdende de ruimtelijke planning of artikel 32, § 1, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, en dat het bijzonder plan van aanleg voorlopig aangenomen werd vóór 1 november 2006. Bijzondere plannen van aanleg die afwijken van het gewestplan en die voorlopig worden aangenomen na 1 november 2006, kunnen tot 1 mei 2008 slecht definitief aangenomen worden door de gemeenteraad indien de bepalingen ervan in overeenstemming zijn met een minstens



| | |
|---|---------------------------------------|
|  | grens gebied |
|  | woongebieden |
|  | woonuitbreidingsgebieden |
|  | woongebied met een landelijk karakter |
|  | milieubelastende industrieën |
|  | landschappelijk waardevolle gebieden |
|  | agrarische gebieden |
|  | natuurgebieden |

voorlopig vastgesteld Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Na 1 mei 2008 kunnen geen afwijkende bijzondere plannen van aanleg meer definitief door de gemeenteraad aangenomen worden.

De gemeenteraad van Waregem heeft op 6 juli 1999 beslist om een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te maken. De afweging met de structuurplannen op verschillende niveaus gebeurt in dit document.

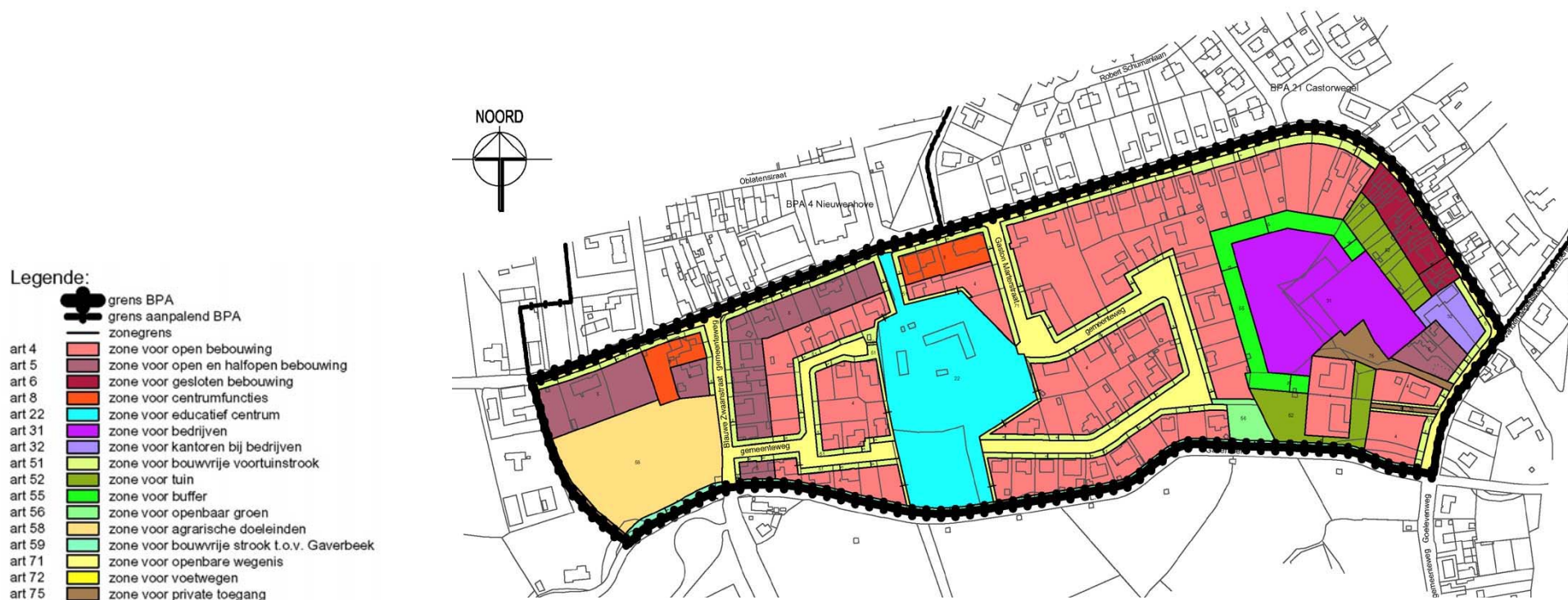
Het BPA omvat de herbestemming van industriegebied en uitbreidingsgebied voor industrie tot een gemengde woonomgeving.

5.2 BPA 14 uitbreiding Nieuwenhove 21.10.2002

In het bestaande BPA is de zone grotendeels bestemd voor bedrijvigheid en bufferzone.

Ten westen bevindt zich een zone voor open bebouwing, ten oosten langs de Platenendreef een zone voor gesloten bebouwing.

Tenslotte zijn er in de rand van het bedrijf een aantal specifieke zones: kantoren, open en halfopen bebouwing, private toegang, publiek groen.



5.3 Verkavelingsvergunningen in het plangebied

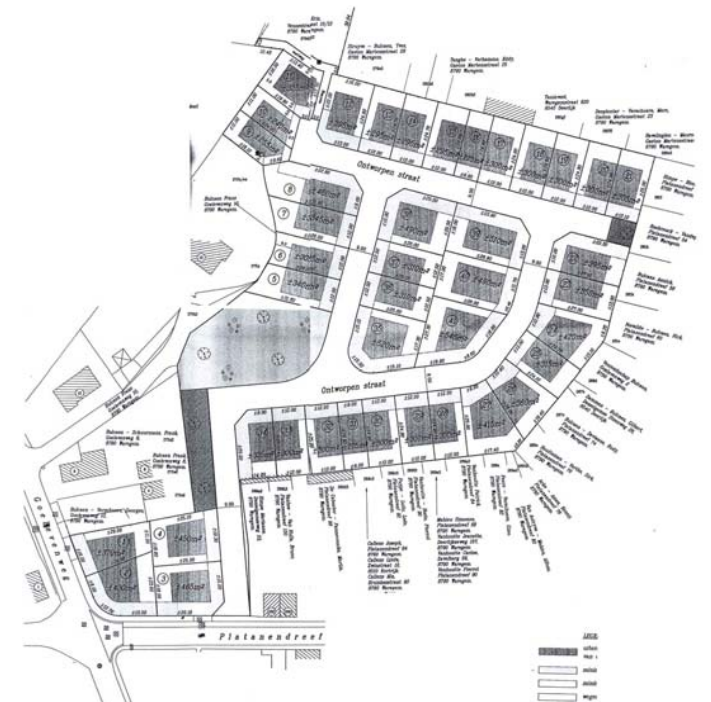
In het plangebied zijn geen goedgekeurde verkavelingen aanwezig. Aan de overzijde van de Goelevenweg bevinden zich wel twee verkavelingsvergunningen.

5.4 Voorstel tot verkavelingsplan

Een samenwerkingsverband tussen verschillende actoren is vragende partij om op de site een woonproject te ontwikkelen. Ze deden een eerste voorstel voor een verkavelingsplan.

Hierin stellen ze een rondgaande beweging met twee korte pijpenkoppen voor. Alle percelen omvatten een gelijkaardige typologie van koppelwoningen, per drie gekoppeld en enkele alleenstaande woningen. Er wordt een groengebied voorzien bij het binnenkomen van het terrein en op het einde van een pijpenkop. De andere pijpenkop sluit aan via een voetgangersweg op het buurtspeelplein en de aanleunende wijk.

Het plan stelt 41 woningen voor op een terrein van 2,06 ha. Dit betekent een woningdichtheid van 19,9 w/ha.



Voorstel tot verkaveling
Opgemaakt door N.V. Demyttenaere P.
In opdracht van Talman/Tybo/VERCO invest/DEVAGRO

5.5 Woonplan

In het kader van het GRS is eind 2005 gestart met de opmaak van het woonplan Waregem. Het woonplan wordt verwacht goedgekeurd te worden eind 2006. Hierin worden verschillende opties met betrekking tot huisvesting geformuleerd en uitgewerkt.

De ontwikkeling van nieuwe sociale huisvesting is op deze site niet wenselijk aangezien de site aanleunt bij Castorwegel, een relatief grote sociale woonwijk. Met betrekking tot sociale huisvesting wordt geopteerd 25% sociale huisvesting te realiseren over de som van de woongebieden groter dan 1 ha in Nieuwenhove. De realisatie van de sociale woonwijk Castorwegel voldoet hieraan. Hierdoor is het niet noodzakelijk ook op deze site sociale huisvesting te realiseren.

Dit betekent in geen geval dat er geen menging van types bebouwing (doelgroepen) dient gehanteerd te worden. Het woonplan stelt een differentiatie van woningtypes en doelgroepen voorop per project. Het woonplan streeft ernaar in ieder project 25% van de woningen te laten voldoen aan de 'normen van sociale huisvesting'. Wat dit precies inhoudt, dient op het moment van opmaak van dit BPA nog verder gespecificeerd te worden. Vooruitlopend op deze normen worden in punt 9 'opties' de normen die hier gehanteerd werden verduidelijkt.

Bovendien wordt in het woonplan ook een mengschema van de typologieën vooropgesteld bij elk woonproject. Ook dit komt in punt 9 aan bod.

Uit de studie komt naar voor dat de doelgroep van senioren en één- of tweepersoonsgezinnen in Nieuwenhove procentueel ondervertegenwoordigd is.

De kleine woningen richten zich onder meer naar deze doelgroep. Dit wordt mee in de randvoorwaarden van de woningen van de centrale strook opgenomen.

In het buitengebied wordt een dichtheid van 15 woningen/ha vooropgesteld. Het woonplan stelt een differentiatie in dichtheden voor naargelang de omgeving. Een studie die de dichtheden differentieert zal worden opgemaakt. De beperking van de dichtheid met betrekking tot de omgeving vormt een specifiek aandachtspunt.

5.6 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

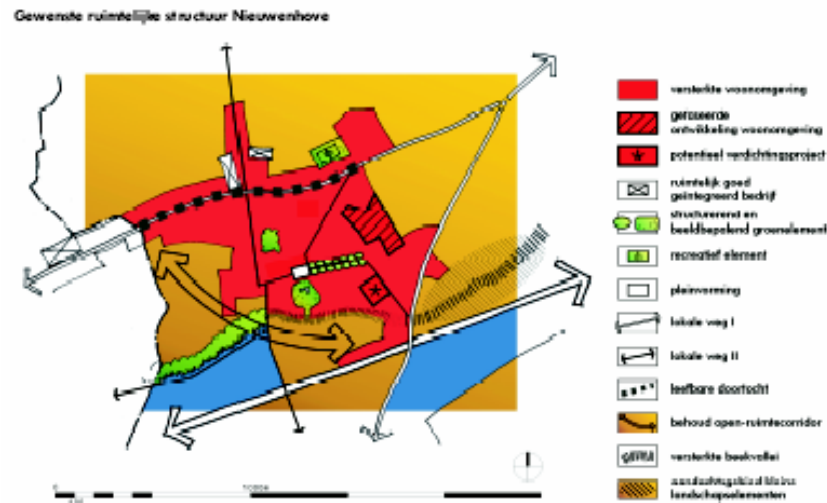
Het GRS werd nog niet goedgekeurd. Het structuurplan bevindt zich in het stadium van voorontwerp.

In de bindende bepalingen werd geen specifiek item met betrekking tot dit gebied opgenomen.

In de vertaling van de visie en de conceptelementen naar deelgebieden, komt Nieuwenhove naar voor. Er wordt gestreefd naar een versterking door verdichting en naar een differentiatie van de wooneenheden in functie van de omgeving. Meergezinswoningen zijn mogelijk, maar er wordt geen actief beleid gevoerd. Streefdoel is het behoud van het 'landelijk' karakter van het dorp. De mogelijkheden voor reconversie op deze site langs de Platanendreef worden vermeld.

De structurerende en identiteitsbepalende elementen die behouden dienen te worden, zijn de historische hoeve met walgracht 'Goed te Nieuwenhove' en Platanendreef. Ze bepalen de beeldkwaliteit en het karakter van het dorp.

Ook in het informatief deel wordt verwezen naar het leegstaand bedrijfsgebouw in de Platanendreef dat vervangen wordt door een woonproject.



Nieuwenhove ligt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) in het buitengebied. Voor dit gebied is het beleid gericht op het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.

De minimale dichtheid die voor ogen gehouden wordt bij woonprojecten in de kernen van het buitengebied is 15 woningen per hectare.

De bestaande fysieke structuur wordt beschouwd als onderlegger voor ontwikkelingen. De Gaverbeek vormt daar een onderdeel van.

5.7 Afwijking van het gewestplan

In het plangebied wordt in belangrijke mate afgeweken van het gewestplan.

Art. 14 van het gecoördineerd decreet op de ruimtelijke ordening, dat blijft gelden zolang een gemeente met BPA's en nog niet met ruimtelijke uitvoeringsplannen werkt, bepaalt in het voorlaatste lid dat een BPA desnoods kan afwijken van het gewestplan.

De betrokken bepaling van art. 14 (voor de periode en de gevallen dat het nog geldt) wordt aangevuld met het art. 165 uit het nieuwe decreet, dat toestaat dat BPA's afwijken van het gewestplan voor zover:

- de gemeente beslist heeft een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te maken,
- er een afweging gebeurt op basis van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV).

Het BPA voldoet aan deze twee voorwaarden:

- De gemeenteraad van Waregem heeft op 06.07.1999 beslist om een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te maken.
- Het BPA is het resultaat van een globale ruimtelijke afweging, waarbij het RSV, het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en de tussentijdse resultaten van het GRS gerespecteerd werden.

Overzicht van de bestemmingswijzigingen:

| | Bestemming gewestplan 04.11.1977 | Nieuwe bestemming BPA | Opp. |
|---|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|
| 1 | Zone voor milieubelastende industrie | Woongebied, openbaar groen en wegenis | 1ha 13a 73ca |
| 2 | Zone voor industriële uitbreiding | Woongebied, openbaar groen en wegenis | 87a 44ca |

Beide bestemmingswijzigingen kaderen volledig in de stedenbouwkundige opties van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan om de bedrijvensite in Nieuwenhove te herbestemmen tot woongebied. Een verder ontwikkelen van een industriële functie op deze plaats zou zeer problematisch zijn. Het woonproject kadert in de naar voor geschoven verdichting en differentiatie voor de woonomgeving. Binnen de woonomgeving wordt eveneens aandacht besteed aan het uitbouwen van kleinschalige netwerken van voetgangersverbindingen, groenelementen op wijkniveau, ...

6 BESTAANDE STRUCTUUR

6.1 Infrastructuur

De infrastructuur die de site omringen, hebben elk hun eigen identiteit.

De E17 heeft de grootste impact. De lawaaihinder van de autosnelweg is aanzienlijk. Echt zicht op de autostrade is er vanop het binnengebied niet. Voor een aansluiting op de E17 moet een stuk omgereden worden via Vichte, Deerlijk of Waregem.

De site geeft echter wel een directe aansluiting op de Vichtsesteenweg. Dit is een tweevaksbaan met een verbindingsfunctie tussen Waregem en Vichte.

De Goelevenweg is een typische landelijke weg. De weg is voldoende breed, maar heeft geen fietspad of voetpad. De weg wordt gekenmerkt door een groot aantal diepe insteken/opritten naar de woningen (en het bedrijf) aan de westzijde van de weg.

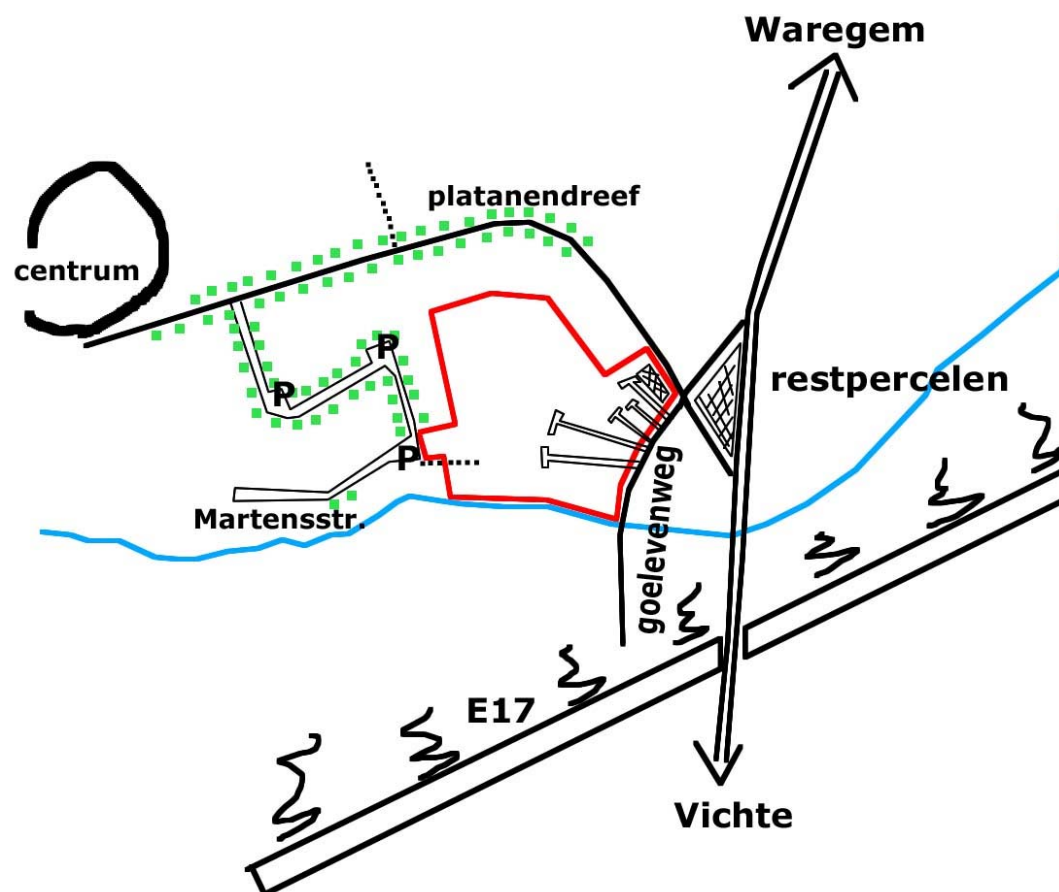
De Platanendreef vormt een belangrijke beeldwaarde voor het dorp. Het is een kaarsrechte dreef met platanen van een behoorlijke ouderdom erlangs.

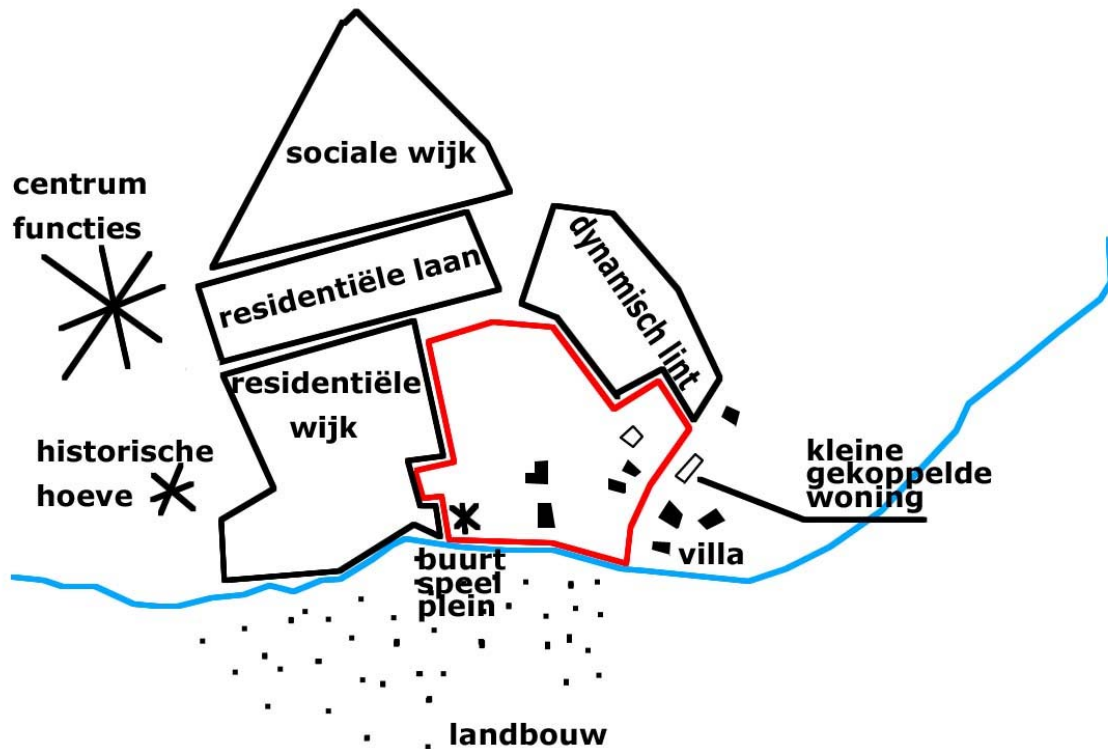
In de residentiële wijk ten westen van de site werden eveneens bomen langs de weg voorzien. Deze Martensstraat heeft bij iedere bocht een verbreding die als parkeerveld dienst doet.

Wat verder langs de Platanendreef bevinden zich een aantal centrumfuncties zoals de school en de kerk.

Een voetgangersdoorsteek vanuit het noordelijke woongebied eindigt op de Platanendreef. Een andere voetgangersweg verbindt de Martensstraat met een buurtspeelpleintje.

Op het kruispunt van de Goelevenweg met de Platanendreef zijn twee hoeken onbebouwd. Ze ogen als restpercelen tussen de infrastructuur.





6.2 Bebouwde omgeving

De site wordt omringd door een aantal specifieke woonomgevingen.

De Platanendreef is in het westelijk deel een laan met residentiële bewoning langs. In het westelijk deel vormt ze een dynamisch lint met rijwoningen en half-open bebouwing en een verspringende gevellijn.

Ten westen van de site bevindt zich een residentiële woonwijk. Ten noorden van de Platanendreef een sociale woonwijk.

De Goelevenweg ontsluit enerzijds grote villa's die zich van de weg terugtrekken en anderzijds een aantal kleinere, gekoppelde woningen meer naar het kruispunt met de Platanendreef toe.

De Gaverbeek vormt ter hoogte van de site een duidelijke grens tussen bebouwde omgeving en landbouwlandschap.

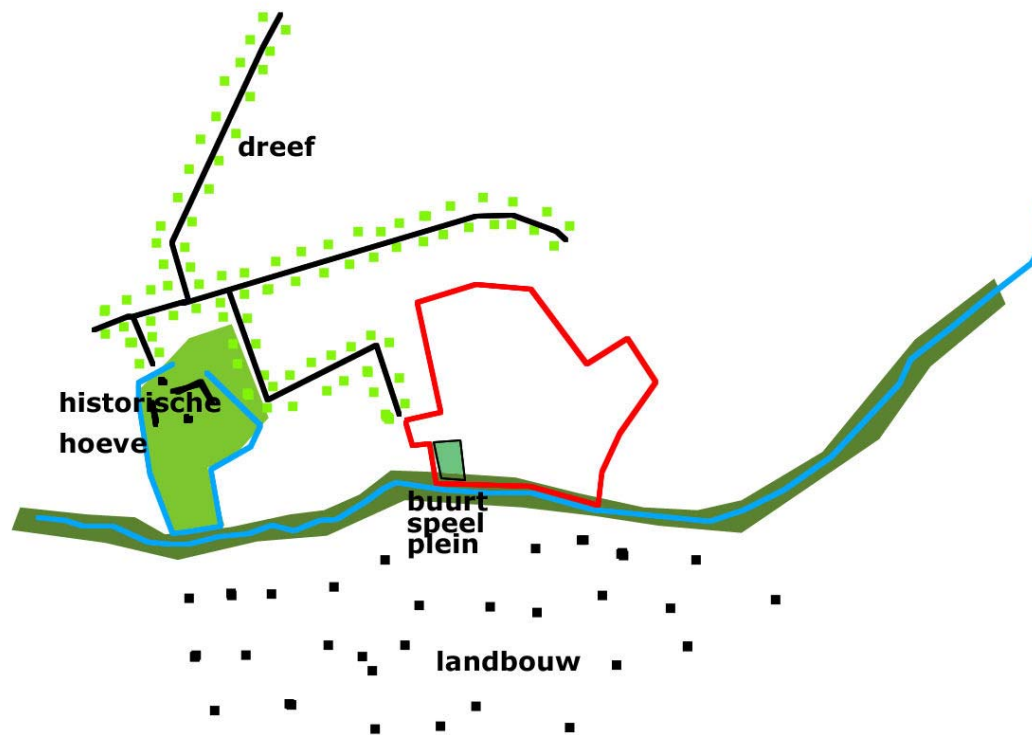
Tenslotte wordt de omgeving vooral gekenmerkt door het kleine buurspeelplein tegen de Gaverbeek aan, de historische hoeve die een landschappelijk geheel vormt en een aantal centrumfuncties meer ten westen langs de Platanendreef.

6.3 Groenstructuur

De site grenst aan de Gaverbeek die een lineair element vormt dat verschillende groene elementen verbindt. Meer naar het oosten verzamelt de Gaverbeek kleine landschapselementen rond zich. In de bebouwde omgeving is er een buurtspeelplein aan gekoppeld (die deel uitmaakt van de site) en de omwalde historische hoeve met bijhorend weiland.

De lanen en dreven zijn dominant in de omgeving. De wegen met bomenrijen (platanen) langs maken het beeld uit van de buurt.

De site zelf is een weinig karakteristieke weide. Er is een kleine gracht aanwezig met knotwilgen erlangs. Een deel van de weide is lager gelegen.



7 STEDENBOUWKUNDIGE DOELSTELLINGEN

Het BPA wordt opgemaakt in functie van de reconversie van een bestaande bedrijfssite naar een woonproject.

De optie voor een bestemmingswijziging komt voort uit de feitelijke falen van het bestaande bedrijf. Herbestemming tot een woonproject lijkt de beste optie voor deze site. Onder meer de provincie West-Vlaanderen kan zich vinden in deze optie. Motivaties hiervoor zijn:

- De omgeving omvat een residentiële woonomgeving. Nieuwenhove bevat zeer weinig bedrijvigheid in vermening met het woongebied. De draagkracht van de woonomgeving en de woningtypes is klein ten aanzien van bedrijvigheid.
- Een hergebruik van de bestaande bebouwing door een nieuw bedrijf is niet wenselijk in dit binnengebied van wonen. De bestaande bebouwing en reserveruimte is op schaal van een regionaal bedrijf. Deze grote schaal van bedrijvigheid kan de woonomgeving niet verdragen.
- Een schaalverlaging van bedrijvigheid is evenmin wenselijk vanwege de moeilijke ontsluiting van de site. De aansluiting op de E17 gebeurt via Vichte of Waregem, door woongebied.
- De bestaande gebouwen zijn niet van een specifieke architecturale waarde die behouden dient te blijven. De positionering op de site is naar hergebruik problematisch: enkel de kantoren zijn toegankelijk. De bestaande ontsluiting voor vrachtverkeer gaat over een private ontsluitingsweg voor dieper gelegen villa's. Bovendien is de confrontatie tussen het wonen en de bedrijfsgevels zonder buffer of

overgang gemaakt. De kwaliteit in de omringende tuinen is hierdoor beperkt.

- Het 'Goed ten Nieuwenhove', een hoeve als binnengebied van de woonomgeving meer naar het westen van de site, krijgt door de stad prioriteit om te ontwikkelen tot recreatieve en groene omgeving. Een bijkomend recreatie/groengebied op de schaal van de site is in deze context niet aangewezen. De bestaande woonomgeving omvat grote tot zeer grote tuinen. De straten zijn (vaak doodlopende) woonstraten met lokale verbredingen die dienst doen als publieke ruimte. Aan een groot aandeel bijkomende publieke ruimte is geen nood.
- De ontwikkeling van het binnengebied als woongebied bewerkstelligt een verdichting van de woonstructuur van Nieuwenhove. Met deze nieuwe ontwikkeling kunnen de omringende buurten een tegengewicht krijgen: private initiatieven ten aanzien van sociale initiatieven ten noorden. De bestaande woonbuurten kunnen een meerwaarde krijgen door de corrigerende werking van de nieuwe woonbuurt: een verbindende groenstructuur en een aantakking voor traag verkeer halen het wooneiland van de Gaston Martensstraat uit zijn isolement. Een groengebied met gebruikswaarde voor de bestaande en nieuwe woonwijk breidt het bestaande buurtspeelplein uit en maakt het zichtbaarder, ...

De herbestemming van de bedrijfssite naar woongebied wordt hier niet gemotiveerd vanuit een 'behoefte' aan bijkomende woningen. Nieuwenhove is immers geen geselecteerde kern. De herbestemming wordt wel gemotiveerd vanuit de ruimtelijke kwaliteit van de plek en de omgeving. Bij de behoefteberekeningen en verdelingen naar aanleiding van het kleinstedelijk gebied Waregem (provinciale bevoegdheid) zal met deze woningen rekening gehouden dienen te worden. Het aanbod op

deze site zal er gecompenseerd dienen te worden. Er wordt nu al gedacht om het woonuitbreidingsgebied Driesstraat niet te ontwikkelen.

De herbestemde bedrijfsruimte zal niet elders in de gemeente gecompenseerd worden met bedrijvigheid. In het GRS wordt de bedrijfssite als bestaand bedrijventerrein gecatalogeerd, maar niet opgenomen in het aanbod, noch in het 'verlies' door reconversie, noch in de behoefteberekening. De herbestemming van deze site is dus niet van invloed op de algemene behoefteberekening.

De optie om deze bedrijfssite te herbestemmen tot wonen kadert binnen de ruimtelijke visie in het GRS om het wonen in de dorpen te versterken en te verdichten in het kader van de leefbaarheid. In het GRS worden enerzijds bedrijven aangeduid die ruimtelijk goed geïntegreerd zijn (zie gewenste structuur per deelgebied). De optie bestaat om deze bedrijven te behouden, verweven met wonen. De site in Nieuwenhove hoort niet bij deze selectie. Bij de betekenis van de visie en conceptelementen voor wonen worden de tegenovergestelde bedrijven geselecteerd: potentiële reconversieprojecten en aandachtzones hiervoor. Hier wordt de site in Nieuwenhove wel aangeduid.

De achterliggende visie voor deze selectie omvat een aantal elementen.

- ontsluiting: de site kan enkel ontsloten worden via woonconcentraties.
- Goede inpassing in de omgeving: de site is zeker geen zichtlocatie de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen is beperkt een kwalitatieve aanlag van de buitenruimte bij het bedrijf is moeilijk gezien de bestaande organisatie en de omslotenheid door woningen.
- Goede buffering ten opzichte van woonomgeving: de bestaande bedrijfsgebouwen sluiten onmiddellijk aan bij de woonomgeving.

Met de visie op de gewenste ruimtelijk-economische structuur van het structuurplan als toetsingskader kan het bedrijf onmogelijk een nieuwe bedrijfsfunctie krijgen.

Bij de reconversie van bedrijfssites zijn hogere dichtheden wenselijk om de grote investeringen te recupereren. Toch laat de omgeving geen stedelijke dichtheid toe. Een bruto dichtheid tussen 15 en 20 woningen/ha wordt optimaal geacht. Dit resulteert in een 30 à 35 woningen op de site.

Voor een goede kwaliteit van de woonomgeving dient specifieke aandacht uit te gaan naar:

- de ontsluiting
- voldoende betekenisvol groen
- de voetwegen
- de wegprofielen
- voldoende parkeergelegenheid
- de relaties met de bestaande omgeving
- de oriëntatie van de woningen/tuinen
- gevarieerd aanbod woningen

Vanuit de gemeenteraad worden volgende bijkomende elementen meegegeven:

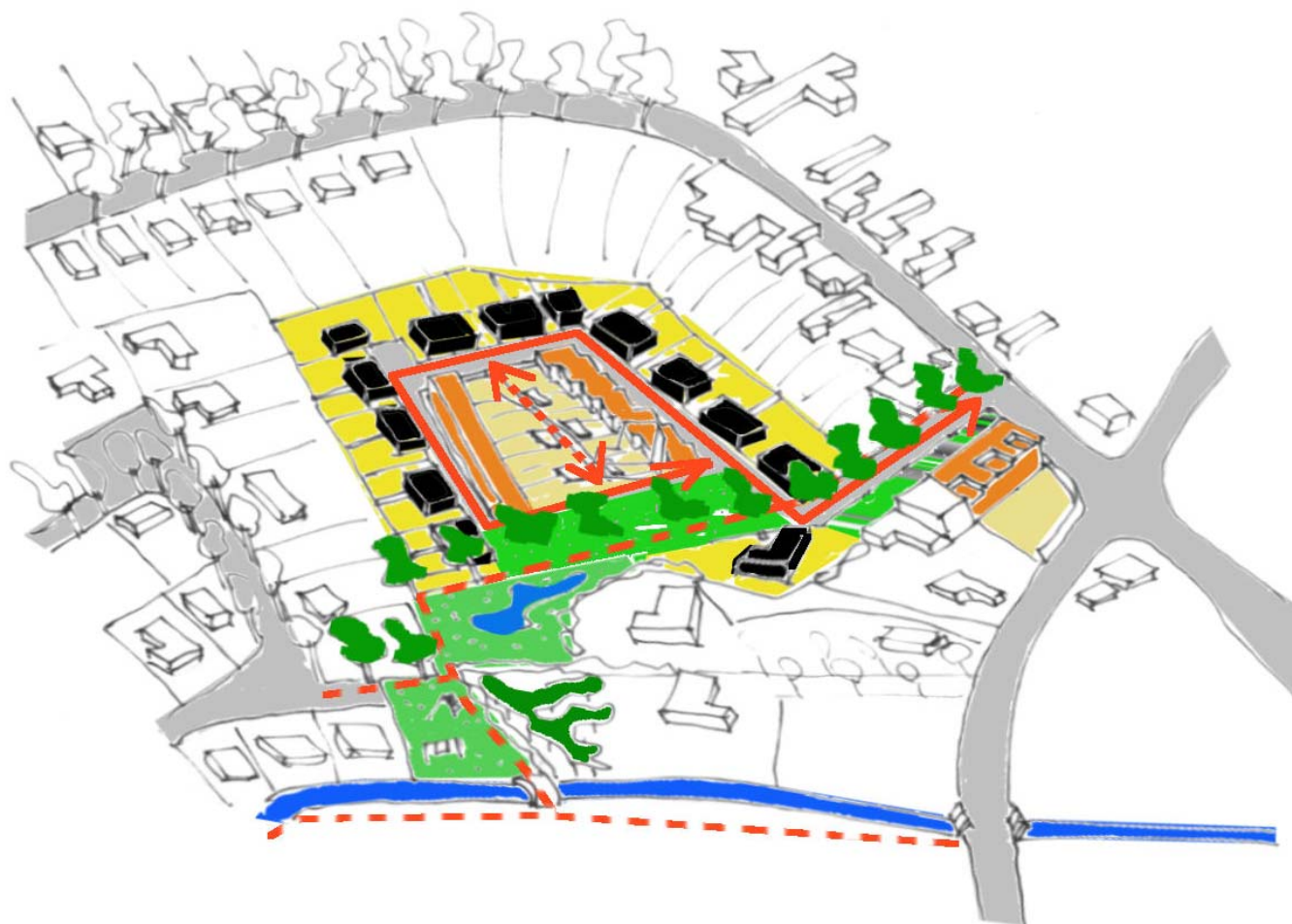
- Meergezinswoningen zijn niet wenselijk
- De keuze wordt aan de ontwikkelaars gelaten om alleenstaande, koppel- of geschakelde bebouwing te realiseren.
- Maximum bouwblokken van 4 woningen
- De groenzone dient gerealiseerd te worden ter hoogte van de bestaande groenzone in de Gaston Martensstraat. Er is mogelijkheid om deze nu reeds te verbinden met een voetgangersdoorgang. In de toekomst kunnen de groenzones één geheel vormen.

In het kader van het woonplan dient het project minimaal 10 'bescheiden woningen' te omvatten. In dit project wordt een zone met kleinere kavels voorzien. Als doelgroep voor deze woningen worden

kleine gezinnen en 50-plussers voor ogen gehouden
wegens de nabijheid van een aantal centrumfuncties.

8 INRICHTINGSSCHETS

Met deze inrichtingsschets wordt een voorstel geformuleerd om het gebied als woonproject te ontwikkelen. Ten aanzien van het bestaande voorstel tot verkaveling is er bijkomende aandacht voor differentiatie in het woningaanbod, groenstructuren met gebruikswaarde, connecties met de omgeving, woonkwaliteit, ... Dit wordt uitgewerkt in een inrichting en in randvoorwaarden.





8.1 Circulatie

De hoofdontsluiting van het gebied is een lus. Voor de oriëntatie en identiteit is een grootschalige pijpenkop niet wenselijk.

De perspectieven op de weg eindigen nooit op achterkanten van woningen, maar op voorkanten of publieke groengebieden. Het stuk parallel met het groengebied is van belang voor het publieke karakter van het groen en de sociale controle.

Eénrichtingsverkeer op deze lus is mogelijk.

In het centraal woongebied wordt een aanzet gegeven tot een specifieke woontypologie met een garageweg. Door het autoverkeer naar de binnenzijde te verplaatsen, bestaan de gevels uit louter leefruimtes, zonder opritten, garagepoorten, ...

Een aanzet wordt gegeven voor het ontwikkelen van een doorgaand wandel- en fietspad langs de Gaverbeek, zijde landbouwgebied. Hierop wordt vanuit de bestaande verkaveling en nieuwe wijk aangesloten via een voetgangersdoorsteek en een buurtspeelplein. Voor het traag verkeer wordt een connectie gemaakt met de bestaande woonwijk ten westen via publieke groengebieden.

Voor het benadrukken van de as voor traag verkeer is een bomerij van groot belang.

Het parkeren gebeurt langs 1 zijde van de weg (de buitenzijde). Langs de andere zijde is een continu voetpad aanwezig.

Bij de toegang tot het gebied, ter hoogte van de geschakelde woningen, is een parkeerveld aanwezig.

8.2 Differentiatie woningen

Een aantal verschillende types woningen worden onderscheiden in samenhang met de omgeving, de wegprofielen, de groenstructuren.

De rand van het binnengebied wordt afgebouwd met open en halfopen bebouwing. De percelen oost-west zijn min. 25 meter diep. De noordgerichte percelen minimum 30 meter diep.

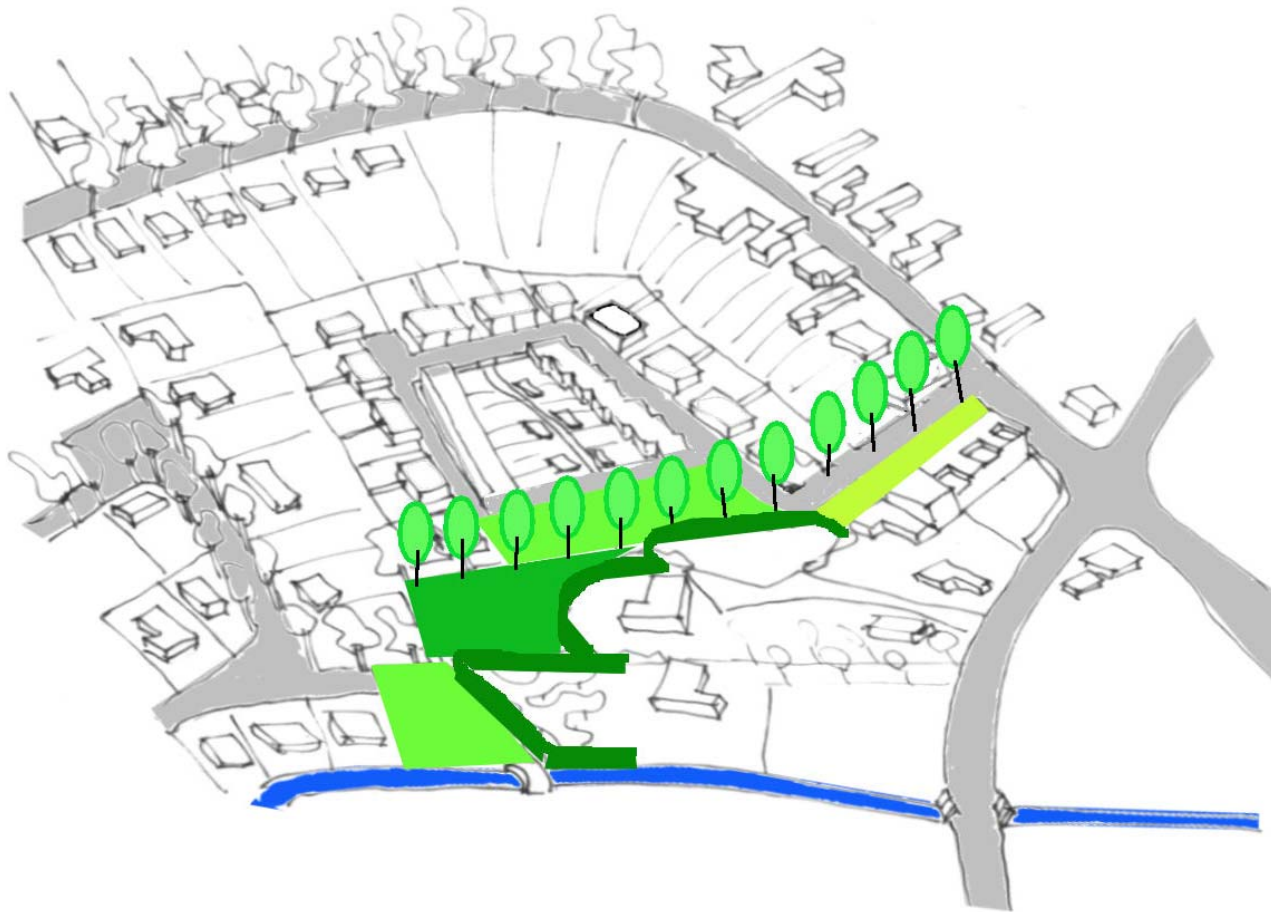
Op de hoekpercelen en als afwerking van bestaande open villabouw worden een beperkt aantal ruimere percelen met open bebouwing voorzien.

Bij alleenstaande woningen wordt een richtbreedte gehanteerd van 20 meter, bij koppelbouw 12 meter. De voorbouwlijn is de rooilijn.

Bij de toegang van het gebied wordt een hogere dichtheid gehanteerd om de toegang te markeren en de bestaande bebouwing af te werken. Dit kunnen een viertal rijwoningen zijn met minimum 2 volle bouwlagen. Ook centrumfuncties (kapper, krantenwinkel, ...) kunnen hier een plaats krijgen. De hoekafwerking dient te gebeuren met een tuinmuur die massa geeft aan de hoek en die een eenheid vormt met het woonproject.

Ook centraal wordt een grotere dichtheid voor ogen gehouden in een geschakelde woonvorm. Hierbij wordt de wagen achteraan gestald via een garageweg. De verschillende woontypologieën (toegang, centrum, rand) geven de woonbuurt identiteit en maken de overgang naar de omringende woningen (alleenstaande woningen, geschakelde woningen, villa's in het groen).





8.3 Groenstructuur

De zuidelijke zijde van de nieuwe woonomgeving en van de ontsluitingsweg krijgt een zeer groen karakter. Dit groen karakter wordt met verschillende elementen waar gemaakt.

Aansluitend op het bestaande buurtspeelplein bij de Gaverbeek wordt een uitbreiding voorzien die een ecologische waarde kan hebben. Een bufferbekken voor regenwater maakt er deel van uit. Beide delen worden met elkaar verbonden via een voetgangersdoorsteek. Deze ingreep geeft een aanzet om de Gaverbeek als zachte recreatie-as te ontwikkelen aansluitend op woonbuurten. Het nieuwe grotere groengebied maakt een koppeling tussen de bestaande en nieuwe woonomgeving.

De woningen ten zuiden zijn alleenstaande woningen in een (grote) groene tuin. Dit private groen vult het publieke groen aan. De optie wordt genomen om een deel van een private tuin als groengebied te bestemmen om een toekomstige koppeling aan het publieke park mogelijk te maken.

Een circulatie-as voor traag verkeer wordt geaccentueerd met een bomenrij.

Het groengebied aansluitend bij de ingang kan heel wat verharding bevatten: parkeren, pleintje, basketbalveld, ...

Ten noorden van de circulatie-as voor traag verkeer bevindt zich een groengebied met gebruikswaarde en parkfunctie: banken, speeltoestellen, perken, ...

8.4 Cijfermatig

Totale oppervlakte projectsite: 2,043 ha

Totaal aantal woningen: 36

Dichtheid: 17 woningen/ha

Het voorstel omvat:

geschakelde bebouwing bij ingang

3 bouwlagen

vb. 4 rijwoningen

gemeenschappelijk parkeerveld ten noorden en/of garages langs de Goelevenweg

geschakelde bebouwing centraal

10 woningen,

perceelsbreedte: 9,5 m

brede, ondiepe woningen

garageweg langs achteren

nooit noord gericht

halfopen bebouwing

16 woningen

noord gericht: diepere tuin: 4 woningen

open bebouwing

op grotere kavels

5-tal

groenruimtes

totale bruto oppervlakte: 3300 m²

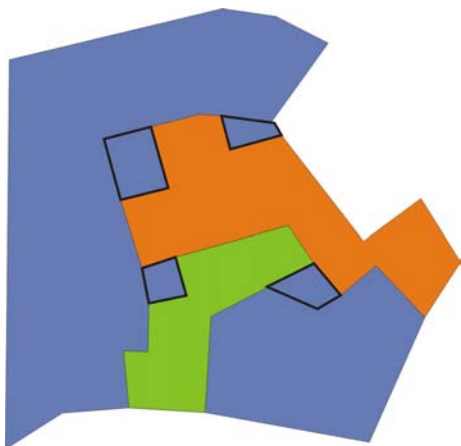
infrastructuur

totale lengte: 380 m

verkoopbare opp.: 12 794 m²

62,6% verkoopbaar





9 OPTIES

Connecties met de omgeving

Via een groengebied en een verbinding voor traag verkeer wordt aangesloten op het woongebied ten westen.

Een geheel van zinvolle trajecten wordt tot stand gebracht, onder meer een aanzet langs de Gaverbeek.

Dit creëert ook een meerwaarde ten aanzien van de bestaande omgeving.

Hoekperceel bij toegang

Het hoekperceel vraagt om betekenisvolle ingreep. De bebouwing maakt de nieuwe ontwikkeling kenbaar in de omgeving.

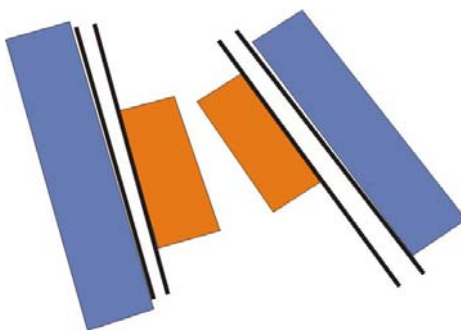
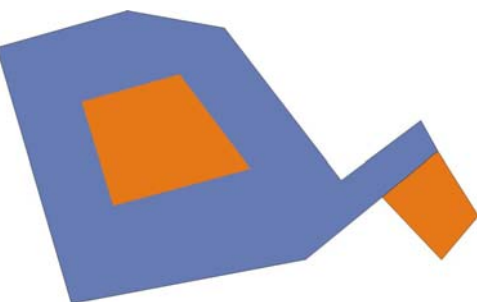
Ten aanzien van de andere hoeken is volume/hoogte gewenst op deze site.

Differentiatie woningen: typologie en dichtheid

Op de site komen ongeveer 35 woningen. ¼ hiervan (= 9 woningen) dient te voldoen aan de 'normen van sociale huisvesting'. Deze woningen worden gegroepeerd in een centrale zone bepaald door de wegenis.

Voor deze centrale zone gelden volgende randvoorwaarden: de maximumwaarde van de woningen wordt vastgelegd op 166000 euro. De eigenaar mag slechts deze woning in volle eigendom hebben. Het maximumvolume bedraagt 600 m³. De maximumoppervlakte van de percelen bedraagt 400 m². Er geldt een bouwverplichting en een verplichting om er minstens 10 jaar te blijven wonen om speculatie tegen te gaan. Er geldt een inkomensbeperking afgestemd op die van de sociale koopmaatschappij.

Deze elementen zullen bekrachtigd worden in een overeenkomst tussen de stad en de ontwikkelaar. De ruimtelijke elementen vinden uiteraard hun vertaling in de verordenende voorschriften.



Een menging van woontypologieën en daarmee ook van densiteit is aanwezig in de planopzet. Deze is afgestemd op de omgeving: residentiële woonwijk in het westen, dynamische bebouwing langs de Platanendreef in het oosten, villa's met grote, groene tuinen in het zuiden.

De rand wordt afgebouwd met een lagere densiteit. Een hoekaccent en toegangsaccent wordt gecreëerd met een hoger volume geschakelde bebouwing. Centraal komen geschakelde woningen voor. De dichtheid dient tussen 15 en 20 woningen / ha te liggen voor het hele gebied. Dit betekent ongeveer 35 woningen op de geselecteerde bouwzones. Een te hoge dichtheid is niet wenselijk. In het project worden geschakelde woningen beperkt tot verschillende groepen van maximum vier.

De schema's links geven de mengstrategieën op verschillende schalen/aspecten weer.

Schema 1: menging nieuwe wijk (hogere densiteit) met omgeving (lagere densiteit): intermediair groen + overnemen typologie alleenstaande woning voor beperkt aantal woningen

Schema 2: mening kleinere woningen met hogere densiteit met grotere percelen met lagere densiteit binnenin de wijk: toegang en hart versus rand

Schema 3: contactzone tussen twee typologieën: publieke ruimte

Groenvoorzieningen

Een vlotte verbinding met het bestaande buurtspeelplein is noodzakelijk.

De schakeling van groene gebieden rond de as voor traag verkeer bestaat uit verschillende elementen.

- groene parking
- grote villatuinen van bestaande (en nieuwe) woning
- bestaand buurtspeelplein
- ecologisch groen met wadi ten zuiden van circulatie-as
- groen met recreatiefunctie (banken, grasveld, ...) ten noorden van de as, meer inherent deel van de woonwijk.
- bomenrij parallel met de circulatie-as voor traag verkeer.

Laanbeplanting

De bomenrij langs de as voor traag verkeer is van belang. Het geeft een groen accent in de zuidelijke rand van de wijk. In de omgeving zijn lanen ook markant aanwezig.

Parkeervoorzieningen

Parkeren gebeurt slechts beperkt langs de straat. Iedere nieuwe woning heeft ten minste één parkeervoorziening op eigen terrein. Deze worden aangevuld met een collectief parkeerveld bij de toegang van het gebied.

De wegprofielen

De wegprofielen vormen onderdeel van de differentiatie in typologieën. De minimum breedte wordt op 10 m vastgelegd. Hierin dient een voetpad aangelegd te worden (niet noodzakelijk aan beide zijden). In de rondgang wordt in de tien meter langsparkeren opgenomen.

10 VERORDENEND GRAFISCH PLAN

Omwille van de grootte van het plangebied wordt ervoor gekozen om het verordende grafische plan op schaal 1/1000 als een apart onderdeel van het BPA uit te werken.

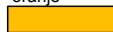
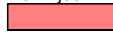




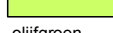


Beide documenten, de nota (toelichting + verordenende voorschriften) en het bestemmingsplan maken deel uit van de goedkeuring bij ministerieel besluit.

Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingszones en inrichtingsprincipes:

| Bestemmingszones | | |
|------------------|------------|---|
| | kleur | omschrijving |
| 1 | oranje | Zone voor residentieel wonen : alleenstaande woningen |
| 2 | vermiljoen | Zone voor residentieel wonen |
| 3 | oker | Zone voor geschakeld wonen |
| 4 | dennegroen | Zone voor beekvallei |
| 5 | lichtgroen | Zone voor parkgebied |
| 6 | olijfgroen | Zone voor groenstructuur |
| 7 | geel | Zone voor wegenis |

| Inrichtingsprincipes | | |
|----------------------|---------|----------------------------------|
| | symbool | omschrijving |
| A | | Aslijn openbare wegenis |
| B | | Aslijn garageweg |
| C | | Fietsers- en voetgangersdoorgang |
| D | | Verplichte bouwlijn |
| E | | Uiterste grens der gebouwen |
| F | | Geen toegang voor wagens |

11 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| NR | ZONE | BESTEM- MING | TYPOLO- GIE | MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN | | | PLAATSING VAN HET HOOFDVOLUME IN M TOV | | | | VOLUME GEBOUWEN | | | | | | MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN | | |
|----|---|-----------------|----------------|--|-------------------|-----|---|-----|--------------------|-----------------------------------|-----------------|----|----|----|----|------------------------------|------------------------------------|----|----|
| | | | | in % | in m ² | V/T | rooilijn | | zijkavel- grens | achter- kavel- grens min | hoofdvolume | | | | | achteruitbouw / bijgebouw | | | |
| | | | | | | | min | max | | | h | H | d | D | x | h | | H | x |
| 1 | oranje  | RW | OB | 30% | - | - | 5 | - | 0/3 | 5 | 7 | 12 | 15 | 15 | 45 | 3 | 5 | 30 | 2 |
| 2 | vermijloen  | RW | OB,HOB,GB | 60% | - | - | 0 | 6 | 0/3 | 8/ZP | 7 | 12 | 15 | 15 | 45 | 3 | 5 | 30 | 2 |
| 3 | oker  | GW | GB | 60% | 170 | - | 0 | - | 0 | ZP | 10 | 10 | 18 | 18 | - | 10 | 10 | - | 3 |
| 4 | dennegroen  | BV | O | 0% | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5A | lichtgroen  | PG | O | 2% | 50 | - | - | - | - | - | 3 | 4 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| 5B | lichtgroen  | PG | O | 0% | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5C | lichtgroen  | PG | O | 5% | 60 | - | - | - | - | - | 3 | 4 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| 6 | olijfgroen  | GS | O/P | 0% | 0 | - | - | - | - | - | 3 | 4 | - | - | - | - | - | - | 1 |
| 7 | geel  | STR | O | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | | | | | 13 | | | 14 |

Verklaring bij de tabel:

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

Verklaring bij de kolommen

K1 Volgnummer van de zone zoals voorkomend op het plan en identiek aan de voorschriften voor de zones beschreven hierna.

K2 Kleur van de zone zoals voorkomend op het plan

K3 Verwijzing naar de bestemming

De kenletters hebben volgende betekenis:

| | |
|------------|----------------------------------|
| RW | zone voor residentieel wonen |
| GW | zone voor geschakelde woonvormen |
| BV | zone voor beekvallei |
| PG | zone voor parkgebied |
| GS | zone voor groenstructuur |
| GV | zone voor groen met verharding |
| STR | zone voor openbare wegenis |

K4 typologie van de bebouwing

| | |
|----|--------------------------|
| GB | aaneengesloten bebouwing |
| HB | halfopen bebouwing |
| OB | open bebouwing |

| | |
|---|-------------------|
| O | openbaar karakter |
| P | privaat karakter |

K5 tot K11 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.

K5/6/7 De terreinbezetting (exclusief verharding) is uitgedrukt in % bebouwde oppervlakte, in m² en in een index V/T.

Hierbij betekent:

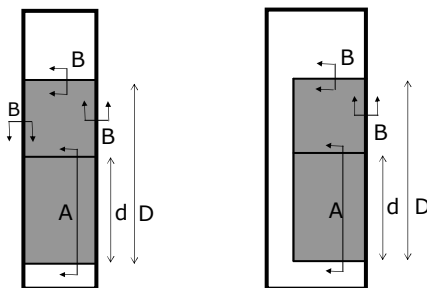
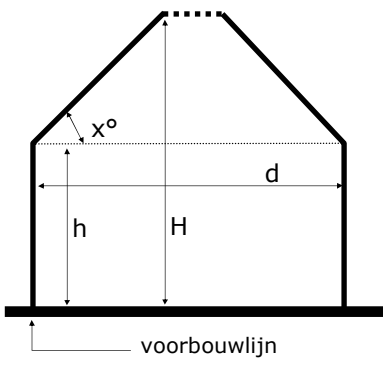
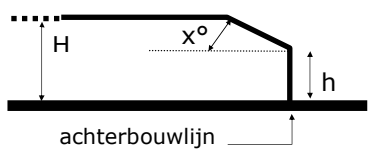
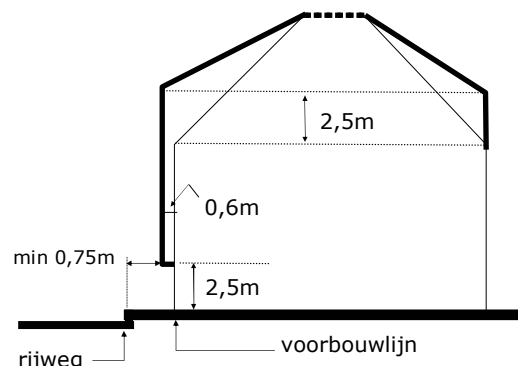
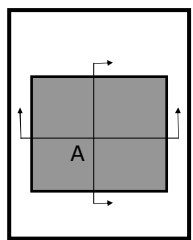
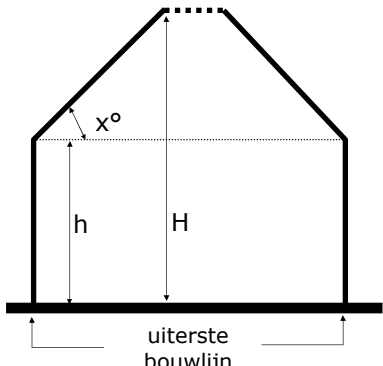
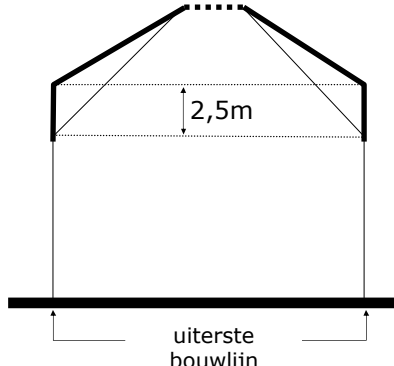



V De som van de vloeroppervlakte.

De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend.

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. De aanduiding 0/3 betekent dat er ofwel gekozen wordt om op de perceelsgrens te bouwen, ofwel een afstand van 3 meter gehouden wordt.
- 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** Maximum gabariet (hoogte en diepte) hoofdgebouwen en bijgebouwen
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.
Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximale diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.
Het nevenvolume is de zone tussen de maximale 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 worden 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 genomen worden. Bij open bebouwing kan worden gekozen tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet worden gemaakt). De hoogtes (**h** – maximumhoogte van de verticale delen, **H** – totale hoogte) worden gemeten vanaf het maaiveld van de openbare weg in het midden van de voorgevelbouwlijn. De helling van het bovendeeel van het hoofdvolume (**x°**) wordt gemeten vanaf een horizontaal vlak.
Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K9 van de tabel geen waarden vermeld staan.
In het schema op de voorgaande bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die worden gebruikt in de tabel van de bestemmingszones.
- K14** Maximum aantal bouwlagen, de ruimtes onder het hellend dak niet inbegrepen.
Dakterrassen en open ruimtes worden niet als vloeroppervlaktes aangerekend.
- K15** **H** hellend dak – **P** plat dak - dakvorm vrij indien geen letter vermeld wordt.
- K16/17/18** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K8/9/10) - schema

| Typologie met principeplan | HOOFDVOLUME : snede A | NEVENVOLUME : snede B | UITBOUWEN |
|---|---|---|--|
| <p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HB)</p>  |  |  |  |
| <p>open bebouwing</p>  <p>Er moet slechts één richting van snede gekozen worden!</p> |  | |  |
| <p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none">  perceel  zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen, zie tabel1, K8/9/10  plaats van de snede | | | |

11.1 Algemene voorschriften

In principe gelden deze voorschriften voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszones is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

| BOUWVOORSCHRIFTEN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|--|
| A.1 Behoud van bestaande gebouwen-volumes | <p>Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en worden verbouwd.</p> <p>Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.</p> |
| A.2 Aansluiting van de gebouwen | <p>Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel moet het nieuw te bouwen hoofdvolume het bestaand gabariet van het aanpalende gebouw respecteren.</p> <p>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.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet eveneens rekening worden gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen. Dit is in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.</p> <p>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.</p> |
| A.3 Harmonieregel | <p>Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing.</p> |
| A.4 Terrassen en dakterrassen | <p>Terrassen op de verdieping dienen algemeen binnen het toelaatbare gabariet opgenomen te worden.</p> <p>Dakterrassen kunnen buiten het toegelaten gabariet ingericht worden indien de privacy en de lichtinval van de omwonenden niet geschaad wordt. Dakterrassen kunnen enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing. Visuele schermen zijn maximum 1,90 m hoog.</p> |
| A.5 Materialen | <p>Het materiaal, gebruikt voor alle constructies (gebouwen, bijgebouwen, garages, carports, tuinmuren,...), moet constructief, esthetisch verantwoord en te onderhouden zijn. De aard en de kleur van het gevel- en dakmateriaal moet integreerbaar zijn in het bestaande straatbeeld. Blinde gevels moeten worden afgewerkt in volwaardige materialen.</p> |

| INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|---|
| <p>A.6 Bijgebouwen</p> | <p>Bijgebouwen (tuinhuizen, garages, carports, kleine serres ...) zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden. De gezamenlijke vloeroppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 60 m².</p> <p>Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :</p> <div data-bbox="1249 411 1771 676" data-label="Diagram"> <p>The diagram shows a cross-section of a building. A vertical line on the left indicates a height of 3 m from the ground line (labeled 'perceelsgrens') to the top of a sloped roof. The roof slopes upwards at an angle of 30 degrees. A horizontal dashed line extends from the top of the 3 m vertical section to the right. The total height of the building, from the ground line to the top of the roof, is indicated as 4,50 m on the right side.</p> </div> <p>Bijgebouwen dienen niet te beantwoorden aan de bouwlijnen op het bestemmingsplan. De bijgebouwen dienen te worden ingeplant op minimum 0,75 m van de aanpalende perceelsgrenzen. Na akkoord van de aanliggende burens mag op de perceelsgrenzen gebouwd worden.</p> <p>Indien op de aanpalende perceelsgrens wordt gebouwd moet deze wand met onderhoudsvrije en bouwtechnisch verantwoorde materialen worden opgetrokken (indien baksteen wordt gebruikt, moet ook aan de buitenkant worden gevoegd).</p> <p>Indien aan één zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.</p> |
| <p>A.7 Afsluitingen</p> | <p>De perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen opgericht te worden. Betonplaten horen hier niet bij; hagen, tuinmuren in baksteen, draadafsluitingen, ... vallen hier wel onder.</p> <p>De hoogte wordt beperkt tot 2,00 m tenzij anders vermeld in de specifieke zonevoorschriften (C3).</p> |
| <p>A.8 Parkeerplaatsen en garages</p> | <p>Per individuele woongelegenheden moet minstens één garage/carport of standplaats in open lucht worden voorzien.</p> <p>Voor nevenfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, met uitzondering van zone 3.</p> <p>Garages kunnen enkel op de rooilijn gebouwd worden als de poort binnen het bouwvolume opengaat. In de andere gevallen dient minstens 6 meter tussen de rooilijn en de garage onbebouwd te blijven.</p> |
| <p>A.9 Stapelen van goederen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - 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. |

| | |
|--|--|
| A.10 Nutsvoorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen | <p>Binnen alle bestemmingszones zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden voor openbaar nut 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.</p> |
| A.11 Wooncomfort | <p>Iedere verblijfsruimte in een woongelegenheden moet voldoende verlicht en verlucht worden. De privacy van de aangelanden moet gerespecteerd worden.</p> <p>Iedere individuele woning moet beschikken over een private buitenruimte van minimaal 10 m²</p> |
| A.12 Hinder | <p>Alle activiteiten, abnormaal hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.</p> |
| A.13 Reclame en publiciteit | <p>Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw.</p> <p>De reclame kan enkel aangebracht worden op de voorgevel, met een maximaal van 1/20 van de oppervlakte van de voorgevel en op een minimum afstand van 0,50 m van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.</p> <p>Reclame op de gevelvlakken:</p> <p style="padding-left: 40px;">De minimale hoogte ten aanzien van het maaiveld (niveau voetpad) bedraagt 2,5 m. De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. De maximum hoogte van de reclame zelf bedraagt 0,40 m. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 1 m².</p> <p>Reclame haaks op de gevelvlakken:</p> <p style="padding-left: 40px;">De minimale hoogte ten aanzien van het maaiveld (niveau voetpad) bedraagt 2,5 m. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de stoeptrand bedraagt 0,5 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m.</p> <p>Vrijstaande publiciteitsborden in de voortuinstrook (de strook tussen de rooilijn en de voorgevel) zijn niet toegelaten. Mobiele reclame is verboden.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>A.14 (Schotel)antennes, zendmasten, installaties voor captatie van zonne-energie</p> | <p>Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om op gebouwen een (schotel)antenne en/of zendmast op te richten.</p> <p>De noodzaak tot stedenbouwkundige vergunning bij installatie en plaatsing wordt bepaald door de regelgeving zoals omschreven in het decreet R.O. Bij hellende daken moeten zonnepanelen ingewerkt worden in de voorgeschreven helling, zoals voorzien in de tabel.</p> |
| <p>A.15 Integraal waterbeheer</p> | <p>Elke aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de gemeentelijke verordening ter zake.</p> <p>Voor alle verhardingen, ook bij de (her)aanleg van het openbaar domein, moet, daar waar mogelijk, waterdoorlaatbare materialen gebruikt worden.</p> <p>Ten aanzien van de Gaverbeek geldt een erfdienstbaarheid van doorgang voor een strook van 5 meter vanaf de oever van de Gaverbeek teneinde in het onderhoud van de waterloop te kunnen voorzien. Deze zone dient niet noodzakelijk publiek toegankelijk te zijn. Waar voetgangers- en fietsersverbindingen samenvallen met deze erfdienstbaarheid wordt een opbouw voorzien die zware onderhoudsmaterialen (tot 30T) toelaat zonder ernstige beschadigingen.</p> |

11.2 Bijzondere voorschriften

| BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|--|
| B.1 Halfopen en geschakelde bebouwing | Halfopen en geschakelde bebouwing is enkel toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven. De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels (zonder openingen) worden opgetrokken. Het hoofdvolume wordt ofwel op de zijkavelgrens gebouwd, ofwel op een minimale afstand van 3 meter. |
| B.2 Nevenbestemming bij het wonen | Binnen alle woonzones zijn nevenbestemmingen toegestaan. De toegelaten nevenbestemmingen zijn detailhandel, diensten en kantoren en worden beperkt tot het gelijkvloers van het hoofdgebouw. Nevenfuncties mogen niet in een afzonderlijk bijgebouw ondergebracht worden. De nevenbestemmingen mogen de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen. |

| BOUWVOORSCHRIFTEN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|--|
| B.3 Uitbouwen aan gebouwen langs de straatzijde | Uitbouwen en terrassen op de verdiepingen zijn slechts toegelaten: tot een maximum van 0,60 m vanaf de perceelsgrens, met een minimum afstand van 0,75 m van de rijweg, met een minimale vrije hoogte vanaf het voetpad van 2,50 meter. |

| | |
|-------------------------|--|
| B.4 Buitenruimte | De niet-bebouwde delen van de percelen zijn bestemd voor private buitenruimte. Hierin zijn toegelaten: bijgebouwen, carports, garages (zie A6 en A8), tuinen (in ruime zin), parkeerplaatsen, opritten, private sportinfrastructuur op niveau van het maaiveld (tennisveld,...), enz. Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord kan toelating worden verleend om in de private tuinstrook, gelegen achter een woning, een zwembad en/of siervijver aan te leggen. De maximale oppervlakte voor deze functies bedraagt 90 m ² , inclusief technische installatie. De inplanting dient te geschieden op minstens 3 m van de zij- en achterkavelgrenzen. De bijhorende accommodatie (sauna, kleedcabine,...) wordt als bijgebouw beschouwd en dient te voldoen aan de voorschriften opgenomen in het algemeen voorschrift A6. |
|-------------------------|--|

11.3 Specifieke zonevoorschriften

| C.1 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN Eengezinswoningen Alleenstaande woningen (zone 1) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|---|--|
| Bestemmingsvoorschriften | Binnen deze residentiële woonzone worden alleenstaande woningen voorzien binnen een groene omgeving. |
| Bouwvoorschriften | Een vaste bouwlijn ten aanzien van de openbare weg is niet vastgelegd. |
| Inrichtingsvoorschriften | <p>De verharding voor toegangen en opritten moet beperkt blijven tot de bouwdiepte van het hoofdvolume van de woning en de helft van de voortuinstrook.</p> <p>Verhardingen in het kader van terrassen en tuininrichting kunnen in alle onbebouwde perceelsdelen worden voorzien indien de totale oppervlakte beperkt blijft tot ¼ van de som van de onbebouwde perceelsdelen.</p> <p>Bij iedere woning worden minstens drie hoogstammige bomen voorzien. De inplanting en omschrijving ervan maken deel uit van een bouwaanvraag. De bomen dienen aangeplant te worden het eerste plantseizoen volgend op het beëindigen van de werken.</p> |

| C.2 ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN Eengezinswoningen Gesloten, halfopen of open bebouwing (zone 2) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|---|--|
| Bestemmingsvoorschriften Bouwvoorschriften | <p>Binnen deze woonzone worden rijwoningen, koppelwoningen of alleenstaande woningen voorzien.</p> <p>De minimale perceelsbreedte bedraagt: voor open bebouwing: 16 m voor halfopen bebouwing: 12 m voor gesloten bebouwing: 8 m</p> <p>De achterliggende tuinen worden bepaald door de maximale bouwlijnen op het verordenend grafisch plan.</p> <p>Er wordt op de rooilijn gebouwd over een minimale gevelafstand van 4 meter. Uitzonderingen hierop kunnen gemaakt worden voor open bebouwing, hoekpercelen en in het kader van een hoekverdraaiing van de rooilijn ten opzichte van de perceelsverdeling. In deze laatste gevallen en voor geveldelen die dieper gelegen zijn t.o.v. de rooilijn is de maximale afstand tot de rooilijn 6 meter.</p> <p>Voor deze bestemmingszone wordt een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare en maximum aantal woningen van 30.</p> <p>In de zone dienen minstens 3 verschillende woningtypes aangeboden te worden. Deze differentiatie wordt gemaakt in de schakeling van de woningen, de behandeling van de auto, de grootte van de woningen en/of het materiaalgebruik. De centrale groep woningen bepaald door de weginfrastructuur, krijgt een afzonderlijke identiteit. De maximale perceelsoppervlakte is er 300 m².</p> <p>Het aantal noordgerichte woningen wordt beperkt tot 6. Rijwoningen komen voor in groepen van maximum 4.</p> <p>Bijgebouwen zijn niet toegestaan in de voortuinstrook, dit is het niet-bebouwde perceelsdeel tussen de bebouwing en de rooilijn.</p> |
| Inrichtingsvoorschriften | <p>Verhardingen voor toegangen en opritten hebben een maximale diepte gelijk aan de bouwdiepte van het hoofdvolume van de woning.</p> <p>Verhardingen in het kader van terrassen en tuininrichting kunnen wel voorzien worden in de achterliggende tuinstrook.</p> <p>De ontsluiting van de bouwzone wordt verduidelijkt aan de hand van inrichtingsprincipes op het verordenend plan en in de voorschriften hierna.</p> |

| C.3 ZONE VOOR GESCHAKELD WONEN Gesloten bebouwing (zone 3) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|---|--|
| Bestemmingsvoorschriften | Binnen deze zone wordt een geschakelde woonvorm voorzien. |
| Bouwvoorschriften | Op het nog onbebouwde hoekperceel kunnen maximaal 5 woongelegenheden voorzien worden. Terrassen (gelijkvloers en op de verdieping) dienen opgenomen te worden binnen de maximale bouwzone zoals afgebakend op het verordenend grafisch plan. De oostelijke gevel naar de Platanendreef wordt vormgegeven als een volwaardige gevel (geen blinde gevel) zonder hierbij de privacy van de overbuur te schaden. |
| Inrichtingsvoorschriften | De tuinen worden voorzien van een eenvormige terreinbegrenzing in de vorm van een tuinmuur van minimum 1,80 m en maximum 3 m hoog. Deze tuinmuur wordt in kwaliteitsvolle materialen uitgevoerd die aansluiten bij het materiaalgebruik van de woningen. In de tuinmuur kunnen toegangen voorzien worden, eventueel voor wagens (met uitzondering van de zijde met het inrichtingsvoorschrift F: geen toegang voor wagens). De hoofdtoegang voor de woningen situeert zich aan de noordzijde. |

| C.4 ZONE VOOR BEEKVALLEI (zone 4) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|--|
| Bestemmingsvoorschriften | De zone is bestemd voor de Gaverbeek, de natuurlijke ontwikkelingen die erbij aansluiten en de noodzakelijke ruimte voor onderhoud van de beek. |
| Bouwvoorschriften | De zone dient vrij te blijven van bebouwing. |
| Inrichtingsvoorschriften | De zone dient volledig ingericht te worden als groene afstandsruimte tussen de Gaverbeek en de aanpalende zones. Bestaande hoogstammige bomen binnen deze zone moeten behouden blijven of vervangen worden. Binnen de zone zijn paden met bijhorende inrichting (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair) toegelaten. De paden moeten aangelegd worden in waterdoorlaatbare materialen. De noodzakelijke ingrepen voor het onderhoud, waterproblematiek, zachte recreatieve functies, natuureducatie, ... zijn toegelaten. |

| C.5 ZONE VOOR PARKGEBIED (zone 5A): speelplein | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|---|
| Bestemmingsvoorschriften | De zone heeft een structurele, ruimtelijke, visuele en recreatieve functie. Het groen maakt integraal deel uit van de publieke ruimte binnen de woonwijk en heeft een openbaar karakter. |
| Bouwvoorschriften | Maximum 2% van de oppervlakte van de zone mag bebouwd worden. Enkel gebouwen in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van de openbare groenzones (o.a. jeugdlokalen, gebouw groendienst, ...) zijn toegelaten indien een minimale afstand van 3 m t.o.v. de aangrenzende zones en een minimale afstand van 5 m t.o.v. de Gaverbeek wordt gerespecteerd. |
| Inrichtingsvoorschriften | Binnen de zone zijn paden met bijhorende inrichting (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair) toegelaten. De paden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen. De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter blijft onverhard en beplant. |
| C.6 ZONE VOOR PARKGEBIED (zone 5B): ecologisch belang | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| Bestemmingsvoorschriften | De zone heeft een structurele, ruimtelijke, visuele, natuurlijke en recreatieve functie. Het groen maakt integraal deel uit van de publieke ruimte binnen de woonwijk en heeft een openbaar karakter. |
| Bouwvoorschriften | De zone dient vrij te blijven van bebouwing. |
| Inrichtingsvoorschriften | Verharding en inrichting (bv zitbank) kan enkel voorzien worden in het kader van de aangeduide fietsers- en voetgangersdoorgang. Reliëfwijzigingen in functie van captatie van water zijn toegelaten. |

| C.7 ZONE VOOR PARKGEBIED (zone 5C) deels verhard, deels beplant | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|---|
| Bestemmingsvoorschriften | De zone heeft een structurele, ruimtelijke, visuele en recreatieve functie. Het gebied doet dienst als parkeerveld/plein/sportveld tussen hoogstammige bomen en beplanting. |
| Bouwvoorschriften | Maximum 5% van de oppervlakte van de zone mag bebouwd worden. Hierbij gaat het om constructies van openbaar/collectief belang: fietsenberging, afvalberging, constructies voor nutsvoorzieningen, ... |
| Inrichtingsvoorschriften | Maximaal 3/4 van het gebied kan verhard worden. Per 2 parkeerplaatsen dient minimum 1 hoogstammige boom te worden voorzien. Op de zone worden minimaal 10 hoogstammige bomen aangeplant. De verharding gebeurt in waterdoorlatende materialen. De zone maakt integraal deel uit van de publieke ruimte binnen de woonwijk en heeft een openbaar karakter. Aansluitend bij de verharding zijn bijhorende inrichtingen toegelaten: verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair, ... De toegankelijkheid van de woningen ten zuid-oosten dient verzekerd te zijn. |

| C.8 ZONE VOOR GROENSTRUCTUUR (zone 6) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|---|
| Bestemmingsvoorschriften | De zone heeft een structurele, ruimtelijke, visuele en natuurfunctie. De zone is bestemd voor groenaanleg met een privaat of publiek karakter. |
| Bouwvoorschriften | De zone dient vrij te blijven van bebouwing. |
| Inrichtingsvoorschriften | Binnen de zone zijn paden met bijhorende inrichting (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair) toegelaten. De paden moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen. Enkel waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten. De perceelsbegrenzing wordt vormgegeven met beplanting van haag, struiken, klimop, ... (eventueel ondersteund door een open bedrading). De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter blijft onverhard en beplant. |

| C.9 ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS (zone 7) | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|--|---|
| Bestemmingsvoorschriften | Deze zone is bestemd voor de aanleg/onderhoud van wegenis. De zone maakt deel uit van het publieke domein en heeft een openbaar karakter. |
| Bouwvoorschriften | In deze zone mag niet gebouwd worden. |
| Inrichtingsvoorschriften | <p>De zone wordt op het bestemmingsplan met minimale afmetingen (10 meter breed) weergegeven. De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik maken deel uit van het globaal concept voor het openbaar domein bij de aanleg van het woongebied.</p> <p>Binnen deze zone zijn keerpunten, voetgangers- of fietspaden, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten.</p> <p>In deze zone kunnen geen bijkomende parkeerplaatsen worden voorzien.</p> <p>In de zuidelijke zijde van de nieuw aan te leggen weg dienen hoogstammige bomen te worden voorzien. Deze hebben een minimale onverharde strook van 2 x 2 meter en staan op een maximale afstand van elkaar van 15 meter.</p> <p>In de zuidelijke zijde wordt een doorlopend voetpad voorzien van minimum 2 meter breed. Aan de noordzijde kan een voetpad worden voorzien, maar dit is niet noodzakelijk.</p> |

11.4 Inrichtingsprincipes

| A: ASLIJN VAN DE OPENBARE WEGENIS erfontsluitingen | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
|---|---|
| | <p>Het tracé van de weg wordt schematisch weergegeven door de aslijn van de weg. De juiste ligging wordt bepaald in het globaal verkavelingsplan met een maximale afwijking van 10 m. De weg maakt deel uit van het publieke domein en heeft een openbaar karakter. Het volledig openbaar domein dient volgens één globaal concept aangelegd te worden.</p> <p>De aanleg moet gericht zijn op de verblijfsfunctie met nadruk op het vertragen van het gemotoriseerd verkeer ten voordele van de zwakke weggebruiker.</p> <p>De weg kan, waar nodig, worden aangevuld met korte pijpenkoppen. Deze pijpenkoppen eindigen echter steeds op de toegang van een woonperceel en niet op de achterkant ervan.</p> <p>Binnen deze zone zijn parkeerplaatsen, keerpunten, voetgangers- of fietspaden, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, verlichting en andere kleine constructies (telefooncel, elektriciteitscabine, ...) inbegrepen en toegelaten. Voetpaden zijn verplicht minstens aan één zijde van de weg, groenaanplanten zijn niet verplicht.</p> <p>De minimale breedte van de totale inrichting bedraagt 10 m. Voetpaden hebben een minimale continue breedte van 1,5 meter.</p> |
| B: ASLIJN VOOR GARAGEWEG | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>Op een symbolische manier wordt de aslijn van de garageweg weergegeven. De juiste ligging wordt bepaald in het globaal verkavelingsplan met een maximale afwijking van 5 m. De garageweg heeft een minimale breedte van 4 meter. De verharding bestaat uit waterdoorlatend materiaal. Aansluitend bij de garageweg kunnen de woningen een garage/carport/parkeerplaats voorzien.</p> |

| | |
|---|---|
| C: VOETGANGERS- EN FIETSERSVERKEER | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>De aslijn geeft schematisch het tracé van een verbinding voor voetgangers en fietsers aan. De juiste ligging wordt bepaald in het globaal verkavelingsplan met een maximale afwijking van 2 meter. De verbinding maakt deel uit van het publieke domein en heeft een openbaar karakter. De aanleg maakt deel uit van het globaal concept voor het openbaar domein.</p> <p>De aanleg dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen.</p> <p>De minimale breedte bedraagt 2 meter.</p> |
| D: VERPLICHTE BOUWLIJN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>De lijn geeft een verplichte bouwlijn weer geldig voor het hoofdvolume, de bijgebouwen die integraal deel uitmaken van het hoofdvolume en de terrassen op het gelijkvloers en de verdieping. Minstens 2/3 van de gevel van de woningen wordt op deze lijn gebouwd.</p> |
| E: UITERSTE GRENS DER GEBOUWEN | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>De lijn geeft een uiterste bouwlijn weer, geldig voor het hoofdvolume en de bijgebouwen die integraal deel uitmaken van het hoofdvolume.</p> <p>In zone 2 kunnen terrassen op het gelijkvloers en tuinbergingen wel verder reiken dan deze lijn.</p> |
| F: GEEN TOEGANG VOOR WAGENS | VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN |
| | <p>Op de perceelsgrenzen waar deze symbolen voorkomen kunnen geen toegangen voor wagens worden voorzien. Dit betekent geen opritten, geen garages, geen carports. Toegangen voor voetgangers en fietsers kunnen wel worden voorzien.</p> |

12 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Volgende stedenbouwkundige voorschriften worden met het bestemmingsplan opgeheven voor het afgebakende plangebied:

- de stedenbouwkundige voorschriften van de zones, zoals opgenomen in het BPA nr.14 uitbreiding Nieuwenhove, goedgekeurd met M.B. 21.10.2002,
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, inzake de zone voor bedrijvigheid, de zone voor industriële uitbreiding en de woonzone.