

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. RP 9.90/34040/060.0 Brussel, 08.10.2001  
De Vlaamse minister van Financien en Begroting, Innovatie,  
Media en Ruimtelijke Ordening  
(get.) Dirk VAN MÉCHELEN

Voor eensluidend afschrift, adj. v/d directeur  
afdeling Ruimtelijke Planning  
(get.) Cyriel VERBRUGGEN

**provincie West-Vlaanderen**  
**arrondissement Kortrijk**

**stad Waregem**

**BPA NR. 83 - WESTERLAAN**

**2de ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften**

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

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

**leiedal**



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

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. B. Vanbelle  
lic. Sted. & R.O.

arch H. Jult  
i.s.m. ir. arch. I.Piers

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening
1ste schetsontwerp	Mei 00	7.06.00							
1ste voorontwerp	Juni 00	14.06.00							
1ste ontwerp	Juli 00	18.07.00	12.09.00						
2 <sup>de</sup> ontwerp	nov 00	30.11.00	12.12.00				28.11.00	13.10.00	13.11.00
			06.03.01				21.02.01	22.12.00	22.01.01

ONTWERP  
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 12.12.2000

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE get. Y. DHONDT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 22.12.2000 tot 22.01.2001

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE get. Y. DHONDT

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 06.03.2001

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE get. Y. DHONDT

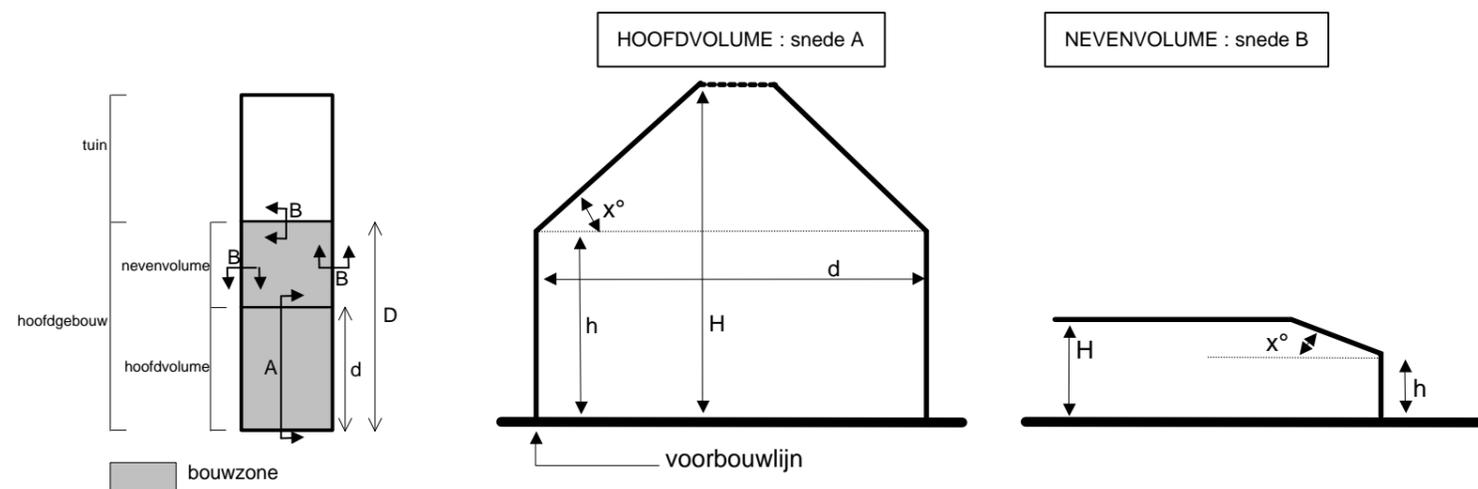
Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

DE BURGEMEESTER

OPP. 3ha 14a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND februari 2000	DOSSIER NR: Lwar083/10
--------------	--	------------------------

# tabel bestemmingszones Gabrieten :

gesloten – halfopen bebouwing



NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
				in %	in m <sup>2</sup>	V/T	rooilijn		zijkaelgrens min	achterkaelgrens min	hoofdvolume					nevenvolume			type	A	B		C		
							min	max			h	H	d	D	x	h								H	x
1a	sienna	CF	GB,HB/1,2	ZP	-	-	ZP	-	0/3	-	7	11	15	22	30	3	4,5	30	2	HD	A	B1,B2	C1	1a	
1b		CF	GB,HB/1,2	ZP	-	-	ZP	-	0/3					AV				2	-	A	B1,B2	C1	1b		
2	grijs	GF							projectzone : zie aanvullende voorschriften											A	B3	C2	2		
3	blauw	GV	-	90%	-	-	-	-	3/-					AV				2	-	A	-	C3	3		
4	geel	STR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C4	4		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17			

# 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  
**MB** zone voor multifunctionele bestemmingen, zoals omschreven in de C-voorschriften  
**STR** zone voor openbare wegenis
- K3** De typologie van de bebouwing.  
De kenletters hebben de volgende betekenis :  
**GB** aaneengesloten bebouwing  
**HB** halfopen bebouwing  
**OB** open bebouwing  
1 ééngezinswoning  
2 meergezinswoningen, appartementen
- K4** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K5** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>.
- K6** 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.
- K7** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K8** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K9** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens.  
De aanduiding o/x betekent 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.
- K10** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens.  
Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.

## **K11/12** Maximum gabariet hoofdgebouwen

Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume.

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).

**Snedes** :snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden).

Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. Hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume).

Alle mogelijke snedes worden op de vorige pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

## **K13** 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 of indien de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan 75m<sup>2</sup>.

**K14** HD hellend dak  
PD plat dak

**K15/16** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.  
**K17**

# Aanvullende voorschriften

## A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### A1. Bestaande bouwvolumes

Bestaande bouwvolumes die afwijken van de bepalingen (tabel en voorschriften van het bpa) mogen behouden blijven.

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

Nieuwbouw moet binnen de perken van het toegelaten gabariet gebeuren.  
Een afzonderlijke beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de C-voorschriften.

### A2. Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan 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 gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt afgewerkt worden.

### A3. Afsluitingen

Op de perceelsgrenzen zijn afsluitingen in baksteen, hout en hagen toegelaten met een maximum hoogte van 2,50 m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoogst gelegen aanpalende woning.

### A4. Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

### A5. Harmonieregel

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

### A6. Wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

### A7. Hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

### A8. Gemeenschapsvoorzieningen en functies i.v.m. openbaar nut

Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen gemeenschapsvoorzieningen en functies voor openbaar nut worden toegelaten, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.

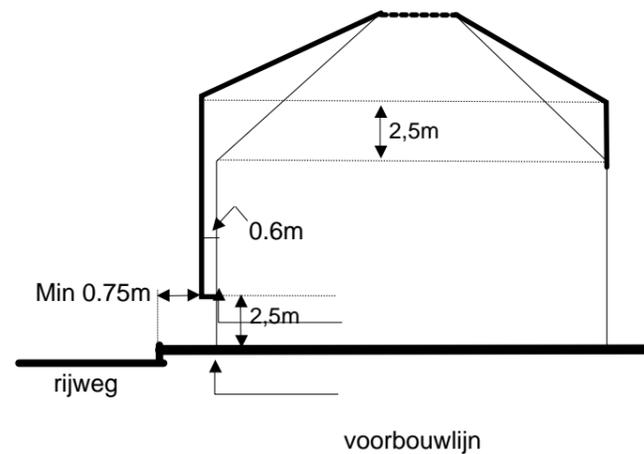
De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone .

### A9. Stapelen van goederen

Indien men goederen stapelt, hoger dan 2,50m, dan moet dit binnen (in een schuur, loods, enz...) gebeuren. Gestapelde goederen, lager dan 2,50m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

## B BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

### B1. Uitbouwen



Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50m bedragen.

De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.

Dakkapellen tot maximum 1,50m breedte en op minimum 1,00m afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 2,50m. De nok van de dakkapel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

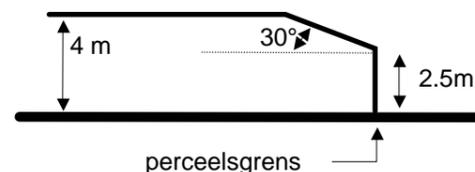
De samengevoegde breedte van alle dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte. De puntgevels dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

### B2. Bijgebouwen

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

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 60m<sup>2</sup>, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens in baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen). Indien niet op de perceelsgrens wordt gebouwd, moet minimum een afstand van 1,00m tot de perceelsgrens in acht genomen. Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, moet daartegen worden aangesloten.

### B3. Dakterrassen

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

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

- Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3.50m boven het vloerpas van het gelijkvloers.
- In de strook met een breedte van 2.00m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen aangelegd worden. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele schermen moeten 1,80m hoog zijn.

### B4. Nutsvoorzieningen

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

De installatie van deze voorzieningen moet in overeenstemming met de bepalingen van de 'Code voor duurzame ruimtelijke inplanting van draadloze telecommunicatie-infrastructuur in Vlaanderen' (M.B. 04.06.1998) gerealiseerd worden.

Binnen het plangebied gelden de bepalingen van de 'code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties' en de aanvullingen.

## C ZONEVOORSCHRIFTEN

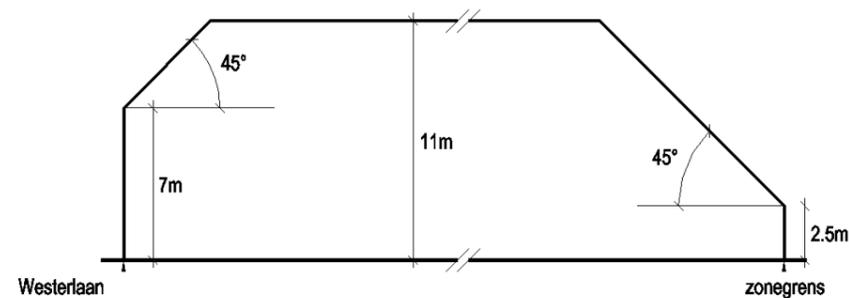
### C1 Zone voor centrumfuncties (zone 1)

- Zone bestemd voor wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen en kleine bedrijven. Alle bedrijvigheid moet beperkt zijn van omvang en verenigbaar met de woonomgeving.
- Bouwvoorschriften:

Zone 1a: bij nieuwbouw moet het maximum toelaatbare gabariet gerespecteerd worden, zoals vastgelegd in de tabel.

Zone 1b: bij nieuwbouw moet onderstaand gabariet gerespecteerd worden:

**doorsnede 1 op het bestemmingsplan :**



### C2. Projectzone voor multifunctionele bestemmingen (zone 2)

De zone, grijs ingekleurd op het bestemmingsplan, is de **projectzone**.

#### 1. BETEKENIS VAN DE PROJECTZONE

De projectzone omvat een zone die stedenbouwkundig als één globaal geheel moet worden ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling worden de mogelijke potenties van de zone benut door een afgewogen vermenging van stedelijke functies, rekening houdend met het draagvlak van het gebied. Belangrijke aspecten zijn: de ruimtelijke kwaliteit van het project (in elke uitvoeringsfase) en van elke toegevoegde bouwmassa, een juiste verhouding tussen bebouwing en open ruimte, respect voor bestaande waardevolle gebouwen, correcte relaties met de omgeving (waarborgen van privacy en beperken van hinder) en voldoende oog voor een goede ontsluiting en interne circulatie.

De eigenlijke invulling van de bestemmingen, het bepalen van de gabarieten en de juiste inplanting van de gebouwen wordt bepaald in functie van de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden enerzijds en de planologische behoeften anderzijds.

Al deze randvoorwaarden worden - met het oog op de rechtszekerheid van de omwonenden - vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften bij het bpa.

De concrete invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven, gebeurt met een **inrichtingsplan**.

Het inrichtingsplan is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die alle ruimtelijke ingrepen in de projectzone concreet vastlegt en toelicht. Het is aan de opdrachtgevers en de ontwerpers van het inrichtingsplan, om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en een eigen concept vast te leggen, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich moeten inpassen, bij middel van juiste bestemmingskeuzes en geslaagde architecturale volumes en composities.

Gezien de visie op de ontwikkeling van het gebied een evolutief gegeven is, kunnen indien gewenst, steeds nieuwe inrichtingsplannen worden opgemaakt, altijd op voorwaarde dat de opgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa worden gerespecteerd.

Hoewel elk inrichtingsplan wordt opgemaakt voor de projectzone in haar totaliteit, wordt op het bestemmingsplan en in de voorschriften een onderscheid gemaakt tussen 2 deelzones A en B. Voor elk van deze deelzones worden specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden opgelegd.

## 2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

### 2.1. Bestemming van de projectzone

- De projectzone vormt een **multifunctioneel** geheel. Gelegen aan de binnenstadsring, aansluitend met het centrum, tussen bestaande scholencomplexen, woonstraten en industriële gebouwen ..., moet gekozen worden voor een optimale vermenging van stedelijke functies (zowel openbare als private): Zowel woningen (één- of meergezinswoningen), als diensten en kantoren, als commerciële functies (detailhandel, horeca ..), als gemeenschapsvoorzieningen (school, cultuur, jeugd...), als openbaar plein of park ... kunnen aan bod komen. De bestaande industriële activiteiten (of stapelplaatsen) kunnen verder uitgeoefend worden voor zover ze niet storend zijn voor de omgeving.

### 2.2. Stedenbouwkundig concept : ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied

#### 2.2.1. ALGEMEEN

##### wonen

Omwille van een behoefte aan stedelijkheid en stedelijke verdichting, van een veilige leefomgeving, van een optimaal functioneren dag/nacht, ...wordt als randvoorwaarde een welbepaald minimum aan woongelegenheden opgelegd.

##### detailhandel

Verwevenheid van functies wordt nagestreefd. Commerciële functies, detailhandel en diensten worden in deze zone aanvaard, voor zover een voldoende vermenging van functies wordt gerealiseerd en het draagvlak van het gebied niet wordt overtroffen. (zie 2.3.)

##### gemeenschapsvoorzieningen

Gezien de ligging van het gebied t.o.v. de kern van Waregem en de aanwezigheid van diverse schoolgebouwen in de onmiddellijke omgeving, kunnen in deze zone ook een aantal gemeenschapsvoorzieningen worden opgenomen, in de mate daar behoefte voor bestaat.

##### industriële activiteit

De bestaande industriële activiteiten (of stapelplaatsen) kunnen verder uitgeoefend worden voor zover ze niet storend zijn voor de omgeving.

In functie van voornoemde activiteiten kunnen de bestaande gebouwen worden gebruikt, verbouwd en uitgebreid binnen de grenzen van het gabariet, zoals beschreven in de bebouwingsvoorschriften (2.5.).

Wanneer de huidige industriële activiteiten (of andere activiteiten die tot dezelfde bedrijfssector behoren) niet meer worden voortgezet, krijgt het betrokken gebied uitsluitend en definitief de bestemming van projectzone zonder enige industriële activiteit.

#### open ruimte

In functie van een leefbare omgeving moet voldoende kwalitatieve open ruimte in het gebied worden voorzien. Een belangrijk deel van deze open ruimte mag worden verhard, op voorwaarde dat het geheel voldoende wordt aangeplant met streekeigen beplanting en hoogstammige bomen. Gespreid over de totaliteit van de open ruimte, moet per 100 m<sup>2</sup> (gemiddeld) minimum één hoogstammige boom worden aangeplant

2.2.2. MINIMUM PERCENTAGES	ZONE 2A	ZONE 2B
in de volledige projectzone wordt <b>minimum 20 %</b> van de totaal gerealiseerde bebouwde vloeroppervlakte (excl. ondergrondse overdekte parkeerruimtes), voorbehouden voor <b>wonen</b> , waarvan minimum	20 %	20 %
in de volledige projectzone wordt <b>minimum 50 %</b> van de totale terreinoppervlakte bestemd voor <b>open ruimte</b> , waarvan minimum:	50 %	50 %
Van de open ruimte moet minimum 15 % worden voorbehouden voor verbindingen voor voetgangers en/of fietsers, minimum 15 % groen worden aangelegd en mag maximaal 70 % worden verhard.		

#### 2.3. Draagvlak van het gebied : beperkingen

	ZONE 2A	ZONE 2B
<b>terreinbezetting</b>		
B/T (bebouwingsindex) = maximum	0,5	0,5
V/T (vloerindex) = maximum	1,2	1,2
<b>detailhandel</b>		
Maximum vloeroppervlakte bestemd voor commerciële functies:	3150 m <sup>2</sup>	1850 m <sup>2</sup>

#### 2.4. Ontsluiting en interne circulatie

##### autoverbinding

De nodige maatregelen moeten worden getroffen om te voorkomen dat de ontsluiting van de projectzone naar de Westerlaan en de Molenstraat aanleiding geeft tot sluisverkeer. De ligging van de weg en de toegangen tot een (al dan niet) ondergrondse parking worden vastgelegd in het inrichtingsplan.

##### voetgangers- en fietsersverbinding

In functie van een goede toegankelijkheid en als deel van het stedelijk voetgangers- en fietsersnetwerk, moet een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Westerlaan en de Molenstraat, dwars door de projectzone worden voorzien. Bij de aanleg van deze verbinding zal een minimumbreedte van 3m. worden gerespecteerd.

##### vrachtvervoer: bevoorrading

Een ontsluiting voor het vrachtvervoer i.f.v. de bevoorrading van de commerciële functies, gebeurt in hoofdzaak vanuit de Westerlaan. Een extra mogelijkheid tot bevoorrading via de Molenstraat kan zonodig worden toegevoegd. De nodige buffer moet worden voorzien, indien de circulatie, het laden en lossen gebeurt in de nabijheid van woningen. Het is toegelaten de bevoorrading op een lagere gelegen niveau te organiseren, om deze hinder tot een minimum te beperken.

#### 2.5. Bebouwingsvoorschriften

Bij behoud van het bestaande waardevolle gebouw in zone 2B (schildersdoek producerend bedrijf) zal t.o.v. de nieuwbouvvolumes in zone 2A een bouwvrije strook van **minimum 40 m** in acht worden genomen. Behoud en herbruik van bestaande volumes in deze strook is toegelaten.

Indien in de projectzone een gebouw onmiddellijk paalt aan de naastgelegen 'Zone voor centrumfuncties', dan kan de bebouwing worden doorgetrokken in de naastliggende zone. De gebouwen moeten dan wel allebei tot op de perceelsgrens gebouwd zijn en op elkaar worden afgestemd of een harmonieuze overgang vormen. In dit geval is de doorsnede 2 niet van toepassing.

Bij het opmaken van het inrichtingsplan, moet erop worden toegezien dat alle gevels van de nieuwe bebouwing worden afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen. De gevels die uitkomen op de Westerlaan, de Molenstraat of het binnengebied, moeten in die mate opengewerkt worden (ramen, vitrines,...) dat voldoende rekening wordt gehouden met de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel in de onmiddellijke omgeving.

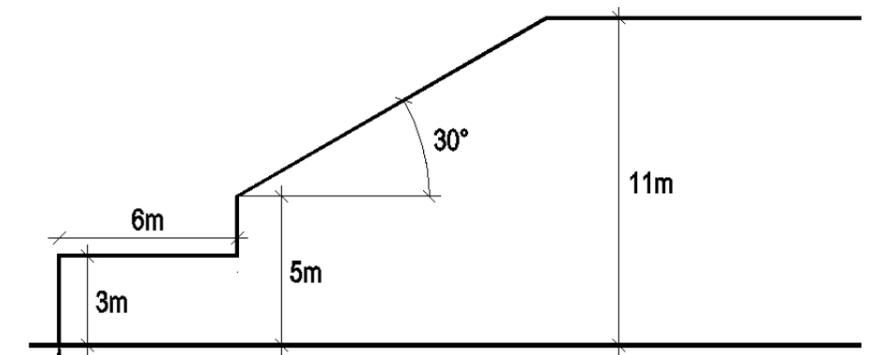
Op de randen van de projectzone, moet ten aanzien van de aangelanden voldoende privacy en bezonning gegarandeerd worden :

- privacy garanderen:
  - inblik moet worden beperkt door een weloverwogen inplanting van terrassen en ramen.
  - de nodige buffer moet worden voorzien
- voldoende bezonning garanderen, door een verantwoorde inplanting en een beperking van de bouwvolumes:

#### ZONE 2A

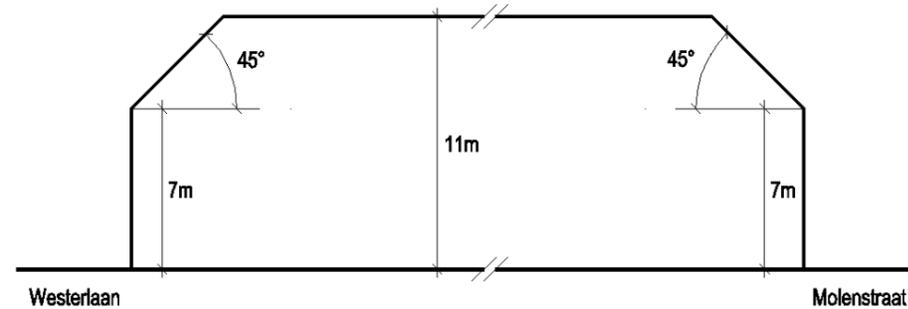
Nieuw op te richten gebouwen moeten worden opgetrokken binnen volgend max. gabariet:

**doorsnede 2 op het bestemmingsplan :**



Noordergrens van zone 2A

doorsnede 3 op het bestemmingsplan :

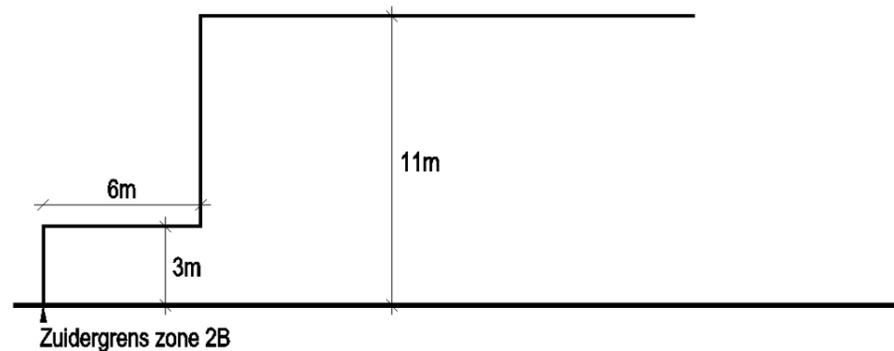


#### ZONE 2B

De bestaande gebouwen in deze zone mogen behouden blijven.  
Instandhoudingswerken of verbouwingen zijn toegelaten.  
Nieuwbouw moet binnen het volgend gabariet worden opgetrokken :

**doorsnede 4 op het bestemmingsplan,  
waar de begrenzing van zone 2B samenvalt met de perceelsgrens :**

Bij uitbreiding of eventueel volledige nieuwbouw mag het op plan aangegeven percentage van



bebouwing niet worden overschreden en dienen ook de bouwlijnen te worden gerespecteerd.  
Deze constructies moeten bovendien worden opgetrokken binnen het maximum gabariet,  
zoals opgegeven in de tabel

### 3. PROCEDURE

3.1. **Basisprincipe** : een bouwvergunning kan pas worden afgeleverd, indien de aanvraag kadert in een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.

Dit betekent dat elke concrete realisatie en/of aanleg binnen deze projectzone, ongeacht of deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te gebeuren conform een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.

3.2. **Het inrichtingsplan** is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die de concrete invulling van de projectzone bepaalt en die volledig beantwoordt aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa.

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

- het inrichtingsplan moet volledig inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke aanduiding van de inplanting van de volumes en de inrichting van de open ruimtes, een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen, ook rekening houdend met de activiteiten die niet wijzigen t.o.v. de bestaande toestand.
- de ontwerptekeningen, waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, moeten alle gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te kunnen beoordelen (profieltekeningen, plannen van alle niveau's, metrages, aansluiting met naburige bebouwing, gevelzichten, inrichting van de open ruimte,...).
- een beplantingsplan met aanduiding van de concrete aanleg van de open ruimte.
- een plan bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context
- een evaluatie van de bestaande toestand naar kwaliteiten en/of gebreken en een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het project.
- een overzicht van de effecten die het project op de omgeving heeft.  
Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld, de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik), het verkeer, de economisch - maatschappelijke impact en de leefbaarheid.
- uit het inrichtingsplan moet blijken dat alle gebouwen bereikbaar en toegankelijk zijn voor veiligheidsdiensten en brandweer.

3.3. Het inrichtingsplan wordt voor advies voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Advies. De uiteindelijke **goedkeuring** van het inrichtingsplan gebeurt door de gemeenteraad.