


ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mijn bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 9.90/37018.008.3

Pro Brussel 20.12.2001
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media
Dirk Van Mechelen

GEN Wingene, 23.01.2002
Voor eensluidend afschrift:
De Secretaris,


Chris De Meulemeester


De Burgemeester,

Hendrik Verkest.

ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

BPA NR. 15 : SPORTCENTRUM

Herziening van bpa nr. 15 : Sportcentrum (MB 1 maart 1988)

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050)36 71 71
fax (050)35 68 49

Algemeen directeur


Geert Sanders

Afdelingshoofd


Mark Geldof

Ruimtelijk planner


David Vandecasteele

Wijzigingen

aangepast aan opmerkingen plenaire vergadering dd. 5/12/2000

opgemaakt op november 2000
januari 2001

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 23/4/2001

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

 Chris De Meulemeester
 zegel van de gemeente
 Hendrik Verhaest

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van . 7/5 . . . tot . 7/6/2001

namens het college,

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

 Chris De Meulemeester
 zegel van de gemeente
 Hendrik Verhaest

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering





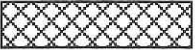


van ... 27/8/2001

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,

 Chris De Meulemeester
 zegel van de gemeente
 Hendrik Verhaest

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

	grens van het BPA		uiterste grens van het hoofdgebouw
	perceelgrens		
	bebouwing met privaat karakter		
	bebouwing met openbare bestemming		
	rooilijn		
	zonegrens		

VERKLARING BIJ DE BESTEMMINGSZONES

	Zone 1: Zone voor open bebouwing
	Zone 2: Zone voor open -en halfopen bebouwing
	Deelzone: garage en carrosserie met uitdovend karakter
	Deelzone: met nabestemming woonprojectzone
	Aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van de woonprojectzone
	Zone 3: Zone voor halfopen -en aaneengesloten bebouwing met onderbreking
	Zone 4: Zone voor ambachtelijke bedrijven met eventuele nabestemming gemeenschapsvoorzieningen of woonprojectzone
	Aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van de woonprojectzone
	Zone 5: Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
	Deelzone: met mogelijkheid tot plaatsing hoofdgebouwen tot op de zonegrens
	Zone 6: Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten
	Zone 7: Zone voor openbaar domein met overwegend groen karakter

0 ALGEMEEN

0.1 Plandocumenten

- a) De stedenbouwkundige voorschriften
- b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Algemene voorschriften

De bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen gelegen binnen het plangebied van onderhavig bpa worden bij goedkeuring van dit bpa vernietigd. De voorschriften van onderhavig bpa komen voor de percelen gelegen binnen deze verkavelingen in de plaats van de verkavelingsvoorschriften. *

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

In de totaliteit van het plangebied is het permanent plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals caravans, kampeerwagens en zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten verboden en het plaatsen van private TV- antennes en andere private ontvangst- en/of zendinstallaties zichtbaar vanop het openbaar domein zijn eveneens verboden.

De grafische aanduidingen op het plan hebben voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen voldoen aan de betreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

* Volgens art. 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en laatst gewijzigd bij decreet van 26 april 2000, zal dit gegeven uitdrukkelijk vermeld en bepaald worden bij de voorlopige en definitieve vaststelling van onderhavig bpa. De eigenaars van percelen gelegen binnen hogervernoemde verkavelingen worden uitdrukkelijk verwittigd van de opheffing van deze verkavelingen bij wijze van aangetekend schrijven.

1 ZONE 1 : ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngesinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbijhorende koeren en hovingen, en dit onder de vorm van open bebouwing.

1.1.2 Nevenbestemming

Per woongelegenheid kan slechts een beperkte oppervlakte worden benut voor bedrijfsdoeleinden.

De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen. De bedrijfsvoering dient zich hoedanook te beperken tot dienstverlening en detailhandel, gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften, en qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

De bedrijfsoppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de totale vloer-oppervlakte.

De woonfunctie zal hoedanook dominant blijven.

Zijn absoluut verboden :

bedrijven gericht op productie en/of het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten, horecabedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven,.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt minimum 20,00 m.

1.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

1.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

1.3 Bebouwingsvoorschriften

1.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is. Tenzij dit percentage op de bestemmingsplankaart is aangeduid gelden volgende maxima (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen) :

40 % met maximum bebouwd oppervlakte van 250 m².

1.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient op minimum 8,00 meter van de rooilijn verwijderd te zijn.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt minimum 3,00 meter

- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens

Tenzij op de bestemmingsplankaart de uiterste grens voor hoofdgebouwen is vastgelegd, dient een afstand van minimum 8,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens of de zonegrens.

1.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt 20,00 meter.

1.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone is maximum één volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 4,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 10,00 meter.

1.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen.

1.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden indien zichtbaar vanaf de openbare weg :

PVC, plastic- en butylprodukten (met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten, afleiders en deuren en poorten), prefab betonplaten, en asbestcementbuizen als rook- en verluchtingskanalen.

1.3.7 Tuinhuisjes

In de niet bebouwde delen van het perceelsdeel van onderhavige zone kan maximaal 1 tuinhuisje of berging toegelaten worden, onder volgende voorwaarden :

- Plaatsing :

- op minimum 8,00 meter van de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw.
- op minimum 1,00 meter van een zijkavelgrens of op een zijkavelgrens als koppeling mogelijk is.

- Gabarit :

kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter

nokhoogte bij hellend dak maximum 3,50 meter

- oppervlakte :

maximaal 21 m²

- materialen :

Zijn verboden : prefab betonplaten, PVC, plastic en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

1.3.8 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m., met uitzondering van de zone tussen voorbouwlijn en rooilijn, waar houten afsluitingen verboden zijn.

2 ZONE 2 : ZONE VOOR OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING.

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbijhorende koeren en hovingen, en dit onder de vorm van open- en halfopen bebouwing.

Binnen de deelzone aangeduid met ● kan de bestaande garage met carrosserie, werkplaats en toonzaal als hoofdfunctie volledig behouden blijven, en kunnen verbouwingen aan en in de bedrijfsgebouwen binnen het huidige bouwvolume gebeuren, noodzakelijk voor de exploitatie van de garage. Dit heeft een uitdovend karakter. Dit wil zeggen dat indien de garage verdwijnt, er geen nieuwe bedrijvigheid binnen de gebouwen kan gebeuren en dat de bestemming met bijhorende voorschriften "zone voor open- en halfopen bebouwing" hier gelden. Binnen deze deelzone, aangeduid met ●, zijn, in het geval van stopzetting van de bedrijvigheid, eveneens meergezinswoningen toegelaten.

De percelen of perceelsdelen gelegen binnen de deelzones aangeduid met ◆ kunnen bestemd worden als uitbreiding van de zone 4 "zone voor ambachtelijke bedrijven met eventuele nabestemming gemeenschapsvoorzieningen of woonprojectzone", enkel en alleen indien de percelen gelegen binnen laatstgenoemde zone (zone 4) ingericht worden als woonprojectzone. In dit geval gelden voor de deelzones aangeduid met ◆ de voorschriften voor de nabestemming "woonprojectzone" (artikel 4.4.).

2.1.2 Nevenbestemming

Per woongelegenheid kan slechts een beperkte oppervlakte worden benut voor bedrijfsdoeleinden.

De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen. De bedrijfsvoering dient zich hoedanook te beperken tot dienstverlening en detailhandel, en qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

De bedrijfsoppervlakte mag niet meer dan 50% bedragen van de totale vloer- oppervlakte.

De woonfunctie zal hoedanook dominant blijven.

Zijn absoluut verboden :

bedrijven gericht op productie en/of het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten, horecabedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven.

2.1.3 Aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van woonprojectzone

Binnen zone 2 (zone voor open- en halfopen bebouwing), meer specifiek binnen de deelzone met nabestemming woonprojectzone, is een ontsluitingsweg bij wijze van aanduiding d.m.v. een aslijn met pijlaanduiding aangeduid.

Bij inrichting van de gronden gelegen binnen zone 4 "zone voor ambachtelijke bedrijven met eventuele nabestemming gemeenschapsvoorzieningen of woonprojectzone" en de deelzone "met nabestemming woonprojectzone" van zone 2, als woonprojectzone, dient de toegang van het woonproject naar zone 6 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten" te gebeuren op die percelen of perceelsdelen waar de aslijn met pijlaanduiding is ingetekend.

De percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone dienen ingericht als ontsluitingsweg voor de woonprojectzone, indien deze laatste gerealiseerd wordt.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt :
voor de open bebouwing minimum 15,00 m.
voor de halfopen bebouwing minimum 10,00 m.

2.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

2.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

2.2.4 Inrichting van de deelzone met aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van woonprojectzone

De ligging van de ontsluitingsweg mag een verschuiving vertonen van maximum 5,00 m. uit de symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan.

De breedte van deze ontsluitingsweg dient beperkt te blijven tot 6,00 m. Ze dienen aangelegd in stofvrije, kleinschalige materialen. De wegverharding dient op minimum 2,00 meter van de perceelsgrens verwijderd te zijn.

2.3 Bebouwingsvoorschriften

2.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is. Tenzij dit percentage op de bestemmingsplankaart is aangeduid gelden volgende maxima (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen) :

bij open bebouwing : 40 % met maximum bebouwd oppervlakte van 250 m²

bij half-open bebouwing : 50 % met maximum bebouwd oppervlakte van 200 m²

2.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn van de nieuw op te richten gebouwen dient op minimum 5,00 meter van de rooilijn verwijderd te zijn, tenzij op de bestemmingsplankaart de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd.

Bestaande gebouwen die zijn ingeplant op minder dan 5,00 meter van de rooilijn en gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste voorbouwlijn, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden zolang ze blijven bestaan.

Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de 5,00 metergrens of de ingetekende uiterste voorbouwlijn gerespecteerd te worden.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt :

- bij open bebouwing : min. 3,00 meter
- bij half-open bebouwing : min. 0,00/3,00 meter
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens

Tenzij op de bestemmingsplankaart de uiterste grens voor hoofdgebouwen is vastgelegd, dient een afstand van minimum 8,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens of de zonegrens.

2.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

voor open bebouwing :	op het gelijkvloers :	20,00 meter
	op de verdieping :	15,00 meter
voor half-open bebouwing :	op het gelijkvloers :	20,00 meter
	op de verdieping :	12,00 meter

2.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 6,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Afwijkend op deze voorschriften zijn er binnen de deelzone, aangeduid met ●, in het geval van stopzetting van de bedrijvigheid, maximum 3 bouwlagen toegelaten, met een maximale kroonlijsthoogte van 10,00 meter en een maximale nokhoogte van 16,00 meter.

2.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen en aansluiting op aanpalende gebouwen.

Voor de dakvorm geldt het volgende :

Voor die percelen waar er gekozen wordt voor open bebouwing is de dakvorm vrij.

Voor die percelen waar er gekozen wordt voor halfopen bebouwing moet de dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren.

2.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden indien zichtbaar vanaf de openbare weg :

PVC, plastic- en butylproducten (met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten, afleiders en deuren en poorten), prefab betonplaten, en asbestcementbuizen als rook- en verluchtingskanalen.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

2.3.7 Tuinhuisjes

In de niet bebouwde delen van het perceelsdeel van onderhavige zone kan maximaal 1 tuinhuisje of berging toegelaten worden, onder volgende voorwaarden :

- Plaatsing : - op minimum 5,00 meter van de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw.
- op minimum 1,00 meter van een zijkavelgrens of op een zijkavelgrens als koppeling mogelijk is.

- Gabarit : kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter
nokhoogte bij hellend dak maximum 3,50 meter
- oppervlakte : maximaal 21 m²
- materialen : Zijn verboden : prefab betonplaten, PVC, plastic en butylproducten,
behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

2.3.8 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m., met uitzondering van de zone tussen voorbouwlijn en rooilijn, waar houten afsluitingen verboden zijn.
- indien de woning gekoppeld wordt mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 m. achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,00 m.

3 ZONE 3 : ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET ONDERBREKING.

3.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen en tweegezinswoningen (duowoningen), evenals voor diensten, handel, horeca en kantoren die niet storend en niet hinderend zijn voor de woonomgeving (met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden) en dit onder de vorm van halfopen en aaneengesloten bebouwing.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt minimum 8,00 meter.

3.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

3.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaats voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen voor 60% bebouwd worden, met een maximum bebouwde oppervlakte van 250 m².

3.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

Bestaande gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste grens van het hoofdgebouw, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden zolang ze blijven bestaan.

Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de ingetekende uiterste grens van het hoofdgebouw gerespecteerd te worden.

De voorgevelbouwlijn dient in deze gevallen voor minimum 50 % samen te vallen met de verplichte bouwlijn of de rooilijn (zie plan). Voor de overige 50 % zijn insprongen ten opzichte van deze verplichte bouwlijn toegelaten.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00 meter, voor zover op het perceel dat aan de zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgelaten worden. In dat geval dient een bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens gerespecteerd te worden, tenzij op het plan grafisch anders aangeduid.

- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

3.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

op het gelijkvloers : zie plan

op de verdieping : 15,00 meter

3.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 meter, de nokhoogte maximum 12,00 meter.

3.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen en aansluiting op aanpalende gebouwen.

De dakvorm is vrij te bepalen, maar dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten hoedanook harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen.

Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

3.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Zijn verboden indien zichtbaar vanaf de openbare weg :

PVC, plastic- en butylproducten (met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten, afleiders en deuren en poorten), prefab betonplaten en asbestcementbuizen als rook- en verluchtingskanalen.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

3.3.7 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m., met uitzondering van de zone tussen voorbouwlijn en rooilijn, waar houten afsluitingen verboden zijn.
- indien de woning gekoppeld wordt mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 m. achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,00 m.

4 ZONE 4 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN MET EVENTUELE NABESTEMMING GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN OF WOONPROJECTZONE

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen, stapelplaatsen en bergplaatsen waarbij de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten minder hinder en minder risico's met zich meebrengen voor de omgeving dan het huidige aldaar gevestigde bedrijf en de bedrijvigheid verenigbaar is met de omgeving.

4.1.2 Nevenbestemming

In onderhavige zone is nevenbestemmingen van detailhandel, diensten en kantoren, (en dit met een maximum van 1/4 van de gelijkvloerse oppervlakte) toegelaten, waarbij voor de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en abnormale risico's met zich meebrengen voor de omgeving, met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden.

Binnen onderhavige zone is 1 bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 250 m² en maximum 2 volle bouwlagen toegelaten.

4.1.3 Nabestemming

Indien de hoofdbestemming met nevenbestemming verdwijnt, dan kunnen de percelen, liggende binnen onderhavige zone, in aanmerking komen voor 2 nabestemmingen.

Een eerste nabestemming is mogelijk voor uitbreiding van zone 5 "zone voor gemeenschapsvoorzieningen", waarbij de voorschriften van zone 5 "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" desgevallend integraal worden overgenomen.

Een nabestemming "zone voor woonprojectzone" is eveneens mogelijk. Indien deze optie wordt genomen, zijn de percelen binnen onderhavige zone bestemd voor wonen onder een verdichte vorm (met uitsluiting van open bebouwing).

In dit geval gelden de voorschriften zoals bepaald in artikel 4.4.

4.1.4 Aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van woonprojectzone

Binnen deze deelzone is een ontsluitingsweg bij wijze van aanduiding d.m.v. een aslijn met pijlaanduiding aangeduid.

Bij inrichting van de gronden gelegen binnen zone 4 "zone voor ambachtelijke bedrijven met eventueel nabestemming gemeenschapsvoorzieningen of woonprojectzone" als woonprojectzone, dient de toegang van het woonproject naar zone 6 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten" te gebeuren op die percelen of perceelsdelen waar de aslijn met pijlaanduiding is ingetekend.

De percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone dienen ingericht als ontsluitingsweg voor de woonprojectzone, indien deze laatste gerealiseerd wordt.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

4.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

4.2.3 Inrichting van de deelzone met aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van woonprojectzone

De ligging van de ontsluitingsweg mag een verschuiving vertonen van maximum 5,00 m. uit de symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan.

De breedte van deze ontsluitingsweg dient beperkt te blijven tot 6,00 m. Ze dienen aangelegd in stofvrije, kleinschalige materialen. De wegverharding dient op minimum 1,00 meter van de perceelsgrens verwijderd te zijn.

4.2.4 Bufferzone

Ingeval de percelen gelegen binnen onderhavige zone bestemd worden voor de hoofdbestemming, zijnde ambachtelijke bedrijfsgebouwen, stapelplaatsen en bergplaatsen, dient een bufferzone van minimum 8 meter aangebracht rond de hele zone, te meten en in te richten vanaf de zonegrens, en volledig ingericht op eigen terrein.

Deze bufferzone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldbout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van de plaatsen waar uitgang genomen wordt naar het openbaar domein, waar een onderbreking van 10,00 meter breedte in de bufferzone mag gemaakt worden. Er mogen maximum 2 dergelijke onderbrekingen in de bufferzone gemaakt worden.

Deze bufferzone dient om :

- Het bedrijf visueel af te schermen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving
- Te beletten dat dit bedrijf zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting...) uitbreidt naar aanpalende percelen
- Bij elke bouwaanvraag voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen, stapelplaatsen en bergplaatsen moet een algemeen aanlegplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als ontworpen toestand een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzones-groen-zones zijn aangeduid
- Deze bufferzones-groen-zones moeten volledig aangelegd zijn voor de ingebruikname van de ambachtelijke bedrijfsgebouwen, stapelplaatsen en bergplaatsen.

4.3 Bebouwingsvoorschriften voor hoofd- en nevenbestemming

4.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen voor 80 % bebouwd worden.

4.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen.

Binnen onderhavige zone moeten de nieuw te bouwen constructies op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

4.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter, de nokhoogte maximaal 12,00 meter. Er is maximaal 1 bouwlaag toegelaten.

4.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is.

4.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.

4.3.6 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

4.4 Voorschriften voor de nabestemming "woonprojectzone"

4.4.1 Inrichtingsvoorschriften

- Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.
- Binnen onderhavige woonprojectzone dient een woningdichtheid (gedefinieerd als aantal wooneenheden t.o.v. de totale oppervlakte van onderhavige projectzone, inclusief openbaar domein) van minimaal 15 en maximum 25 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.
De ontsluiting naar de openbare weg, zone 6 : "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten" dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen de deelzone "aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor ontsluiting van woonprojectzone".
- De interne ontsluiting van de projectzone dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Deze interne ontsluiting dient op minimum 3,00 meter van de zonegrens (of desgevallend perceelsgrens met percelen niet behorende tot de woonprojectzone) verwijderd te zijn.
- Binnen de projectzone dient minimum 20 % van de oppervlakte ingericht te worden als openbaar groen.

4.4.2 Bebouwingsvoorschriften

- Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de zonegrenzen.
De gevels van alle op te richten gebouwen dienen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte verwijderd te zijn van de zonegrenzen.
- Toegelaten bouwhoogten
Het aantal bouwlagen binnen onderhavige bestemmingszone is beperkt tot 2 volle bouwlagen. In het dakvolume (bij hellende daken) mag maximum 1 extra bouwlaag ondergebracht worden.

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 6,00 meter, gemeten vanaf de bovenzijde van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. De nokhoogte bedraagt maximum 12,00 meter.

- Toegelaten dakvormen
De dakvorm is vrij te bepalen, met een maximale helling van 45 ° indien het dak hellend is.
- Materialen
De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

5 ZONE 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Binnen onderhavige zone zijn alle gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, van sportinfrastructuur over culturele infrastructuur, jeugdinfrastructuur, bergingen en werkplaatsen voor de buitendiensten van de gemeente, brandweer, politie, containerpark en begraafplaats, zonder dat deze lijst limitatief is. Hoedanook zijn enkel gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen die verenigbaar zijn met de woonomgeving binnen onderhavige zone toegelaten.

Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, op- en afritten, laad- en losplaatsen, e.a., noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, zijn eveneens toegelaten.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

5.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard met niet waterdoorlatende materialen, ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Bovendien dienen de gronden binnen onderhavige zone gelegen, een uitgesproken groen karakter te hebben.

5.2.3 Verplicht aantal parkeerplaatsen

Teneinde binnen onderhavige zone het parkeerprobleem op te lossen en geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende straten, dient per 3 potentiële bezoekers van de accommodatie binnen onderhavige zone voor gemeenschapsvoorzieningen, 1 parking te worden voorzien.

Het aantal potentiële bezoekers van de accommodatie binnen onderhavige zone wordt als volgt berekend : 1 persoon per 10 m² bebouwd oppervlak dat voor het publiek toegankelijk is.

5.2.4 Bufferzone rond containerpark

De percelen gelegen binnen onderhavige zone die bestemd worden voor containerpark, dienen een bufferzone te krijgen van minimum 5,00 meter aangebracht rond het hele perceel of percelen ingericht als containerpark.

Deze bufferzone moet integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en

gehandhaafd. 20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout). Binnen deze zone is het stapelen van materialen, afvalstoffen en e.d. verboden.

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor het mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van de plaats waar uitgang genomen wordt naar het openbaar domein, waar een onderbreking van 10,00 meter breedte in de bufferzone mag gemaakt worden. Er mogen maximum 2 dergelijke onderbrekingen in de bufferzone gemaakt worden.

Deze bufferzone dient om :

- Het containerpark visueel af te schermen
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving

5.3 Bebouwingsvoorschriften

5.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen maximaal voor 20 % bebouwd worden.

5.3.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De gevels van de nieuw op te richten gebouwen dienen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte verwijderd te zijn van de zonegrenzen.

Voor de gebouwen opgericht binnen de deelzone aangeduid met * mogen de gebouwen tot op de zonegrens geplaatst worden.

5.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Het aantal bouwlagen binnen onderhavige bestemmingszone is beperkt tot 3 volle bouwlagen. De kroonlijsthoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 15,00 m. en dit gemeten van bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of nok.

De hoogte van schietmasten (staande wip) en verlichtingspilonen (voor verlichting van sportterreinen) mag van bovenstaande voorschriften inzake hoogte afwijken.

Binnen de deelzone aangeduid met * moet de kroonlijsthoogte worden beperkt tot 10,00 meter en de nokhoogte tot 12,00 meter. Bij plaatsing van de gebouwen op de zonegrens dient een harmonieuze overgang gerealiseerd, zowel naar kroonlijsthoogte, nokhoogte als materiaalgebruik, met de aanpalende gebouwen binnen zone 3 "zone voor halfopen- en aaneengesloten bebouwing met onderbreking" voor die delen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

5.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm binnen onderhavige zone zijn vrij te bepalen

5.3.5 Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, esthetisch als duurzaam te zijn.

5.3.6 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

Afsluitingen rond sportterreinen, bedoeld om ballen tegen te houden, mogen hoger zijn dan 2,00 meter.

6 ZONE 6 : ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN

6.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

De aanleg ervan dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken zoals o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevloering (o.a. kleinschalige materialen) en beplantingen.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximum 3,50 m.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

7 ZONE 7 : ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN MET OVERWEGEND GROEN KARAKTER

7.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbaar domein, zoals wegen, parking, publiek groen en daarbijhorende vrije ruimten.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de aanleg van de percelen binnen onderhavige zone dient speciale aandacht te gaan naar het groen karakter ervan.

Bij het realiseren van een parking binnen onderhavige zone dient één boom per 10 parkeerplaatsen te worden voorzien.

De aanleg van wegen dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken. Dit kan door o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevoering (o.a. kleinschalige materialen) en beplantingen.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen binnen onderhavige zone worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximum 3,50 m.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.