

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE WINGENE
Deelgemeente ZWEVEZELE

ONTWERP

BPA 2 WIJK DE HILLE

goedgekeurd bij KB 7 september 1978
besluit tot herzieningstelling: KB van 16 mei 1980 (B.S. 22.08.80)


Plandocumenten

1. De memorie van toelichting welke worden aangevuld met het verslag van de plenaire vergadering, adviezen van besturen, enz.
2. Stedenbouwkundige voorschriften
3. De kaartbladen bestaande toestand en bestemmingsplan zijn afzonderlijke plankaarten

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeenschappelijke bepalingen en definities
Overzicht van de bestemmingszones

DE ONTWERPER:

	Westvlaamse Intercommunale voor Technisch Advies en Bijstand voor Ruimtelijke Ordening	Baron Ruzettelaan 35 8310 Assebroek tel 050/36 71 71 fax 050/ 35 68 49
---	---	---

ALGEMEEN DIRECTEUR	AFDELINGS- HOOFD	RUIMTELIJK PLANNER	
J. Dhoest	M. Geldof	J. Van Coillie	Datum: 24-08-1999

WIJZIGINGEN
27-10-1999, 14-02-2000

1. Gemeenschappelijke bepalingen en definities

1.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

1.2 Bestemming

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in specifieke zonevoorschriften. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

1.3 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het in dit BPA gebruikte begrip 'referentiepeil' is het peil van het voetpad of bij gebrek eraan, het peil van het midden van de weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw ligt tussen 0.10 en 0.40 meter ten opzichte van het referentiepeil.

1.4 Bouwlaag

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een maximum hoogte van 3.00 meter toebedacht, tenzij anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.

1.5 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.

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

-Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

- Daken: in geval van hellende daken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijfsgebouwen) : vrije materiaalkeuze met uitsluiting van asfalt-, plastic- en/of butylproducten.

1.6 Uitbouwen

Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0.60 meter toegelaten tot maximum 0.60 meter van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Indien de bouwlijn samenvalt met de rooilijn kunnen uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0.75 meter.

1.7 Afsluitingen

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- a) muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximum 1.80 meter hoogte;
- b) in de voortuinstraken zijn enkel afsluitingen in metselwerk en/of levende hagen van maximum 0.60 meter toegelaten;
- c) alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 2.20 meter hoogte;
- d) alleen afsluitingen in de voortuinstraken van maximum 0.60 meter in levende hagen;
- e) mits onderling akkoord tussen betrokken buureigenaars kunnen als afsluiting houten panelen worden toegelaten. Deze panelen kunnen niet in voortuinstraken of langs de rooilijn worden opgericht;

1.8

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden

1.9

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. In geval van stopzetting van activiteiten moet de in het plan voorziene bestemming gerealiseerd worden en in geval van verbouwing moeten de numerieke voorschriften van het BPA worden gevolgd.

1.10

In alle zones die bestemd zijn voor bebouwing kunnen gebouwen voor openbaar nut en/of gemeenschapsvoorzieningen worden opgericht voor zoverre ze qua gabariet overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone en de exploitatie ervan niet hinderlijk is voor de omgeving.

1.11

Voorrangsregels bij strijdigheid : in geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

2. Overzicht van de bestemmingszones

ZONE 1	CENTRUMGEBIED
ZONE 2	RESIDENTIEEL WOONGEBIED
ZONE 3a	AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN
ZONE 3b	AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN MET NABESTEMMING RESIDENTIEEL WOONGEBIED OF CENTRUMGEBIED
ZONE 4	INDUSTRIEGEBIED
ZONE 5a	TUINBOUW
ZONE 5b	TUINBOUW MET NABESTEMMING AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN OF INDUSTRIEGEBIED
ZONE 6	GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN
ZONE 7a	BUFFERZONE
ZONE 7b	BUFFERZONE MET NABESTEMMING RESIDENTIEEL WOONGEBIED OF CENTRUMGEBIED
ZONE 8	OPENBARE WEGENIS TYPE HOOFDSTRAAT
ZONE 9	OPENBARE WEGENIS
ZONE 10	OPENBAAR GROEN
ZONE 11	AGRARISCH GEBIED
ZONE 12	PRIVATE PARKEERPLAATS - TOERITTEN MET NABESTEMMING RESIDENTIEEL WOONGEBIED

ZONE 1 : BESTEMMINGSZONE CENTRUMGEBIED

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie voorgaande

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood
- * Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

Bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor het wonen en alle functies (diensten, handel, horeca, kantoren, ...) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen. De niet bebouwde ruimten zijn bestemd voor de aanleg van paden, verharde ruimten, erfscheidingen, enzomeer. Zij omvatten die gedeelten van het perceel binnen de bestemmingszone die niet bebouwd worden of niet mogen bebouwd worden volgens het deelvoorschrift inzake terreinbezetting.

Onderhavig voorschrift houdt in dat alle denkbare bestemmingen, dienstig voor de ontwikkeling van een centrumgebied toegelaten zijn, met uitzondering van deze die deze ontwikkeling eerder storen zoals:

- geïndustrialiseerde en/of ambachtelijke bedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- bedrijven die milieubelastend zijn en/of hinderend voor de woonomgeving of waarvan kan verwacht worden dat zij de woonomgeving zullen storen;
- bedrijven of inrichtingen die op het eigen terrein niet kunnen voldoen aan de verplichtingen opgelegd inzake het stallen en parkeren van voertuigen;
- bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan, chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten;

Inrichtingsvoorschriften

Art. CG-3.

Op de gronden, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn toegelaten: gebouwen, zijnde hoofd- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erfscheidingen, tuinen en buitenruimten.

Art. CG-3.0. Inrichting van de bebouwing

In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie.

Bij samenvoeging van percelen dient ten minste één woongelegenheid per 15.00 meter voorgevelbreedte te worden ingericht.

Indien het gelijkvloers, palende aan de rooilijn wordt ingenomen voor bedrijfsdoeleinden en indien de perceelsbreedte geen afzonderlijke woning op het gelijkvloers toelaat, dient een woongelegenheid op de verdieping (en) te worden ingericht, wat inhoudt dat : de toegankelijkheid vanaf de openbare weg verzekerd wordt, (de bestaande) raamopeningen voorzien worden (behouden blijven) en de niet-gebruikte, maar potentiële woonruimten, tegen regen en wind afgesloten worden en worden afgewerkt met een dak, conform de bebouwingsvoorschriften en dat de bouwonderdelen van de hier bedoelde ruimten in goede staat worden onderhouden.

Op het gelijkvloers, palende aan de openbare weg, zijn verboden : gesloten geveldelen over méér dan de helft van de perceelsbreedte aan de straatzijde en bedrijfsruimten, andere dan deze bedoeld voor de verkoop van goederen of de levering van diensten.

Art. CG-3.0.1. Inrichting van een buitenruimte bij een woongegelegenheid
Per woongegelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien van minimum 10 m² met als kleinste afmeting 2.50 meter, hetzij op het gelijkvloers, hetzij op de verdieping(en) onder de vorm van een terras.

Art. CG-3.0.2. Inrichting van een woongegelegenheid in het dakvolume
In het dakvolume, dit wil zeggen in de overdekte ruimte boven het gekozen peil van de kroonlijst, mogen geen twee afzonderlijke bouwlagen ingericht worden (duplex woningen kunnen).

Art. CG-3.0.3. Garagepoorten en inritten
Garagepoorten en/of inritten zijn verboden, indien de perceelsbreedte minder dan 8.00 meter bedraagt. Méér dan twee garagepoorten en/of inritten zijn verboden, ongeacht de perceelsbreedte.

Art. CG-3.1. Inrichting van bijgebouwen

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

Bepaalde deelzones in achterliggende posities gelegen kunnen als garagezone worden ingericht:

- Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag hoog met platte of hellende daken waarbij het geheel opgericht wordt in architecturaal verantwoorde materialen. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm en bouwlijn te worden aangehouden.
- De inwendige private wegeenis zal aansluiten op de openbare wegeenis en zal in gemeenschappelijk overleg met de Technische Dienst van de gemeente worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.
- Het vloerpeil van deze gebouwen zal maximum 0,25 meter boven het peil van de ontworpen dienstweg gelegen zijn.
- De bouwdiepte van gebouwen op dit peil ten opzichte van de ontworpen dienstweg bedraagt maximum 10,00 meter.
- De plaatsing is verplicht op de aangegeven achterbouwlijn en op de zijkavelgrens.
- Op het niveau van de dienstweg is in de voorgevel enkel een volle deur of een volle garagepoort toegelaten.
- Het uiterst toegelaten gabariet van de bouwlaag, voorzien op het referentiepeil dient te beantwoorden aan het voorschrift art. CG-9.2.
- Op die plaats kunnen geen huurgarages worden opgericht gelet op de beperkte ontsluitingsmogelijkheden.

Art. CG-3.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel

Art. CG-3.2.1. Indien geen andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd, dienen de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel volledig ingericht als tuin : maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Art. CG-3.2.2. Indien een bedrijf bestaat of zal gerealiseerd worden mogen de hier bedoelde ruimten volledig verhard worden. Het stapelen van goederen in open lucht in deze ruimte is toegelaten tot op een hoogte van maximum 2.50 meter boven het referentiepeil, en mits het terrein volledig is afgezet met een ondoorzichtige afscheiding.

Art. CG-3.2.3. Indien een onbebouwde voortuin- en/of zijtuinstrook voorkomt is het toegelaten deze in te richten als semi-openbare ruimte onder de vorm van voorerf, al of niet afgebakend met ertseheidingen.

Indien de grootste breedte tussen rooilijn of zijperceelsgrens en de voor- of zijgevelbouwlijn meer dan 6.00 meter bedraagt is de aanplanting van ten minste één hoogstammige boom verplicht.

In de hier bedoelde delen van het perceel is het verboden : een parkeerterrein voor méér dan twee voertuigen aan te leggen, goederen te stapelen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer te plaatsen.

De plaatsing van verkoopsgoederen in de voortuinstrook is toegelaten onder de volgende voorwaarden : maximaal over een lengte gelijk aan ten hoogste één derde van de perceelsbreedte, gemeten op de rooilijn en maximaal over een diepte van 5.00 meter, gemeten uit de weggrens.

Art. CG-3.2.4. De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3.00 meter per inrit of tot de breedte van bestaande garagepoorten. In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen, kan een bredere inrit toegestaan worden.

Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijn gemeten, is een helling naar een garage beneden het referentiepeil verboden.

Bebouwingsvoorschriften

Art. CG-4. Bebouwingspercentage

Art. CG-4.1. Het maximale toegelaten bebouwingspercentage bedraagt 70% van de oppervlakte van het perceelsdeel dat gelegen is in deze bestemmingszone, indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd en indien de perceelsoppervlakte minder dan 700 m2 bedraagt.

Indien de perceelsoppervlakte meer dan 700 m2 bedraagt kan de maximale toegelaten bebouwingspercentage 50% bedragen van de oppervlakte van het perceelsdeel dat gelegen is in deze bestemmingszone, indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd.

In geval het hier opgelegde bebouwingspercentage niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelsstructuur van de bestaande toestand, moet ten minste 1/8 van het perceelsdeel, gelegen in deze bestemmingszone onbebouwd blijven en ingericht als tuin of terras, met als kleinste afmeting 2.50 meter.

Ingeval van een hoekperceel zal deze onbebouwde ruimte over een lengte van minimum 2.00 meter palen aan de gemeenschappelijke grens met één of meerdere aanpalende percelen.

Art. CG-4.2. Het bebouwingspercentage mag 100% bedragen van de oppervlakte van het perceelsdeel dat gelegen is in deze bestemmingszone, indien het een bedrijf is of zal worden gevestigd op het betrokken perceelsdeel en indien de perceelsoppervlakte minder dan 700 m2 bedraagt.

Indien de perceelsoppervlakte meer dan 700 m2 bedraagt kan de maximale toegelaten bebouwingspercentage 80% bedragen van de oppervlakte van het perceelsdeel dat gelegen is in deze bestemmingszone, indien het een bedrijf is of zal worden gevestigd op het betrokken perceelsdeel

Indien een woongegelegenheid voorkomt op het gelijkvloers dient eveneens ten minste 1/8 van het perceelsdeel, onbebouwd te blijven en gelden dezelfde voorwaarden bij een hoekperceel zoals beschreven in art. CG-4.1.

Het maximale bebouwingspercentage omvat zowel de woon- als de bedrijfsvloeroppervlakte als de benutte vloeroppervlakte voor hoofd- en bijgebouwen op het gelijkvloers.

Art. CG-5. Vormgeving en materialen

Art. CG-5.1. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw. Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste vijf meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalend gebouw.

Bij aanbouw dienen tevens de zichtbare delen van de gemene gevel(s) afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen.

Geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Art. CG-5.2. Dakvormen

Voor de hoofdgebouwen zijn dakvormen, samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten. De helling van de dakvlakken ten opzichte van het horizontale vlak op het peil van de kroonlijst dient begrepen te zijn tussen 35° en 60° ten opzichte van dit horizontale vlak. Het is toegelaten dat maximaal 30% van de vertikaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van de hierboven opgelegde dakvorm, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

Platte daken zijn eveneens toegelaten indien een harmonische kan worden aangesloten op aanpalende bebouwing en indien deze het straatbeeld niet verstoort.

Voor de bijgebouwen, palende aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg geldt hetzelfde voorschrift als voor de hoofdgebouwen. Voor de bijgebouwen, andere dan deze hierboven genoemd is de dakvorm vrij.

Art. CG-6. Plaatsing van hoofdgebouwen

Art. CG-6.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Het plaatsen van de voorgevel van het hoofdgebouw op de weggrens is verplicht. Bouwdelen zonder verdieping dienen geplaatst op ten minste 6.00 meter uit de weggrens of de aangegeven verplichte bouwlijn.

Art. CG-6.1.1. Afwijking

Op het gelijkvloers mag over de volle gevelbreedte een overdekte, open ruimte gerealiseerd worden met een diepte van maximum 4,00 meter ten opzichte van de weggrens. De bouwdelen die de verdiepingen dragen dienen evenwel op de weggrens geplaatst.

Art. CG-6.1.2. Afwijking

Indien de perceelsbreedte, op de weggrens gemeten, méér dan dertig lopende meter bedraagt of ingevolge samenvoeging van percelen méér dan dertig lopende meter zal bedragen, kan afgeweken worden van het voorschrift onder de volgende voorwaarden :

- de voorgevelbouwlijn mag over maximaal één derde van de totale perceelsbreedte achteruitspringen ten opzichte van de weggrens;
- ter hoogte van de zijkavelgrenzen dient steeds aangesloten te worden;

Art. CG-6.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Ten opzichte van een zijkavelgrens zijn twee plaatsingen van de zijgevel mogelijk, afhankelijk van de situatie op het aanpalende perceel.

Indien op het aanpalende perceel geen onbebouwde zijstrook bestaat, dient de zijgevel eveneens op de zijkavelgrens gebouwd.

Indien op het aanpalende perceel een onbebouwde zijstrook bestaat, dient een onbebouwde zijstrook van ten minste 3,00 meter breedte ten opzichte van die zijkavelgrens te worden geëerbiedigd.

Terzake kan een afwijking worden toegestaan indien het perceel van de aanvrager te smal zou zijn om de bedoelde onbebouwde zijstrook te realiseren.

Art. CG-6.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

De plaatsing van de achtergevel van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens wordt als volgt bepaald:

- op het gelijkvloers : 0.00 meter;
- op de verdiepingen : minimum 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn.

Art. CG-7. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

De bouwdiepte wordt gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn, die voorzien is op de weggrens (zie art. 6.1.).

Art. CG-7.1. De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij.

Art. CG-7.2. De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12.00 meter.

Art. CG-7.3. Op de hoekpercelen wordt de uiterste bouwdiepte gemeten evenwijdig met de langste aanpalende zijgevel, of, indien de aanpalende percelen onbebouwd zijn, evenwijdig met de langste aanpalende zijkavelgrens.

Art. CG-8. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

De bouwhoogte wordt uitgedrukt in bouwlagen, waarbij aan één bouwlaag een maximale hoogte van 4,00 meter op gelijkvloers en 3,00 meter op verdiepingen wordt toebedacht. De bovenkant van de kroonlijsten van het hoofdgebouwen mogen maximaal 1,00 meter boven het niveau van de hoogste toegelaten bouwlaag voorzien worden. De hoogte van kroonlijsten wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijsten.

Art. CG-8.1. De toegelaten bouwhoogte binnen de toegelaten bouwdiepte voor hoofdgebouwen op de verdiepingen bedraagt 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil.

Vanaf de voorgevel- en achtergevelbouwlijn mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 60° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 13,00 meter boven het referentiepeil.

* Ter hoogte van het hoekperceel Hille-Heulstraat binnen de bestemmingszone en aangeduid met een asterix, kunnen 3 bouwlagen worden toegestaan (mede gelet op het beeldbepalende karakter van die plaats), dit evenwel op minimum 7.00 van de rooilijn en over een breedte van max. 30.00 meter langs de Hille.

Art. CG-8.2. De toegelaten bouwhoogte op het gelijkvloers is als volgt bepaald : Maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op de zijkavelgrenzen : 3,00 meter boven het referentiepeil.

Vanaf de zijkavelgrenzen mag die hoogte toenemen volgens een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximum van 6,00 meter boven het referentiepeil.

Art. CG-8.3. Indien de perceelsbreedte, op de weggrens gemeten, méér dan dertig lopende meter bedraagt of ingevolge samenvoeging van percelen méér dan dertig lopende meter zal bedragen, mag een bijkomende bouwlaag gerealiseerd worden over maximaal

één derde van de totale perceelsbreedte en gesitueerd op tenminste zes lopende meter van beide zijkavelgrenzen.

Art. CG-9. Plaatsing en toegelaten gabariet voor bijgebouwen

Art. CG-9.1. De plaatsing van bijgebouwen is geheel vrij maar dient ten minste op 6,00 meter uit de weggrens of de toegelaten voorgevelbouwlijn verwijderd te zijn.

Art. CG-9.2. Het maximale toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald :
Maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen : 3,00 meter boven het referentiepeil.

Dakhelling : ten hoogste 35° ten opzichte van het horizontale vlak op het niveau van de maximale toegelaten kroonlijsthoogte.

Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet : 6,00 meter boven het referentiepeil.

ZONE 2 : BESTEMMINGSZONE RESIDENTIEEL WOONGEBIED

Gemeenschappelijke bepalingen en definities : zie voorgaande

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje
- * Het betreft een zone waar het wonen centraal staat in een groen kader, met hoofdzakelijk open bebouwing en in mindere mate halfopen en gesloten bebouwing.

Bestemmingsvoorschriften

Art. RW-1. Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor het wonen.

De niet-bebouwde ruimten zijn bestemd voor de aanleg van tuinen en daarbijhorende paden, verharde ruimten, enzomeer.

Zij omvatten die gedeelten van het perceel die niet bebouwd worden of niet mogen bebouwd worden volgens het deelvoorschrift inzake terreinbezetting.

Art. RW-2. Nevenbestemming

Als nevenbestemmingen zijn toegelaten : detailhandels- of horecabedrijf, diensten, kantoren of bergingen, met uitsluiting van dancing, lunapark en dergelijke.

De nevenbestemming mag ten hoogste 30 % van de beschikbare of geplande vloeroppervlakte in beslag nemen met een maximum van 100 m².

De woongelegenheid - met uitsluiting van de slaapvertrekken - moet op het gelijkvloers behouden blijven of aldaar voorzien worden.

De nevenbestemming mag enkel gerealiseerd worden als deze niet hinderlijk is voor de omgeving en de privacy van de buurt respecteert.

Afwijking : bestaande horecabedrijven, gericht op de verzorging van de lokale bevolking, kunnen behouden blijven.

Art. RW-3. Deelzone met asterisk

Deze deelzone betreft een specifieke aanduiding van bestaande vergunde zaken binnen de bestemmingszone met een eigen activiteit.

a) bestaand funerarium langs de IJzerbergstraat

b) bestaand tankstation langs de N50-Hille

Deze activiteiten kunnen verder gezet worden, bij stopzetting van de bestaande activiteiten (zoals hierboven vermeld) zijn de voorschriften van bestemmingszone 2 van toepassing, dit voor het volledige perceel.

Art. RW-3.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestaand funerarium en bestaand tankstation, al dan niet in combinatie met handelsactiviteiten, bergplaatsen en één bedrijfswoning.

Art. RW-3.2. Bebouwingsvoorschriften

Art. RW-3.2.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

* Afstand tot de rooilijn : minimum 5.00 meter. In de zone ervoor is enkel de plaatsing een luifel toegelaten.

* Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte van de achtergevelbouwlijn dient gerespecteerd te worden, met een minimum van 3.00 meter.

* Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 50%.

Art. RW-3.2.2. Dimensionering constructies en vormgeving

* Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.

* Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 7.00 meter en maximale nokhoogte 13.00 meter.

* Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. RW-3.3. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

* Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoosier.

Inrichtingsvoorschriften

Art. RW-4.

Op de gronden, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn toegelaten : gebouwen, zijnde hoofd- en bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erfscheidingen, tuinen en buitenruimten.

Art. RW-4.0. Inrichting van de bebouwing

In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie. Bij samenvoeging van percelen dient ten minste één woongegelegenheid per 10,00 meter voorgevelbreedte te worden ingericht.

Op het gelijkvloers, palende aan de openbare weg, zijn verboden : gesloten geveldelen met méér dan de helft van de perceelsbreedte aan de straatzijde en bedrijfsruimten, andere dan deze bedoeld voor de verkoop van goederen of de levering van diensten.

Art. RW-4.0.1. Inrichting van een woongegelegenheid in het dakvolume

In het dakvolume, dit wil zeggen in de overdekte ruimte boven het gekozen peil van de kroonlijst, mag slechts één woongegelegenheid ingericht worden.

Art. RW-4.0.2. Garagepoorten en inritten

Garagepoorten en/of inritten zijn verboden, indien de perceelsbreedte minder dan 8.00 meter bedraagt.

Art. RW-4.1. Inrichting van bijgebouwen

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

De grondoppervlakte van bijgebouwen kan maximaal 30 m² bedragen.

Art. RW-4.2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

Art. RW-4.2.1. De niet-bebouwde delen (het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrenzen) van het perceelsdeel dienen volledig ingericht als tuin ; maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Art. RW-4.2.2. De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in breedte beperkt tot 3,00 meter per inrit of de breedte van bestaande garagepoorten. Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijn gemeten, is een helling naar een garage beneden het referentiepeil verboden.

Bebouwingsvoorschriften

Art. RW-5. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen zijn van toepassing:

- bij gesloten en halfopen bebouwing : 50%
- bij open bebouwing : 40%

Art. RW-6. Vormgeving en materialen

Art. RW-6.1. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in overeenstemming te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw. Dit houdt in dat de dakvorm en de kroonlijst een gelijkaardige vormgeving dienen te krijgen en dat de materialen qua afmetingen, vorm en kleur gelijkaardig dienen te zijn. Dit principe dient gerespecteerd binnen de eerste vijf meter, gemeten vanuit de zijkavelgrens van het betrokken aanpalende gebouw.

Bij aanbouw dienen tevens de zichtbare delen van gemene gevel(s) afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen.

Geveldelen die verder reiken dan de bestaande gemene gevel(s) dienen als afgewerkt te worden gerealiseerd.

Art. RW-6.2. Dakvormen

De dakvorm is vrij, bij eventuele aanbouw dient de bovenvermelde harmonieregel (art RW-6.1.) toegepast worden.

Art. RW-7. Plaatsing van hoofdgebouwen

Art. RW-7.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Minimum 5.00 meter. Deze afstand kan plaatselijk tot 2.00 meter worden gereduceerd over een deelzone van maximaal 15 m², op voorwaarde dat de kroonlijsthoogte op die afstand beperkt wordt tot 3.00 meter en slechts toeneemt onder een maximale hoek van 35° ten opzichte van het horizontale vlak. De berging van voertuigen moet steeds op minimum 5.00 meter van de weggrens verwijderd blijven.

Indien het hoofdgebouw in zijn bestaande toestand op minder dan 5.00 meter van de rooilijn is ingeplant, kan deze behouden worden en verbouwd. Bij nieuwbouw dient een afstand van minimum 5.00 meter gerespecteerd worden.

Art. RW-7.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Bij de verkavelingsaanvragen in betrokken zones dient de keuze gemaakt te worden tussen aaneengesloten, halfopen of open bebouwing. Ten opzichte van de vrije gevels dient een onbebouwde zijstrook van ten minste 4.00 meter breedte ten opzichte van de betrokken zijkavelgrens geëerbiedigd te worden.

Art. RW-7.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

Een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd met een minimum van 6.00 meter.

Art. RW-8. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 20.00 meter.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdieping is beperkt tot 12.00 meter, voor zover kan worden voldaan aan art.RW-7.3.

Art. RW-9. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

Maximaal 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6.00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12.00 meter.

Art. RW-10. Plaatsing en toegelaten gabariet voor bijgebouwen

Art. RW-10.1. Plaatsing

Op minimum 2.00 meter van de kavelgrenzen of op de kavelgrens indien koppeling mogelijk is en mits ruimtelijk verantwoord. Kleinere tuinhuisjes waarvan de gevellengte maximum 3.00 meter bedraagt kunnen op minimum 1.00 meter van de perceelsgrenzen worden opgericht. Bijgebouwen dienen opgericht in de achtertuintstrook op minimum 5.00 meter van het hoofdgebouw.

Art. RW-10.2. Gabariet

Het maximale toegelaten gabariet voor bijgebouwen is als volgt bepaald : maximale hoogte bovenkant kroonlijsten op alle zijkavelgrenzen : 3.00 meter boven het referentiepeil.

Dakhelling : ten hoogste 35° ten opzichte van het horizontale vlak op het niveau van de maximale toegelaten kroonlijsthoogte.

Horizontale begrenzing van het toegelaten gabariet : 5.00 meter boven het referentiepeil.

Art. RW-11 Diversen

Art. RW-11.1. In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer verboden.

Art. RW-11.3. Het plaatsen van masten en pilonen is verboden.

Art. RW-11.4. Bij gronden waar inbreiding mogelijk is dient een verkavelingsplan opgemaakt te worden, tenzij gewerkt wordt met een totaal bouwproject. De inwendige wegenis (bij wijze van een pijl aangeduid op plan) betreft wegenissegmenten met een variabel karakter, verschuifbaar over maximaal 20 meter t.o.v. de as van het voorgestelde pijlsymbool met een minimale rooilijnbreedte van 9.00 meter. Binnen deze gebieden dient een minimale dichtheid van 15wo/ha gerealiseerd worden.

ZONE 3a : BESTEMMINGSZONE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht paars
- * Het betreft zowel het gebied omgrensd door de Molenaarsstraat en N50 Hille welke gezien wordt als overgang tussen de woonzone en achterliggend industriegebied, als het stuk ten oosten van de bufferzone welke aangeduid is op het gewestplan als lokaal bedrijventerrein.

Bestemmingsvoorschriften

Zijn toegelaten ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder (lawaaï, geur, stof, ...) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. Het oprichten van een bedrijfswoning is toegelaten voorzover de noodzaak kan aangetoond worden. De oppervlakte van de bedrijfswoning dient beperkt te worden tot max. 200 m² en deze bedrijfswoning dient ruimtelijk geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouwendeele. Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast (rook, stof, zand, stank, lawaaï,...) wordt of kan worden. In nevenbestemming kunnen kantoren en handel voorzien worden.

Inrichtingsvoorschriften

Art. AB-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. AB-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de rooilijn : voor nieuw op te richten gebouwen minimum 5.00 meter.
- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : ofwel dient een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte van de achtergevelbouwlijn dient gerespecteerd te worden, met een minimum van 3.00 meter, ofwel kan op de kavelgrenzen worden gebouwd indien koppeling mogelijk is met een gelijkaardig bedrijfsgebouw.
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 80%.

Art. AB-1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 7.00 meter en maximale nokhoogte 12.00 meter.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. AB-2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- * Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

Art. AB-3. Bijzondere bepaling

- * Grenzend aan de centrumzone en residentiële woongebied dient als buffer een groenscherm voorzien te worden met breedte van 5.00 meter en aan te planten met streekeigen beplanting. Er mogen geen materialen, materieel, voertuigen of andere objecten geplaatst of gestapeld worden. Indien eenzelfde perceel zowel gelegen is in de ambachtelijke zone als in een woonzone (centrumgebied of residentiële woongebied) dan dient een zone van min 5.00 meter breedte tussen de onderscheiden bestemmingszone vrijgehouden worden, zodat bij eventuele splitsing vooralsnog een groenscherm kan gerealiseerd worden.

ZONE 3b : BESTEMMINGSZONE AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN MET NABESTEMMING BESTEMMINGSZONE RESIDENTIEEL WOONGEBIED OF CENTRUMGEBIED
--

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht paars / oranje of karmijn gearceerd
- * Het betreft een 6 tal bestaande ambachtelijke bedrijven gelegen binnen de bestemmingszones residentieel woongebied en centrumgebied.

Bestemmingsvoorschriften

De ambachtelijke activiteiten kunnen behouden worden en uitgebreid voor zover de eraan verbonden gevaarsrisico's en hinder (lawaai, geur, stof, ...) voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf. In nevenbestemming kan handel en kantoren voorzien worden. Het oprichten van een bedrijfswoning is toegelaten voorzover de noodzaak kan aangetoond worden. De oppervlakte van de bedrijfswoning dient beperkt te worden tot max. 200 m² en deze bedrijfswoning dient ruimtelijk geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouwendedeelte.

Inrichtingsvoorschriften

Art. ABN-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. ABN-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de rooilijn : voor nieuw op te richten gebouwen minimum 5.00 meter.
- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : ofwel dient een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte van de achtergevelbouwlijn dient gerespecteerd te worden, met een minimum van 3.00 meter, ofwel kan op de kavelgrenzen worden gebouwd indien koppeling mogelijk is met een gelijkaardig bedrijfsgebouw.
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 80%.

Art. -1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 7.00 meter en maximale nokhoogte 12.00 meter.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. ABN-2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- * Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoosier.
- * Grenzend aan de centrumzone en residentieel woongebied dient als buffer een groenscherm voorzien te worden met breedte van 5.00 meter en aan te planten met streekeigen beplanting. Er mogen geen materialen, materieel, voertuigen of andere objecten geplaatst of gestapeld worden.

Nabestemming

Indien de ambachtelijke activiteiten zich stopzetten zijn de voorschriften van de bestemmingszone residentieel woongebied of centrumgebied van toepassing, dit voor het volledige perceel.

ZONE 4 : BESTEMMINGSZONE INDUSTRIEGEBIED

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : donker paars
- * Het betreft een gebied aangeduid als gebied voor milieubelastende industrieën op het gewestplan, gelegen in de zuidoost hoek van het plangebied en grensend aan een centrumgebied en residentieel woongebied.

Bestemmingsvoorschriften

Het betreft een nijverheidszone. Alle bedrijvigheden en bedrijfsgebouwen zoals productieruimten, opslagplaatsen, enzomeer zijn toegelaten. De geur en lawaaihinder voor de onmiddellijke woonomgeving dient tot een minimum beperkt te worden. In nevenbestemming kunnen kantoren en handel voorzien worden. Het oprichten van een bedrijfswoning is mogelijk voorzover de noodzaak kan aangetoond worden. De oppervlakte van de bedrijfswoning dient beperkt te worden tot max. 200 m² en deze bedrijfswoning dient ruimtelijk geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouwendeele.

Inrichtingsvoorschriften

Art. IG-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. IG-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de rooilijn : voor nieuw op te richten gebouwen minimum 5.00 meter.
- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : ofwel dient een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte van de achtergevelbouwlijn dient gerespecteerd te worden, met een minimum van 3.00 meter, ofwel kan op de kavelgrenzen worden gebouwd indien koppeling mogelijk is met een gelijkaardig bedrijfsgebouw.
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 80% (eventuele verhardingen als rij- of parkeerstroken ed. niet meegerekend).

Art. IG-1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale bouwhoogte 15.00 meter. De maximale bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en dergelijke, voor zover deze maximum 10% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van woonbestemmingszones als hun hoogte.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. IG-2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- * Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

Art. IG-3. Bijzondere bepaling

- * Grenzend aan de centrumzone en residentieel woongebied dient als buffer een groenscherm voorzien te worden met breedte van 10.00 meter en aan te planten met streekeigen beplanting. Er mogen geen materialen, materieel, voertuigen of andere objecten geplaatst of gestapeld worden. Indien eenzelfde perceel zowel gelegen is in de industrie zone als in een woonzone (centrumgebied of residentieel woongebied) dan vervalt de bepaling van groenscherm tussen beide bestemmingszones.

ZONE 5a : BESTEMMINGSZONE TUINBOUW

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht bruin
- * Het betreft een bestaand tuinbouwbedrijf gelegen langs de Boterstraat, ten oosten grenzend aan het regionale bedrijventerrein met openbaar karakter en ten westen grenzend aan een woonzone.

Bestemmingsvoorschriften

Zone voor agrarische activiteiten in de tuinbouwsector. De oprichting van serres, bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning is toegelaten.

Inrichtingsvoorschriften

Art. TB-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. TB-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : min. 3.00 meter
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 50%.

Art. TB-1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 6.00 meter en maximale nokhoogte 11.00 meter.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. TB-2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

* Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

ZONE 5b : BESTEMMINGSZONE TUINBOUW MET NABESTEMMING BESTEMMINGSZONE AMBACHTELIJK BEDRIJVEN OF INDUSTRIEGEBIED
--

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht bruin / licht paars of donker paars gearceerd
- * Het betreft bestaande tuinbouwbedrijven gelegen langs de Molenaarsstraat.

Bestemmingsvoorschriften

Zone met bestaande tuinbouwbedrijven. Deze tuinbouwbedrijven kunnen behouden blijven en uitbreiden. Bij stopzetting van de tuinbouwactiviteiten wordt een nabestemming voorzien.

Inrichtingsvoorschriften

Art. TBN-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. TBN-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : min. 3.00 meter, tenzij koppeling mogelijk is met een gelijkaardig bedrijfsgebouw.
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 80%.

Art. TBN-1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 6.00 meter en maximale nokhoogte 11.00 meter.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. TBN-2. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- * Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen.

Nabestemming

Indien de tuinbouw activiteiten zich stopzetten zijn de voorschriften van de bestemmingszone ambachtelijke bedrijven of industriegebied van toepassing, dit voor het volledige perceel.

ZONE 6 : BESTEMMINGSZONE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

Omschrijving van de bestemmingszone

* Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : blauw

Bestemmingsvoorschriften

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen zijn voor gemeenschapsvoorzieningen (momenteel met als functie kerk, school, bibliotheek en rijkswacht), zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen kaderend binnen de taakstellingen van de overheid. Het betreft zones die verenigbaar zijn met de woonomgeving.

Ondervermelde voorschriften zijn niet van toepassing op de kerk, i.v.m. de kerk hebben de voorschriften alleen tot doel te voorzien in het behoud van deze gebouwen.

Inrichtingsvoorschriften

Art. GV-1. Bebouwingsvoorschriften

Art. GV-1.1. Dimensionering qua terrein en bezetting

- * Afstand tot de rooilijn : voor nieuw op te richten gebouwen minimum 5.00 meter.
- * Afstand tot de zij- en achterkavelgrens : een afstand van tenminste 1 maal de gekozen kroonlijsthoogte van de achtergevelbouwlijn dient gerespecteerd te worden, met een minimum van 3.00 meter.
- * Maximale terreinbezetting : maximale bebouwde grondoppervlakte 60%.

Art. GV-1.2. Dimensionering constructies en vormgeving

- * Maximale bouwdiepte : de bouwdiepte is vrij voor zover voldaan wordt aan Art. RW-3.2.
- * Bouwhoogtebepalingen : maximale kroonlijsthoogte 7.00 meter en maximale nokhoogte 13.00 meter.
- * Dakvorm : de dakvorm is vrij.

Art. GV-2 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

* Het betreft de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen. Ten minste 15% van bedoelde gronden dienen uitgerust met groenvoorzieningen. Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoossier.

ZONE 7a : BESTEMMINGSZONE BUFFERZONE

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : donker groen
- * Het betreft een bufferzone ten opzichte van het lokaal bedrijventerrein

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming : bufferzone

Inrichtingsvoorschriften

In deze zone is elke vorm van bebouwing verboden. De zone dient volledig voorzien te worden van groenschermen bestaande uit een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstamming streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen. Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% winterharde planten, met hierin om de 10 meter een hoogstamboom.

* Bosplantsoen : minimale plantmaat 80/140, minstens 3-takkenstelsel. Minstens 1 plant per m². Keuze uit volgende soorten: acer campestre (veldesdoorn), amelanchier (krentebom), sorbus aucuparia (lijsterbes), carpinus (haagbeuk), corylus avellana (hazelaar), cornus mas (kornoelje), euonymus europaeus (kardinaalsmuts), sambucus (vlies), viburnum opulus (gelderse roos), robinia pseudoacacia (gewone acacia), prunus spinosa (sleedoorn), castanea (kastanje);

* Winterhard groen : minimale plantmaat 80/120. Minstens 1 plant per m². Keuze uit volgende soorten : ilex (hulst), ligustrum ovalifolium (liguster), viburnum rhytidophyllum, pinus (den), picea (spar), taxus (venijnboom), thuya (levensboom), larix (lork).

* Hoogstammen : minimale plantmaat 10/12. Keuze uit volgende soorten : beuk, linde, eik, esdoorn.

Enkel een beperkte vorm van verharding is toegelaten in functie van een voet- en/of fietsweg met een maximum breedte van 1.50 meter. De aanleg van de bufferzone dient te worden opgenomen in een bindend beplantingsplan.

Via de voorziene bufferzone ter hoogte van de bestemmingszone ambachtelijke bedrijven langs de Molenaarsstraat kan toegang genomen worden tot de ambachtelijke bedrijven met een maximale breedte per toerit van 4.00 meter. Per bedrijf kunnen maximaal twee toeritten voorzien worden.

ZONE 7b : BESTEMMINGSZONE BUFFERZONE MET NABESTEMMING BESTEMMINGSZONE RESIDENTIEEL WOONGEBIED
--

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie voorgaande

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : lichtgroen en oranje gearceerd.
- * Het betreft een bufferzone rond bestaande ambachtelijke bedrijven gelegen in de bestemmingszone residentieel woongebied.

Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming : bufferzone

Inrichtingsvoorschriften

In deze zone is elke vorm van bebouwing verboden. De zone dient volledig voorzien te worden van groenschermen bestaande uit streekeigen beplantingen.

Nabestemming

Bij stopzetting van de ambachtelijke bedrijvigheid zijn de voorschriften van de bestemmingzone residentieel woongebied van toepassing, dit voor het volledige perceel.

ZONE 8 : BESTEMMINGSZONE OPENBARE WEGENIS TYPE HOOFDSTRAAT

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : donker geel
- * Het betreft een stuk van de N50-Hille en een stuk van de N370-Wingenesteenweg. Het nodige zal gedaan worden om snel verkeer aan banden te leggen door het gebruik van geëigende materialen en voorzieningen voor de bestrating en de ruimtelijke opbouw.

Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor openbare wegen type hoofdstraat, zijn bestemd voor wegen en pleinen met een functie voor verkeer, voor de afwikkeling van centrumfuncties, waaronder verblijf, voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden en voor de bevoorrading en bediening van de aanliggende bedrijfspanden, dienstverlenende en verzorgende bedrijven of instellingen. Zijn eveneens toegelaten : voorzieningen, nodig voor het normaal functioneren van het verkeer, en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen evenals straatmeubilair, groenvoorzieningen, gebouwen met een openbare nutsfunctie, fietsstallingen, enzomeer.

Inrichtingsvoorschriften

- De aanleg van een voetpad met een minimale vrije breedte van 1.50m.
- Voor fietspaden geldt een minimale vrije breedte van 1.20 meter per rijrichting.
- In deze bestemmingszone kan de snelheid maximum 45 kilometer per uur bedragen, dit wordt bewerkstelligd door de conceptie van een smalle rijweg, het gebruik van

geleiders, kleine niveauverschillen, veranderend materiaalgebruik, beplanting enzomeer. Belangrijke afwijkingen ten aanzien van het geldende rijpatroon dienen gesignaliseerd, in het bijzonder in functie van de mist, nevel en duisternis. De rijwegbreedte ter hoogte van voetgangersoversteken zal beperkt blijven tot een breedte van 6.00 meter.

- Voor zover de rooilijnbreedte dit toelaat dienen groenvoorzieningen geplaatst in het straatbeeld. Groenvoorzieningen zullen eerder in compacte dan in versnipperende vorm voorzien worden en beschermd tegen de verkeersbewegingen.
- Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen.
- De uitmonding van in- en uitritten van private of openbare wegen zal zo opgevat worden dat enkel traag in- en uitrijden mogelijk is.

ZONE 9 : BESTEMMINGSZONE OPENBARE WEGENIS

Omschrijving van de bestemmingszone

* Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : geel

Bestemmingsvoorschriften

De gronden die op de bestemmingsplankaart aangewezen zijn voor openbare dienstwegen, zijn bestemd voor lokaal verkeer (met uitsluiting van de Bruggesteenweg en de Wingensteeweg) en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, eveneens voorziening voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair en groenvoorzieningen.

Inrichtingsvoorschriften

- Op deze gronden zijn toegelaten : verhardingen, groenvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- Op deze gronden is het verboden afgedankte goederen, afval, wrakken, containers, grondstoffen en verkoopsgoederen te plaatsen. De doorgang voor de brandweer en andere hulpdiensten dient steeds gewaarborgd te zijn.
- Over de volle lengte van de bestemmingszone is een verharde rijstrook verplicht van ten minste 3.00 meter breedte. De aard van de verharding is vrij, op voorwaarde dat een normale doorgang met voertuigen mogelijk is. Het niet-verharde gedeelte mag beplant worden met groen of worden voorzien van bloembakken.

ZONE 10 : BESTEMMINGSZONE OPENBAAR GROEN

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : licht groen
- * Het betreft openbare en/of private groenzone

Bestemmingsvoorschriften

Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, beplantingen, wandel- en fietspaden. Speeltoestellen en andere inrichting (bv. straatmeubilair, zitbanken, verlichting, kunstobjecten, ...) welke de wijkrecreatie bevorderen.

Inrichtingsvoorschriften

De zone dient voorzien te worden van beplantingen onder de vorm van omgevingseigen beplantingen zijnde hoogstammige bomen, struiken en graspartijen. De conceptie van de zone dient zodanig te zijn dat een inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd. De zone mag gedeeltelijk verhard worden met kleinschalige of waterdoorlatende materialen (tegels, kasseien, dolomiet, ...). De maximum breedte van de wegen : 2.00 meter

Bijzondere bepaling : de aanduiding op plan met arcering groen en geel geeft aan dat hier toegang kan genomen worden met mechanisch verkeer tot private garages.

ZONE 11 : BESTEMMINGSZONE AGRARISCH GEBIED

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie voorgaande

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : oker
- * Het betreft een vrij smalle strook agrarisch gebied opgenomen in het BPA, dit ter hoogte van de voormalig geplande omleidingsweg.

Bestemmingsvoorschriften / Inrichtingsvoorschriften

Zone voor agrarische activiteiten met absoluut bouwverbod.

ZONE 12 : BESTEMMINGSZONE PRIVATE PARKEERPLAATS - TOERITTEN MET NABESTEMMING RESIDENTIEEL WOONGEBIED

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie voorgaande

Omschrijving van de bestemmingszone

- * Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer : sienna / oranje gearceerd.
- * Het betreft een verharde bouwvrije zone t.b.v. de toegankelijkheid tot het bedrijf, laad- en losactiviteiten en de parkeervoorzieningen voor wagens- en vrachtwagens.

Bestemmingsvoorschriften

Toeritten, private parkeerplaatsen, al dan niet overdekte laad- en losplaatsen, constructies voor het efficiënt laden en lossen.

Inrichtingsvoorschriften

Deze zone mag integraal verhard worden. Voor de aanleg van verhardingen dienen stofvrije materialen gebruikt worden. De niet verharde delen van de weg dienen aangelegd onder de vorm van gras, laag- en hoogstammig groen.

Nabestemming

Indien de bestaande functie komt te vervallen zijn de voorschriften van de bestemmingszone residentieel woongebied van toepassing.

Bij gronden waar inbreiding mogelijk is dient een verkavelingsplan opgemaakt te worden, tenzij gewerkt wordt met een totaal bouwproject. De inwendige wegenis (bij wijze van een pijl aangeduid op plan) betreft wegenissegmenten met een variabel karakter, verschuifbaar over maximaal 20 meter t.o.v. de as van het voorgestelde pijlsymbool. Hier dient een dichtheid van min. 15 wo/ha gerealiseerd worden.