

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

**stad Waregem
deelgemeente Beveren-Leie**

BPA NR. 94 SINT-JANSSTRAAT

1^e ontwerp: stedenbouwkundige voorschriften

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

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





INTERCOMMUNALE LEIEDAL
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 - FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir.-arch. K. Debaere

ir.-arch. S. Hoornaert

	opgemaakt	STADSBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	31/10/01	15/11/01							
1ste voorontwerp	13/12/01	14/12/01		14/12/01	15/01/02				
2 ^e voorontwerp	24/03/03	25/03/03		25/03/03	28/05/03				
3 ^e voorontwerp	16/10/03	17/10/03					20/11/03		
1 ^e ontwerp	25/11/03	26/11/03					20/01/04	19.12.03	19.01.04

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 02.12.2003

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: 19.12.2003 tot: 19.01.2004

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 03.02.2004

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 38ha 45a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND
November 2003

DOSSIER NR: L/BEV94

Verklaring bij tabel bestemmingszones

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

Verklaring bij de kolommen

K1 volgnummer en kleur van de zone zoals die voorkomen op het plan

K2 de bestemming van de zone

De kenletters hebben de volgende betekenis:

GF: zone voor gemengde functies
WRZ: zone voor wonen in ruime zin
Wx: zone voor wonen met beperkte nevenbestemming
RW: zone voor residentieel wonen
N: zone voor nijverheid
GV: zone voor gemeenschapsvoorzieningen
WB: zone met wisselbestemming
L: zone voor landbouw
STR: zone voor openbare wegenis
GW: zone voor garageweg
PO: zone voor private oprit
PP-W: zone voor privaat park en wonen
GS: zone voor groenscherm
AS: zone voor achteruitbouwstrook
G: zone voor openbaar groen, recreatie en plein

K3 de typologie van de bebouwing

De kenletters hebben de volgende betekenis:

AB: aaneengesloten bebouwing
HB: halfopen bebouwing
OB: open bebouwing
1: eengezinswoningen
2: meergezinswoningen, appartementen

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

K5 tot en met K13 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste twee kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.

K5 de maximale terreinbezetting in %

De maximale terreinbezetting wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.

K6 de maximale terreinbezetting in m²

De maximale terreinbezetting wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.

K7 de vloer-terreinindex (V/T)

V: som van de vloeroppervlakte

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

Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.

T: oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone

K8 minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K9 maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K10 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens

De aanduiding **0/x** betekent dat op een van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van "x" meter dient geëerbiedigd te worden.

K11 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens

Bij hoekpercelen dient minimum een van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.

K12/13 Maximum gabariet hoofdgebouwen - bijgebouwen

Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (d). Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (d) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (D).

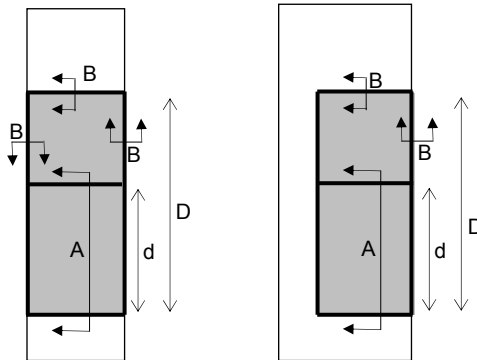
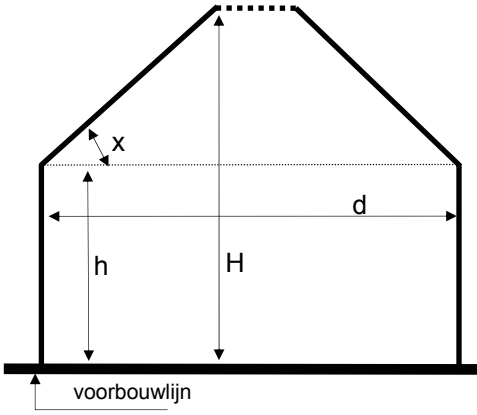
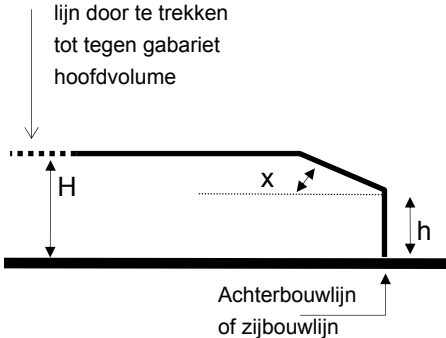
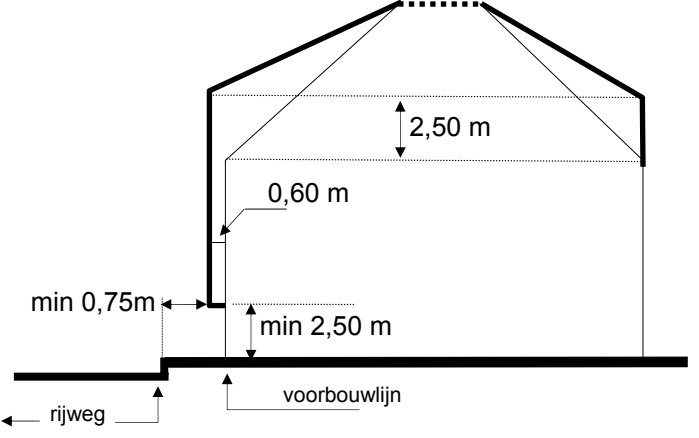
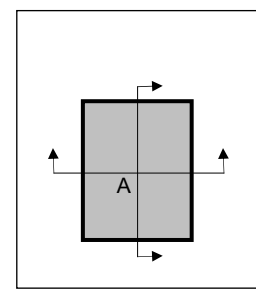
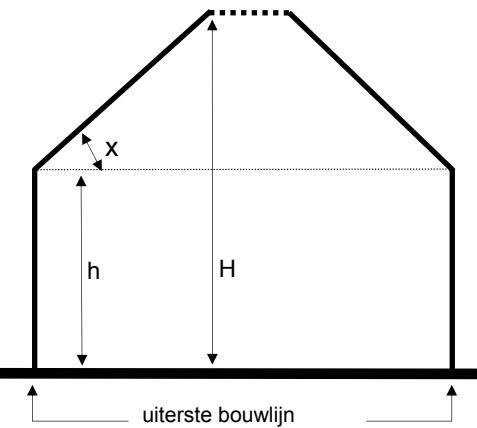
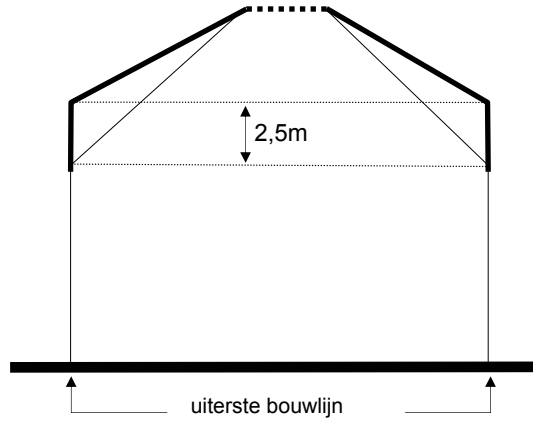



Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6m vanaf de perceelsgrens en over 35% van de maximum toegelaten bouwbreedte gemeten loodrecht op de snede.

Snedes : snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein. Eenmaal een keuze gemaakt, blijft de richting van de snede vast voor elk gebouw op het perceel dat onder de definitie van hoofdgebouw valt.

Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. Hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld :

- voor het hoofdvolume, in het midden van de voorbouwlijn of die rooilijn door een pijl aangeduid op snede A te vinden op de volgende bladzijde.
- voor het nevenvolume, in het midden van de breedte van de wand van het volume op de perceelsgrens of het meest evenwijdig met de perceelsgrens.

In onderstaand schema zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die gebruikt worden in de tabel van de bestemmingszones.

typologie met principeplan	max. gabariet voor het hoofdvolume: snede A	max. gabariet voor het nevvolume: snede B	max. gabariet voor de uitbouw
<p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HB)</p> 			
<p>open bebouwing (OB)</p>  <p>Er moet een richting van snede gekozen worden!</p>			
<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none">  perceel  zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen; zie tabel, K8/9/10/11  plaats van de snede 			

K14

maximum aantal bouwlagen

De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

K15/16/17

verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone

Aanvullende voorschriften

A. Algemene voorschriften

A1. Bestaande bouwvolumes

- Bestaande bouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en verbouwd worden. Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.
- Bij nieuwbouw moeten zowel afmetingen van het gabariet als de nieuwe bouwlijn gerespecteerd worden, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften. De C-voorschriften kunnen bovendien bijkomende beperkingen opleggen.
(Het gaat om nieuwbouw op een perceel wanneer minstens 1/4 van de structurerende elementen (wanden en funderingen) binnen de zone opnieuw gebouwd worden op dit perceel.)

A2. Aansluiting van de gebouwen

- Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om binnen het perceel een harmonische overgang mogelijk te maken.
- Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt, afgewerkt worden.

A3. Hinder

- Alle maatregelen moeten genomen worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen, zowel wat betreft de activiteiten als het bouwkundig voorkomen.

A4. Afsluitingen

- op perceelsgrenzen
In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel zijn - op rooilijn en zijkavelgrens - afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximale hoogte bedraagt:
 - hagen: 1,00 m;
 - afsluitingen in baksteen: 0,60 m.In het overige deel van het perceel zijn afsluitingen in baksteen, hout of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,50 m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de eventueel hoger gelegen woning.
- op bouwlijn in vrije zijstrook
Over maximum 60% van de totale lengte van de voorgeschreven vrije zijstroken zijn afsluitingen tot 2,50 m hoogte toegelaten, mits aansluitend op het hoofdgebouw en in het materiaal conform de voorgevel. De lengte van deze afsluiting mag aan één zijde van het hoofdgebouw gecumuleerd worden. Voor het resterend gedeelte gelden de voorschriften zoals in de voortuinstrook.
- Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

- Bij het afleveren van de bouwaanvraag kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden in functie van de verkeersveiligheid en de bebouwing van de aangelanden.

A5. Wonen

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

A6. Materialen

- Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

A7. Stapelen van goederen

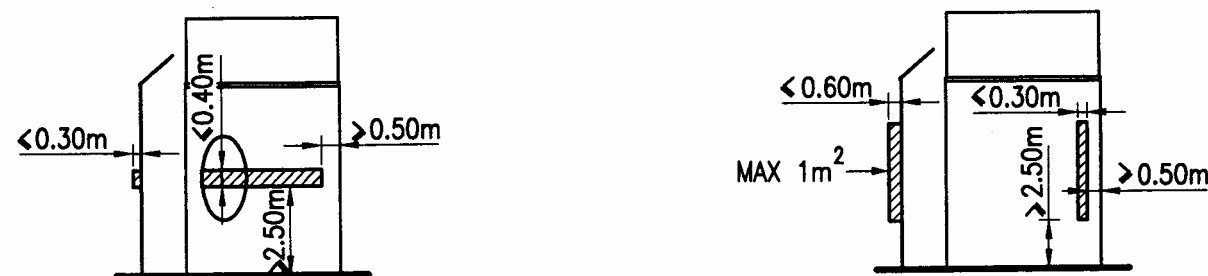
- Stapelen van goederen is niet toegelaten tussen de rooilijn en de achterbouwlijn (uiterste grens van bebouwing) van het hoofdvolume. Er mogen buiten enkel goederen worden gestapeld die niet hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de woonomgeving.
- Goederen mogen buiten gestapeld worden tot op de maximale toegelaten hoogte van het nevenvolume op de perceelsgrens (h), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein en t.o.v. aanpalende percelen. De afscherming dient op een esthetisch verantwoorde manier gerealiseerd te worden.
Indien geen nevenvolume toegelaten is, bedraagt de maximale hoogte van de buiten gestapelde goederen 2,50 m, op voorwaarde dat deze goederen visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein en t.o.v. aanpalende percelen. De afscherming dient op een esthetisch verantwoorde manier gerealiseerd te worden.

A8. Nutsvoorzieningen

- Installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen zijn toegelaten.
- Alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten (bv. straatmeubilair, bushokjes, infototems, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, aanvullende bouwconstructies, enz.).

A9. Uithangborden

- Het aanbrengen van uithangborden is vergunningsplichtig. Uithangborden zijn mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. Het uithangbord houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0.50 m. van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



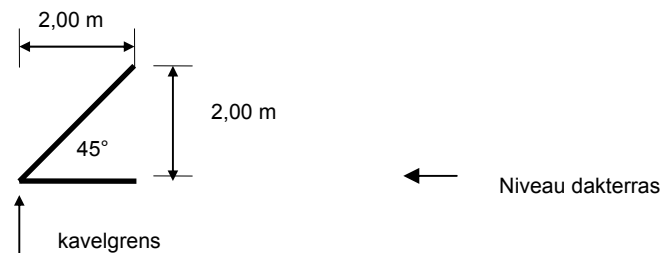
- **Uithangborden op de gevelvlakken**
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de uithangborden bedraagt 0.40 m.
- **Uithangborden haaks op de gevelvlakken**
De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m^2 . De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.60 m. De maximum breedte bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld.
- **Vrijstaande uithangborden**
Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m. van de zone voor wegenis en op 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m^2 . De maximum breedte bedraagt 0.30 m.



B. Bijzondere voorschriften

B1. Terrassen

- Terrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor terrassen gelegen buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume gelden de volgende bepalingen :
 - De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de perceelsgrens.
 - Terrassen mogen aangelegd worden tot op de perceelsgrens:
 - indien de terrassen van twee aanpalende eigendommen op elkaar aansluiten;
 - indien zich op de perceelsgrens een blinde gevel bevindt.
- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt. Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing :
 - Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.
 - De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens.
 - In deze zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabariet :



- Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras of een gebouw volume bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 2,00 m hoog zijn.

B2. Halfopen bebouwing

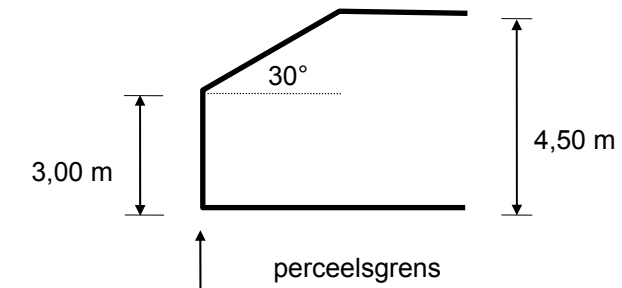
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat halfopen bebouwing alleen kan wanneer:
 - ofwel op het aanpalend perceel een vrije zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of zal geëerbiedigd worden van minimum 3m.
 - ofwel het aanpalend perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10m breed, met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels (zonder openingen) geconstrueerd worden, tenzij de zijkavelgrens een rooilijn is.

B3. Inplanting van garages

- Garagepoorten mogen niet uitzwaaien boven het openbaar domein.
- Indien de garage achteruit gebouwd wordt om een voertuig op privé-terrein te kunnen parkeren, dan moet de afstand tussen de rooilijn en de garagepoort minimum 5,00 m bedragen.

B4. Bijgebouwen

- Gebouwen, toegelaten waar hoofdgebouwen niet toegelaten zijn, worden bijgebouwen genoemd.
- Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabel (K5, K6 en K7), niet overschreden wordt. In een bouwzone zijn bijgebouwen enkel toegelaten vanaf de achterbouwlijn van het hoofdvolume of tegen een reeds bestaand bijgebouw van de buur.
- De vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, met een absoluut maximum van 60 m², tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



- Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten uitgevoerd worden in metselwerk. Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, moet een minimum afstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd worden.

B5. Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

- Binnen de bouwstroken van de betrokken zone kunnen functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten worden. De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en moeten verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone.

B6. Buitenruimte

- De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten : bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld), ... enz.

C. Zonevoorschriften

C1 Zone voor gemengde functies

- Deze zone voor gemengde functies is bestemd voor wonen, diensten, kantoren, bedrijven en stapelplaatsen, horeca- en handelszaken. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving.
- Binnen deze zone is aaneengesloten, open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Voor elke gemengde functie, uitgezonderd wonen, moeten de parkeerbehoeften voorzien worden op eigen terrein. Voor de woonfunctie moet enkel in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden.

C2 Zone voor wonen in ruime zin

- Deze zone voor wonen in ruime zin is bestemd voor woningen, diensten, kantoren, bedrijven, stapelplaatsen, horeca- en handelszaken. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving. Op elk perceel moet ten minste één woongelegenheid worden voorzien.
- De maximale terreinbezetting per perceel van niet-woongebouwen bedraagt 500m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.
- Specifiek voor handelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 300m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone. Nieuwe grootschalige kleinhandelsactiviteiten (zoals grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen, shoppingcentra...) worden niet toegelaten.
- Binnen deze zone is aaneengesloten, open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Voor elke functie binnen deze zone, uitgezonderd wonen, moet de parkeergelegenheid voorzien worden op eigen terrein. Voor de woonfunctie moet enkel in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden.

C3 Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (aaneengesloten of halfopen bebouwing)

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen (woningen, garages en privétuinen) en laat tevens een nevenbestemming toe, die wordt beperkt tot het maximum van 30% van de totale bebouwde oppervlakte binnen het perceel.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn detailhandel, diensten, kantoren, stapelplaatsen en horeca (met uitzondering van dancings).
- Specifiek voor handelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 200m². Dit

maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone. Nieuwe grootschalige kleinhandelsactiviteiten (zoals grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen, shoppingcentra...) worden niet toegelaten.

- Binnen deze zone is aaneengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.

- Binnen deze zones werden een aantal bestaande bedrijven en stapelplaatsen aangeduid op het bestemmingsplan met een sterretje :

* . Deze geselecteerde bedrijven kunnen behouden, verbouwd en uitgebreid worden tot maximum 500m² terreinbezetting, zonder dat de maximale terreinbezetting zoals vastgelegd in de tabel overschreden wordt.

C4 Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (open of halfopen bebouwing)

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen (woningen, garages en privétuinen) en laat tevens een nevenbestemming toe, die wordt beperkt tot het maximum van 30% van de totale bebouwde oppervlakte binnen het perceel.

- De toegelaten nevenbestemmingen zijn detailhandel, diensten, kantoren, stapelplaatsen en horeca (met uitzondering van dancings).

- Specifiek voor handelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 200m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone. Nieuwe grootschalige kleinhandelsactiviteiten (zoals grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen, shoppingcentra...) worden niet toegelaten.

- Binnen deze zone is open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.

- Bij de zones, die palen aan de bestaande boomkwekerij op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Kleine Heerweg, dient men voldoende aandacht te besteden aan het behoud van de groenwaliteiten van de bestaande bomenstructuur.

C5 Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming (aaneengesloten, halfopen of open bebouwing)

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen (woningen, garages en privétuinen) en laat tevens een nevenbestemming toe, die wordt beperkt tot het maximum van 30% van de totale bebouwde oppervlakte binnen het perceel.

- De toegelaten nevenbestemmingen zijn detailhandel, diensten, kantoren, stapelplaatsen en horeca (met uitzondering van dancings).

- Specifiek voor handelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 200m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone. Nieuwe grootschalige kleinhandelsactiviteiten (zoals grootwinkelbedrijven, discounts, grootwarenhuizen, shoppingcentra...)

worden niet toegelaten.

- Binnen deze zone is aaneengesloten, open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Voor de woonfunctie moet enkel in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden.
- Deze zone moet als 1 geheel gerealiseerd worden. De eerste bouw- of verkavelingsaanvraag in deze zone dient de totale oppervlakte van de betrokken zone te omvatten en deze dient het minimum aantal van 12 wooneenheden te respecteren.

C6 Zone voor residentieel wonen (aaneengesloten of halfopen bebouwing)

- Deze zone is bestemd voor residentieel wonen (woningen, garages en privétuinen).
- Binnen deze zone is aaneengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Binnen zone 6a mag aan twee zijden gebouwd worden : zowel woningen palend aan de zone voor achteruitbouwstrook, als woningen palend aan de zone voor openbaar groen, recreatie en plein.
- Binnen zone 6b mogen woningen enkel palend aan de zone voor openbaar groen, recreatie en plein gebouwd worden. Palend aan de zone voor garageweg mogen wel bijgebouwen (garages, bergingen...) worden gebouwd.
- Voor de woningen en tuinen met zijgevels grenzend aan de Roestraat, dienen alle gevels als één homogeen geheel en kwalitatief te worden afgewerkt. De minimale hoogte van deze zijgevels, patiomuren of tuinmuren bedraagt 3m en openingen kunnen worden toegelaten, zolang de privacy niet in het gedrang komt.
- Bij elke bouw- of verkavelingsaanvraag moet men :
 - . privacy garanderen. Beperken van inblik door weloverwogen inplanting van terrassen en ramen;
 - . voldoende bezonning garanderen, door beperking van de bouwvolumes en door een verantwoorde inplanting van de bouwvolumes.
- De eerste bouw- of verkavelingsaanvraag in deze zones dient minimaal 50 % van de totale oppervlakte van de zones 6a en 6b te omvatten en deze dient een minimale woningdichtheid van 25 woningen per hectare te respecteren. Bij hieropvolgende bouw- of verkavelingsaanvragen dient eveneens een minimale woningdichtheid van 25 woningen per ha nagestreefd te worden.

C7 Zone voor residentieel wonen (open bebouwing)

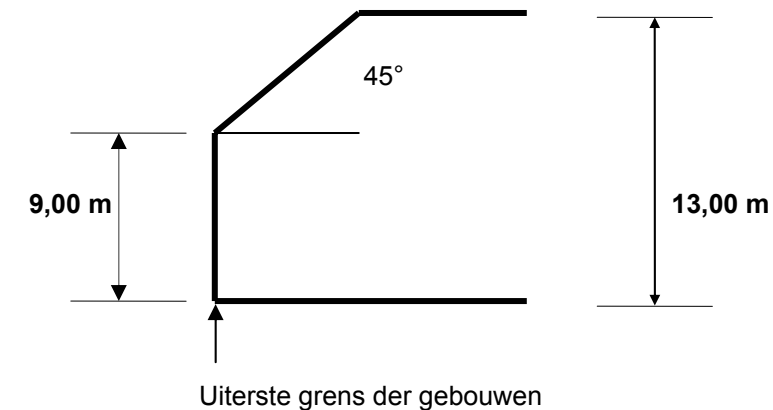
- Deze zone is bestemd voor residentieel wonen (woningen, garages en privétuinen).
- Binnen de aangeduide bouwzone zijn maximaal 2 ééngezinswoningen in open bebouwing toegelaten. Als er twee woningen worden voorzien, dient de afstand van elke woning t.o.v. de zijkavelgrens met de andere woning minimum 3m te bedragen.

C8 Zone voor nijverheid

- Deze zone is bestemd voor bedrijfsgebouwen en stapelplaatsen. De bedrijfsactiviteiten mogen geen

abnormale hinder en risico's veroorzaken voor de woonomgeving.

- Binnen de aangeduide bouwzone (uiterste grens der gebouwen) geldt een maximum toegelaten gabariet :



- Waar de zone voor nijverheid echter aansluit bij een zone voor wonen in ruime zin of bij een zone voor wonen met beperkte nevenbestemming wordt de hoogte van de gebouwen op de kavelgrens beperkt tot 5m, stijgend onder een hoek van 45° tot maximum 13m hoog.
- Laden en lossen van vrachtwagens moet op eigen domein gebeuren. In functie daarvan moet voldoende ruimte voorzien worden op eigen domein. Alle parkeerbehoeften moeten eveneens opgelost worden op privaat terrein.
- In de zone voor nijverheid, die tussen de Sint-Jansstraat, Roestraat, Schoolstraat en de N43 is gelegen, is palend aan de Sint-Jansstraat een bouwzone voor bedrijfswoning en/of kantoren op het bestemmingsplan opgetekend, met volgende stedenbouwkundige voorschriften :
 - . Er is maximum één bedrijfswoning en/of kantoren toegestaan.
 - . De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6m, de maximale nokhoogte bedraagt 10m.
 - . Het maximale bouwvolume van de gebouwen bedraagt 1.000m³ nuttige ruimte.
 - . Het bouwen van bijgebouwen (tuinhuis, carport,...) en de aanleg van sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld,...) is enkel toegelaten binnen de bouwzone.

C9 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- Deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen is bestemd voor de stedelijke basisschool en de gebouwen en infrastructuur voor enkele jeugdbewegingen.
- Alle parkeerbehoeften moeten opgelost worden op eigen terrein.

C10 Zone met wisselbestemming : zone voor wonen in ruime zin of zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- In deze zone kan worden gekozen tussen de bestemming "zone voor wonen in ruime zin" of "zone voor gemeenschapsvoorzieningen". De keuze kan voor een deel van de zone gemaakt worden.
 - a) Indien er gekozen wordt voor "zone voor wonen in ruime zin" gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende zone.
 - b) Indien gekozen wordt voor "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende zone.

C11 Zone voor land- en tuinbouw

- Deze zone is bestemd voor agrarische activiteiten: land- en tuinbouw.

- Binnen deze zone zijn enkel bouwzones voor bestaande hofstedes en hoeves getekend. Stapelplaatsen voor agrarische activiteiten zijn eveneens toegelaten binnen deze bouwzones.
- Buiten deze bouwzones geldt een bouwverbod, met uitzondering van schuilhokken voor vee, met een totale oppervlakte van maximum 50 m².

C12 Zone voor openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor straten en bijbehorende openbare ruimte zoals groenaanleg, pleinen en parkings.
- Woningen die getroffen zijn door een rooilijn, kunnen enkel instandhoudingswerken uitvoeren, bij uitbreidings- en vernieuwingswerken moeten ze zich richten naar de nieuwe verplichte bouwlijnen.
- Op het kruispunt van de N43 en de Pontstraat werd een cirkel getekend met een straal van 30m (middelpunt = het snijpunt van de wegassen) als reservatie-zone voor de herinrichting van het kruispunt of voor de aanleg van een rotonde.
- Op de hoek van de Schoolstraat en Roestraat, moeten het bestaande kapelletje en de bomen behouden blijven en moeten een aantal private parkeerplaatsen voor bewoners worden voorbehouden.

C13 Zone voor garageweg

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg.
- De garageweg mag gebruikt worden als toegang tot garages en bergingen, voor aangelanden en voor bevoorrading.
- Deze zone mag volledig verhard worden.

C14 Zone voor private oprit

- Deze zones dienen ter onsluiting van private gronden.
- Bij bestaande gebouwen in deze zone zijn enkel afbraakwerken toegelaten. Instandhoudingswerken, verbouwingen, uitbreidingen of nieuwbouw van deze gebouwen zijn niet toegelaten.
- Als een zone voor private oprit grenst aan zones voor wonen in ruime zin of zones voor wonen met beperkte nevenbestemming, dan mag deze zone voor private oprit niet verhard worden tot tegen deze zonegrenzen. T.o.v. deze aanpalende zones moeten groenvoorzieningen worden aangebracht, die zorgen voor een visuele afscherming van de oprit.

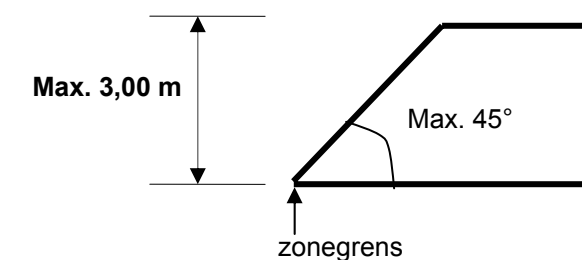
C15 Zone voor privaat park en wonen

- Deze zone is voorzien voor een privaat park met twee wooneenheden in open bebouwing.
- Voor de twee wooneenheden wordt telkens een bebouwingsperimeter vastgelegd op het bestemmingsplan, waarbinnen de stedenbouwkundige voorschriften uit de tabel van kracht zijn.
- Buiten de bebouwingsperimeter mag maximaal 10% van de totale zone-oppervlakte verhard worden voor de aanleg van terrassen, parkeerplaatsen of opritten. Het bouwen van hoofdgebouwen of bijgebouwen en de aanleg van sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld,...) zijn niet toegelaten buiten de bebouwingsperimeter.
- Buiten de bebouwingsperimeter moet voldoende aandacht uitgaan naar de aanleg van het park met

allerhande groenvoorzieningen. De beplanting moet wel streekeigen zijn. Bestaande parkkwaliteiten moeten worden in standgehouden.

C16 Zone voor groenscherm

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg als buffer tussen de zones voor nijverheid en de naastliggende zones.
- Binnen de zone mogen geen nieuwe verhardingen of gebouwen gerealiseerd worden. Bestaande verhardingen of gebouwen mogen behouden blijven. Heraanleg van deze verhardingen of herbouw van de gebouwen is niet toegelaten.
- De inrichting van de zone zal integraal deel uitmaken van een bouwaanvraag voor uitbreiding van de gebouwen voor nijverheid.
- De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt. De beplanting moet wel streekeigen zijn. De hoogte van het te realiseren groenscherm bedraagt minstens 2 m. Bomen moeten geplant worden op minimum 2 m van de perceelsgrens. De afstand tussen de bomen bedraagt maximaal 8m.
- De groenbuffer mag eveneens voorzien worden onder de vorm van aarden bermen of taluds, die met een streekeigen beplanting dienen te worden afgewerkt en binnen volgend maximaal gabariet :



C17 Zone voor achteruitbouwstrook

- Deze zone voor achteruitbouwstrook is bestemd voor groenaanleg en opritten.
- Maximum 80% van deze zone mag verhard worden. Aan gebouwen of delen van gebouwen in deze zone zijn enkel instandhoudingswerken toegestaan. Uitbreidingen of nieuwe gebouwen zijn geenszins toegelaten.
- Bij aanpalende percelen, die breder zijn dan 20m, zijn maximaal twee opritten met een maximum breedte van 6m toegelaten.

C18 Zone voor openbaar groen, recreatie en plein

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbaar groen en plein in een woonomgeving.
- De aanleg moet een meervoudig gebruik van het openbaar domein op een veilige manier mogelijk maken: groenaanleg, speelterrein, openbaar plein en toegangsweg. Doorgaand gemotoriseerd verkeer door deze zone is niet toegelaten. Wel kan een gedeelte van de zone verhard worden als plein, toegangswegen en parking. De nodige verhardingen voor voetgangers, fietsers en gemotoriseerd verkeer mogen maximaal 40% van de totale terreinoppervlakte van deze zone bedragen.