

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

STAD WAREGEM

BPA 18 – DAMWEG
gedeeltelijke wijziging A + uitbreiding

ontwerp 1 : stedenbouwkundige voorschriften

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

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





INTERCOMMUNALE LEIEDAL

PRESIDENT KENNEDYPARK 10 - BE-8500 KORTRIJK - TEL 056 24 16 16 - FAX 056 22 89 03 - info@leiedal.be - www.leiedal.be

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. KAREL DEBAERE

ir.arch. JIRI KLOKOČKA

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	coördinatie/ adviesvraag	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	14.07.03	18.07.03							
VOORONTWERP 1	03.10.03	08.10.03		27.02.04	30.03.04		20.04.04		
VOORONTWERP 2	08.07.04	09.07.04		24.08.04	30.11.04		26.01.05		
ONTWERP 1	24.01.05	26.01.05	01.02.05					22.02.05	24.03.05
			03.05.05						
<p>ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van :01.02.2005</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>De Langhe Guido</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Yolande Dhondt</p> <p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 22.02.2005 tot 24.03.2005</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>De Langhe Guido</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Yolande Dhondt</p> <p>Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 03.05.2005</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>De Langhe Guido</p> <p>DE BURGEMEESTER</p> <p>Yolande Dhondt</p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>DE BURGEMEESTER</p>									
OPP. BPA: 14ha 45 a		OPNAME BESTAANDE TOESTAND NOVEMBER 2004				DOSSIER NR: I WAR 18A			

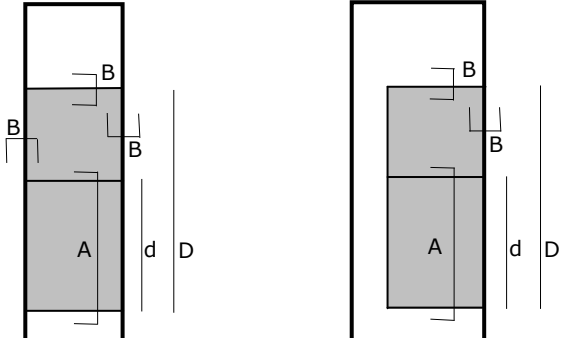
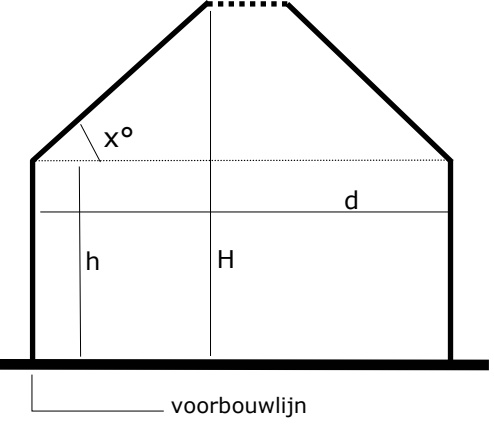
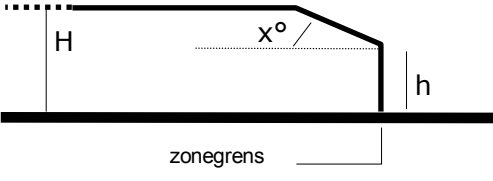
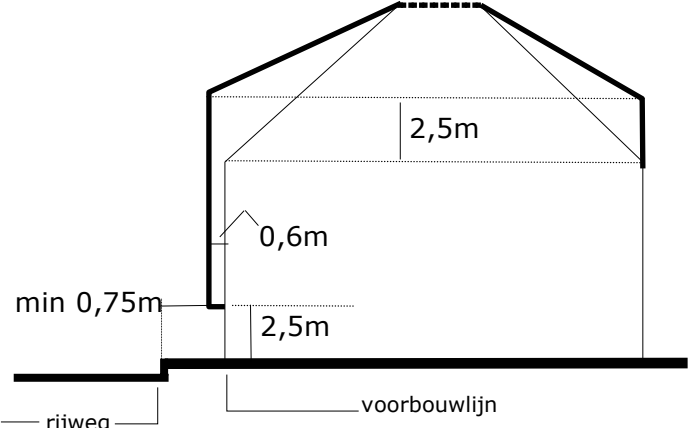
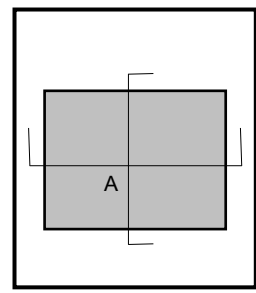
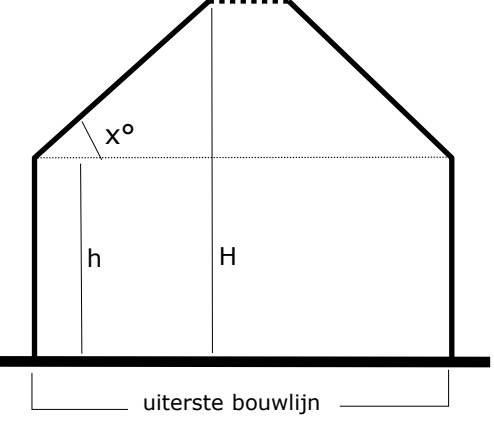
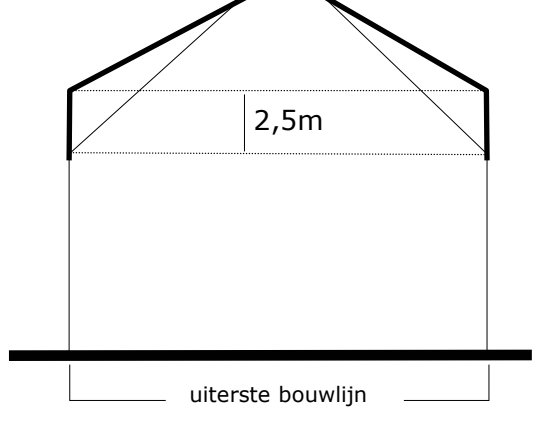
VERKLARING BIJ DE TABEL BESTEMMINGSZONES




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

Verklaring bij de kolommen

- K1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2** De **bestemming** vermeld vlak na 'zone voor' moet gerealiseerd worden. De bestemming van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis :
- CF** zone voor commerciële functies: detailhandel, diensten, magazijnen, kleine ambachtelijke bedrijven
- Wx** zone voor wonen met beperkte nevenbestemming - horeca, detailhandel, diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van **x%** van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving
- GB** zone voor gegroepeerde garages en bergingen
- STR** zone voor wegenis
- GW** zone voor garageweg
- OP** zone voor oprit
- VF** zone voor voetgangers- en fietsersverbinding
- VFA** zone voor voetgangers- en fietsersverbinding met toegang voor aangelanden
- AS** zone voor achteruitbouw
- G** zone voor groen
- K3** De **typologie van de bebouwing** - de kenletters hebben de volgende betekenis :
- AB** aaneengesloten bebouwing
- HB** halfopen bebouwing
- OB** open bebouwing
- 1** ééngezinswoning
- 2** meergezinswoningen, appartementen
- K4** Openbaar karakter, aangeduid door **O**
Privaat karakter, aangeduid door **P**
- K5** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (**%**) van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K6** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in **m²**.
- K7** **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. Slechts bij halfopen bebouwing betekent de aanduiding **o/x** dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van **x** meter dient geëerbiedigd te worden.
- K11** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens.
Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
- K12/13** Maximum gabariet hoofdgebouwen
Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden - in graden).
Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.
Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (**d**) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (**D**).
Snedes - de snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden).
Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. De hoogtes (**h** - maximumhoogte van de verticale delen, **H** - totale hoogte) worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). De helling van het bovendeeel van het hoofdvolume (**x°**) wordt gemeten van een horizontaal vlak.
De plaats van de mogelijke snedes wordt op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K12/13) - schema

typologie met principeplan	HOOFDVOLUME : snede A	NEVENVOLUME : snede B	UITBOUWEN
<p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HR)</p> 			
<p>open bebouwing (OP)</p>  <p>Er moet een richting van snede gekozen worden!</p>			

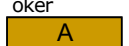
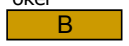




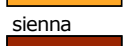
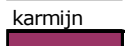
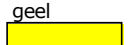

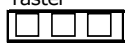
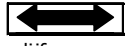
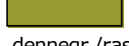

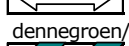

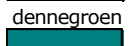
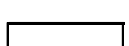

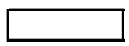
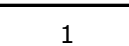

LEGENDE	
	perceel
	zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen ; zie tabel1, K7/8/9/10
	plaats van de snede

K14 Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

K15 **HD** hellend dak
PD plat dak

K16/17/18 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN DE HOOFDGEBOUWEN IN M TOV				MAXIMUM GABARIET HOOFDGEBOUWEN IN M (uitgezonderd de x-waarden)						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAK VORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
					in %	in m ²	V/T	rooilijn		achterkavelgrens min	hoofdvolume					nevenvolume				type	A	B		C		
								min	max		zijkavelgrens min	h	H	d	D	x°	h								H	x°
1a	 A	W20	OB/2	-	50	-	2	ZP	-	-	-	10	18	-	-	-	-	-	-	3	-	A	B1,B2,B3,B6,B7,B8	C1	1a	
1b	 B	W20	OB/2	-	50	-	1,5	ZP	-	-	-	7	15	-	-	-	-	-	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7,B8	C1	1b	
2	 oker/wit	W15	AB/1	-	60	200	-	5	10	AV	8	6	12	12	15	45	3	4,5	30	2	-	A	B3,B4,B5,B6	C2	2	
3	 vermijoen	W30	AB/1	-	-	300	-	0	0	0	8	7	13	12	25	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B5,B6,B7	C3	3	
4	 vermijoen/wit	W15	AB/1,2	-	50	-	-	ZP	ZP	0	8	6	12	12	20	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B5,B6	C4	4	
5	 donkeroranje	W15	HB,OB/1,2	-	-	500	-	-	-	0/3	8	6	12	12	20	45	3	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C5	5	
6	 oranje	W15	OB/1,2	-	50	250	-	3	5	AV	8	3,5	9	12	18	45	3	4,5	30	1	-	A	B1,B3,B4,B5,B6	C6	6	
7	 sienna	CF									AV											A	B2,B7,B8	C7	7	
8	 karmijn	GB									AV													C8	8	
9	 geel	STR	-	O																		A	-	C9	9	
10	 raster	STR	-	O																		A	-	C10	10	
11	 raster	GW	-	-																		A	-	C11	11	
12	 zwart										AV														C12	12
13	 olijfgroen	BW	-	P																		A	-	C13	13	
14	 dennegr./raster	VF	-	O																		A	-	C14	14	
15	 zwart/kleur										AV														C15	15
16	 dennegroen/wit	VFA	-	O																		A	-	C16	16	
17	 loofgroen	AS	-	O																		A	-	C17	17	
18	 dennegroen	G	-	O																		A	-	C18	18	
																										
																										
																										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					13			14	15	16	17		18		

AANVULLENDE BEPALINGEN

A. algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

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.

Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabariet voldoen. Een bijkomende beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de zonevoorschriften.

A2. Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdgebouw het bestaand gabariet respecteren.

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. Harmonieregel

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

A4. Uitbouwen

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

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

De samengevoegde breedte van de uitbouwen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.

A5. Dakterrassen

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

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

*Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.

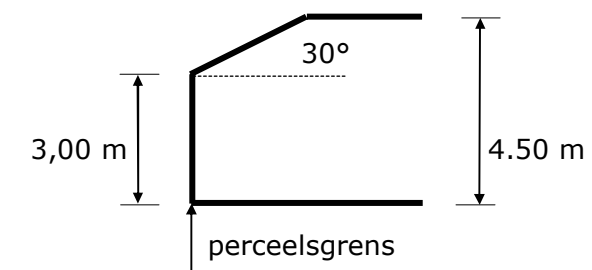
*In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen aangelegd worden. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

A6. Bijgebouwen

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

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60 m².

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd (aanpalend) moet deze wand van onderhoudsvrije materialen opgetrokken worden (indien baksteen moet ook aan de buitenkant gevoegd worden).

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00 m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.

Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A7. Afsluitingen

a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) : In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt :
- afsluitingen in baksteen - 0,60 m
- afsluitingen in hagen - 1,00 m.

b/ op andere perceelsgrenzen: In andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen (beton, baksteen) of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten

vanaf het vloerpas (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

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.

A8. Materialen

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

A9. Stapelen van goederen

Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) geplaatst worden.

Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.

Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen gestapeld worden.

A10. Parkeerplaatsen en garages

Voor de centrumfuncties dienen er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A11. Nutsvoorzieningen

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

Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen constructies en bouwwerken voor openbaar nut worden toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

De installaties voor draadloze telecommunicatie moeten voldoen aan de wetgeving ter zake.

A12. Wonen

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

A13. Hinder

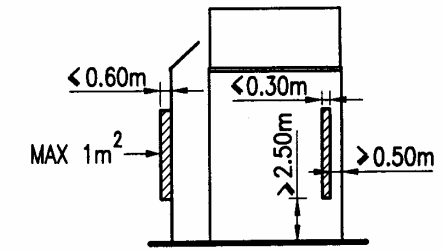
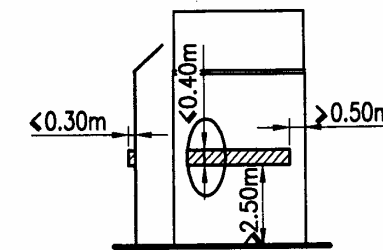
Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

A14. Goedgekeurde verkavelingen

In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.11.1996 worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door aanneming van dit BPA.

A15. Reclame

Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame 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.



- Reclame op de gevelvlakken

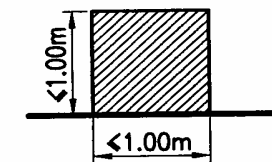
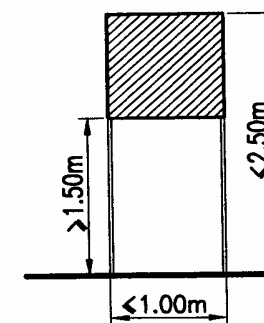
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0.40 m.

- Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². 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 reclame

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 m². De maximum breedte bedraagt 0.30 m.



A16. Watertoets

Bij elke beslissing over het plan, programma en/of vergunning binnen het plangebied moet het betreffende gebied aan de watertoets onderworpen worden. Dat betekent dat de bevoegde overheid moet nagaan of er door de constructie schade kan ontstaan aan het watersysteem.

B. bijzondere voorschriften

B1 Halfopen bebouwing

Binnen de zones voor aangesloten en open bebouwing mag gekozen worden voor halfopen bebouwing.

De halfopen bebouwing is enkel toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.

Dit betekent dat :

ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden van minimum 3,00 m (tenzij anders in de C-voorschriften bepaald).

ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

Bij halfopen bebouwing bepaalt de eerste vergunde woning de kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn van het hoofdvolume.

De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels (zonder openingen) worden opgetrokken.

B2 Bedrijvigheid

Bedrijvigheid wordt enkel toegelaten, indien de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.

Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.

Bij bebouwing of aanleg van verharding dienen op eigen terrein de noodzakelijke - al dan niet ondergrondse - maatregelen ondernomen te worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.

B3 Inplanting garages bij woningen

De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 5,00 m te bedragen, om een voertuig op de oprit te kunnen parkeren.

B4 Inplanting carports

Indien anders vermeld in onderstaande voorschriften, dient een carport te voldoen aan de voorschriften voor bijgebouwen (A5).

De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten open is.

De constructie dient in de vrije zijstrook ingeplant te worden, minimum 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw. In geval van een carport die niet aan een andere constructie op de zijkavelgrens aangebouwd wordt, dient een afstand van 0,50 m t.o.v. de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

Het gebruik van de materialen (o.a. houten en metalen constructies) wordt niet bepaald, voor zover het in aansluiting met het hoofdgebouw en de omgeving een harmonisch geheel vormt en het straatbeeld niet schaadt.

B5 Aantal wooneenheden

De eengezinswoningen binnen de zone mogen intern tot maximum twee wooneenheden per woning opgesplitst worden.

B6 Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen

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

B7 Technische voorzieningen

De technische voorzieningen van de gebouwen, zoals liftkamer, airconditioningsinstallaties, enz., zijn toegelaten bovenop het volume voorzien in de tabel, resp. C-voorschriften en dit voor een maximaal percentage van 20% van de bebouwde oppervlakte. Dit mag geen aanleiding zijn om op dit niveau bijkomend ook andere functies te voorzien.

B8 Buitenruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn constructies i.f.v. tuinaanleg (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, enz. toegelaten. Deze elementen moeten in een globaal inrichtingsplan voor buitenaanleg kaderen.

C. zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen – meergezinswoningen (zone 1a en 1b)

Deze zone is bestemd voor meergezinswoningen – appartementen (globaal project).

De zone moet als een globaal project ontwikkeld worden. Het project moet in een verkavelingsplan vastgelegd worden.

Binnen de zone kunnen ook andere complementaire functies, zoals diensten en kantoren, gevestigd worden. De maximumoppervlakte voor deze functies bedraagt 150 m² per eenheid. Abnormaal verkeer genererende functies zijn niet toegelaten.

Binnen de zone 1b kan in geval van een plat dak 1 bouwlaag meer gerealiseerd worden dan vermeld in de kolom 13 van de tabel 1 bouwzones.

Het parkeren van residenten moet binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden. Bij de ondergrondse parkings (1,5 parkeerplaats/appartement) moet een veilige in- en uitrit vanuit en op de openbare weg verzekerd worden.

De onbebouwde delen van de zone moeten ingericht worden als openbare of semi-openbare zone met groen recreatief karakter, aangelegd worden volgens een kwalitatief ruimtelijk concept. De strook van 8,00 m t.o.v. het domein van R35 moet conceptueel bij de aanleg van de recreatieve zone betrokken worden. Aanvraag voor alle constructies binnen deze strook moet aan de AWV ter goedkeuring voorgelegd worden.

C2 Zone voor wonen, eengezinswoningen – gegroepede bebouwing (zone 2)

Deze zone is bestemd voor realisatie van een globaal woningbouwproject. Analooq de ligging (dicht bij de gemeentelijke centrum) dient er naar de bebouwingsdichtheid van minimum 25 wooneenheden per hectare gestreefd te worden.

Het stedenbouwkundig concept voor de zone dient een ruimtelijk en functioneel samenhangend geheel te vormen. Dit concept wordt vertaald in het globaal verkavelingsplan.

De keuze moet voor de volledige zone in het bovenvermeld verkavelings- of inrichtingsplan gemaakt worden. In dit inrichtingsplan dient eveneens de aanleg van het openbaar domein aangetoond worden (wegenis en groenzones).

C3 Zone voor wonen, eengezinswoningen - aaneengesloten bebouwing (zone 3)

De zone is bestemd voor wonen met nevenbestemming, gecombineerd met horeca, detailhandel, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, kleine ambachtelijke bedrijven.

De toegelaten nevenbestemmingen worden beperkt tot een maximum van 50% van totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

De bepalingen i.v.m. de vloeroppervlakte voor de toegelaten nevenfuncties zijn niet van toepassing, indien de bestaande toestand van de betreffende constructies reeds nu deze bepalingen overschrijdt.

C4 Zone voor wonen, eengezinswoningen - aaneengesloten bebouwing (zone 4)

De zone is bestemd voor wonen met nevenbestemming, gecombineerd met horeca, detailhandel, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen.

De toegelaten nevenbestemmingen worden beperkt tot een maximum van 50% van totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

De bepalingen i.v.m. de vloeroppervlakte voor de toegelaten nevenfuncties zijn niet van toepassing, indien de bestaande toestand van de betreffende constructies reeds nu deze bepalingen overschrijdt.

C5 Zone voor wonen, open en halfopen bebouwing (zone 5)

De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin en menging van verschillende typologieën en woonvormen. In principe is binnen de zone alleenstaande- en halfopen bebouwing voorzien. De toegelaten nevenbestemmingen binnen de woongebouwen zijn diensten en kantoren en worden beperkt tot een maximum van 30% van totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

Voor de woonfunctie moet enkel in geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (min. 1,5 parkeerplaats/ appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden. Ondergrondse parkings zijn toegelaten, op voorwaarde dat een veilige in- en uitrit verzekerd is.

Kleine bedrijven met ambachtelijk karakter, stapelplaatsen en serres zijn toegelaten, indien ze losstaan van het hoofdvolume bestemd voor wonen.

Indien binnen de zone verkaveling of herverkaveling van de gronden gerealiseerd wordt, moeten de gestelde bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) gerespecteerd worden.

C6 Zone voor wonen – eengezinswoningen – alleenstaande en halfopen bebouwing (zone 6)

Deze zone is bestemd voor residentieel wonen. Binnen de zone kan gekozen worden tussen alleenstaande en halfopen bebouwing.

Indien gekozen wordt voor koppelbouw is het gabariet van het eerst gerealiseerde gebouw bepalend voor het gabariet van de tweede woning.

De afstand van de woningen t.o.v. de zijkavelgrens bedraagt in principe 3,00 m. Indien een perceel aan de zone voor voetgangers- en fietsersverbinding paalt, wordt de afstand van het hoofdgebouw t.o.v. de zijkavelgrens beperkt tot 2,00 m.

C7 Zone voor commerciële functies (zone 7)

Deze zone is bestemd voor vestigingen van grootschalige stedelijke of parastedelijke functies eigen aan de ligging aan de rand van stedelijke agglomeraties en/of belangrijke verkeersinfrastructuren.

De zone bevat vestigingen van detailhandel, diensten, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen, horeca.

De maximum hoogte van de gebouwen bedraagt 9,00 m.

Alle gevels van het gebouw (of van het gebouwencomplex) moeten een volwaardig en architectonisch verantwoord voorkomen hebben (geen minderwaardige achtergevels).

De afstand van een bouwvolume tot de zonegrenzen moet gelijk of groter zijn dan de hoogte van dit bouwvolume.

De afstand van de bouwvolumes tot de gemeenschappelijke eigendomsgrens binnen de zone mag niet kleiner zijn dan 6,00 m.

De parkeerbehoefte i.f.v. de toegelaten activiteiten moet opgelost worden op eigen terrein – min. 1,5 parkeerplaatsen per 50m² winkeloppervlakte.

Voor de volledige zone wordt het aantal in- en uitritten vanuit en naar de Zuiderlaan beperkt tot maximum 2 - zie bestemmingsplan.

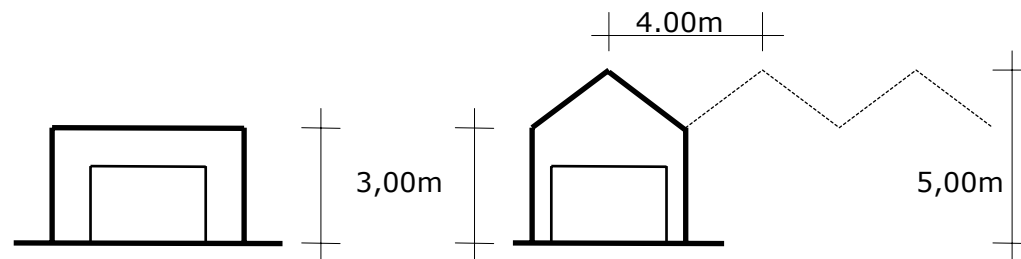
Binnen de zone is één woning (conciërgewoning) per bedrijfsvestiging toegelaten. De woning moet in de hoofdgebouwen geïntegreerd te worden. De totale oppervlakte van de wooneenheid is maximum 250 m².

C8 Zone voor garages en bergingen (zone 8)

Binnen deze zone zijn slechts garages (eventueel dienstig als berging) toegelaten. Andere langdurige activiteiten zijn binnen deze gebouwen verboden.

Voor de volledige zone dient voor één bouwtype gekozen te worden.

Het maximum gabariet, waarbinnen het gebouw mag opgetrokken worden, moet beantwoorden aan het volgende schema:



C9 Zone voor openbare wegenis (zone 9)

Deze zone is bestemd voor het openbaar domein – straat. De zone wordt d.m.v. de rooilijnen ingetekend.

De aanleg van de nieuwe delen van deze zone gerelateerd tot de ontwikkeling van de zones 1 en 2 dient in het globaal verkavelingsplan voor deze zones gedetailleerd vastgelegd te worden. Binnen de zone voor wegenis kunnen verschillende inrichtingselementen aangebracht worden. Deze elementen moeten de kwaliteit van het openbaar domein ondersteunen. De materiële aanleg van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt.

Het openbaar domein van de Hippodroomstraat moet het bestaande groene karakter behouden. Dat betekent dat de onverharde delen (vooral het oostelijk gedeelte) moeten groen blijven. De ruimtelijke kwaliteit van de publieke ruimte kan versterkt worden door bijkomende aanplantingen (bvb. van hoogstammige bomen).

Waar op het bestemmingsplan aangeduid, mogen geen woningen rechtstreeks naar de Hippodroomstraat ontsloten worden.

Voor het domein van de Zuiderlaan zijn de voorschriften inzake de gewestwegen van toepassing.

De voorzieningen van het BPA mogen geen aanleiding geven tot een bijkomende onderbreking van de middenberm van de Zuiderlaan.

C10 Zone voor openbare wegenis - as van de straat (zone 10)

Deze zone is bestemd voor aanleg van het openbaar domein – straat en vormt een deel van de volledige openbare ruimte binnen de woonwijk (straten pleinen, groenzones, enz.). Het volledige openbaar domein dient volgens één globaal concept aangelegd te worden. De materiële aanleg van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt.

De aslijn geeft schematisch het tracé van de weg aan. De juiste ligging - met een maximale afwijking van 15,00 m - wordt bepaald in het globaal verkavelingsplan.

De interne wegenisstructuur van de woonwijk moet (voor gemotoriseerd verkeer) tenminste op twee verschillende plaatsen met de bestaande wegenis verbonden worden – Nokerseweg, Hippodroomstraat.

C11 Zone voor garageweg – as van de weg (zone 11)

Deze zone is bestemd voor aanleg van de garageweg horende bij de gegroepede garages.

De zone vormt een integraal deel van de volledige openbare ruimte binnen de woonwijk (straten pleinen, groenzones, enz.). Het volledige openbaar domein dient volgens één globaal concept aangelegd te worden. De materiële aanleg van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt.

De aslijn geeft schematisch het tracé van de weg aan. De juiste ligging wordt bepaald in het globaal verkavelingsplan met een maximale afwijking van 10,00 m.

C12 Aanduiding van ontsluitingspunt (zone 12)

De zone 7 mag slechts via de op het bestemmingsplan aangeduide ontsluitingspunten met de Zuiderlaan verbonden worden.

De uit- en inritten worden op het bestemmingsplan slechts schematisch aangeduid; de exacte ligging, de ruimtelijke en de verkeerstechnische detaillering moeten i.f.v. concrete situaties uitgewerkt worden.

De bestaande ontsluiting mag gewijzigd worden als het gaat om verbeteringswerken of optimalisatie van de verkeerszichtbaarheid en algemene veiligheid.

Bij eventuele toekomstige herstructurering van de globale zone 7 dient gestreefd te worden naar ruimtelijke voorwaarden, waarbij er opnieuw slechts één toegang tot de volledige zone gecreëerd wordt.

C13 Zone voor brandweg (zone 13)

Deze zone is bestemd voor noodtoegang van de brandweer naar de constructies gelegen binnen de zone 7.

Deze zone biedt de mogelijkheid van doorgang voor voetgangers en fietsers, maar moet tevens dienst doen als ontsluitingsweg voor de aanpalende eigendommen.

Als nevenfunctie laat deze zone toe om indien ruimtelijk en verkeerstechnisch verantwoord als parking gebruikt te worden.

De oppervlakte van de zone kan volledig verhard worden.

C14 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang (zone 14)

Deze zone is bestemd voor doorgang van voetgangers en fietsers. Deze verbinding mag door het gemotoriseerd verkeer niet gebruikt worden.

De minimum breedte van de wegennis bedraagt 2,00 m.

In delen waar deze verbindingen nog niet gerealiseerd zijn maakt de aanleg van deze wegennis deel uit van het globaal aanlegplan.

C15 Aanduiding van verbinding (zone 15)

Deze zone is bestemd voor doorgang van voetgangers en fietsers. Deze verbinding mag door het gemotoriseerd verkeer niet gebruikt worden.

De zone vormt een integraal deel van de volledige openbare ruimte (openbaar domein) binnen de zones 1a, 1b en 2. Het openbaar domein dient volgens één globaal concept aangelegd te worden.

Op het bestemmingsplan worden slechts schematisch d.m.v. pijlen de verbindingen aangeduid die moeten gerealiseerd worden. De exacte ligging en de concrete vorm worden in het globaal verkavelingsplan (zone 1 en 2) en in een gedetailleerd inrichtingsplan voor de betreffende zone vastgelegd.

C16 Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang met toegang voor aangelanden (zone 16)

Deze zone maakt deel uit van het netwerk van bestaande voetwegen.

De zone is bestemd voor voetgangers en fietsers, maar doet eveneens dienst als ontsluitingsweg voor de garages van aangelanden.

Er mag geen woning via deze weg onsloten worden.

De dwarsprofielen en aanleg van deze zone moet aan de vereisten van het gemengd verkeer beantwoorden.

C17 Zone voor de groen strook langs de Zuiderlaan (zone 17)

Deze zone maakt deel uit van het openbaar domein langs de Zuiderlaan. Binnen de zone wordt de mogelijkheid voorzien om een afslagstrook aan te leggen om de toegangen tot de handelszaken te optimaliseren.

Het dwarsprofiel en de aanplanting van deze strook dienen volgens een inrichtingsplan voor de R35 binnen het plangebied van het BPA aangelegd te worden.

C18 Zone voor groen (zone 18)

Deze zone is bestemd voor openbaar groen. De zone heeft zowel structurele, ruimtelijke, visuele als recreatieve functie.

De zone vormt een integraal deel van de volledige openbare ruimte (openbaar domein) binnen de woonwijk. Het openbaar domein dient volgens één globaal concept aangelegd te worden.

Voor de volledige groenzone dient een gedetailleerd aanlegplan opgemaakt te worden. In dit plan dienen de structurele basisprincipes voor de inrichting van de zone vastgelegd te worden.

Binnen de zone zijn verharde paden toegelaten i.f.v. de verbinding voor voetgangers en fietsers aangeduid op het bestemmingsplan.

Verder zijn binnen de zone slechts werken en handelingen toegelaten die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling en het onderhoud van de openbare groenzone.

Plaatsing van speeltuigen en beperkte reliëfwijzigingen zijn toegelaten op basis van het globaal inrichtingsplan.

Bij de inplanting van de constructies (maximum oppervlakte 60 m²) moet ervoor gezorgd worden dat een minimum afstand van 5,00 m. t.o.v. de zonegrenzen gerespecteerd wordt.