

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

Nr.RP 9.90/34040/059.1
Brussel, 30 mei 2007
De Vlaamse minister van Financien en Begroting,
en Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift
(get.) Leus Marleen
assistent

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

STAD WAREGEM

BPA 82B – HOLSTRAAT

Wijziging B

ontwerp 1 : stedenbouwkundige voorschriften

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

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

leiedal



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 241616 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 DEXIA 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER
ir. arch. Karel Debaere	ir.arch. Nele Vandaele

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	9/02/06	10/02/06							
VOORONTWERP	01/3/06	01/03/06			28/3/06		15/5/06		
ONTWERP	19/05/03	23/05/06	6/6/06				26/9/06	26/6/06	26/7/06
			10/10/06						

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 06.06.2006

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. De Langhe Guido

Get. Yolande Dhondt

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 26.06.2006 tot 26.07.2006

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. De Langhe Guido

Get. Yolande Dhondt

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 10.10.2006

BURGEMEESTER

DE SECRETARIS DE

Get. De Langhe Guido

Get. Yolande Dhondt

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 39 ha 03 a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND
Januari 2006

DOSSIER NR: L WAR 082b

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 van de zone zoals voorkomend op het plan.
K2	kleur van de zone zoals voorkomend op plan
K3	De bestemming van de zone. De kenletters hebben volgende betekenis :
CF	zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen en kleine bedrijven
CFP	zone voor centrumfuncties in een parkomgeving
W	zone voor wonen in ruime zin : wonen, horeca, detailhandel, diensten en kantoren
RW	zone voor residentieel wonen : binnen deze zone zijn horeca, handel, kantoren voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen als nevenbestemming toegelaten
GV	zone voor gemeenschapsvoorzieningen
KMO	zone voor kleine en middelgrote ondernemingen, tank- en servicestations inbegrepen
NB	zone met nabestemming
WB	zone met wisselbestemming
BG	zone voor bergingen
STR	zone voor wegenis
BV	zone voor beekvallei
PG	zone voor parkgebied
R	zone voor recreatief groen
OG	openbaar groen
S	zone voor sportinfrastructuur
VF	zone voor voetgangers- en fietsersverbinding
O	zone voor onderdoorgang
CD	circulatie diensten
V	verbinding
K4	De typologie van de bebouwing. De kenletters hebben de volgende betekenis :
GB	aaneengesloten bebouwing
HB	halfopen bebouwing
OB	open bebouwing
O	Openbaar karakter
P	Pivaat karakter

1	ééngesinswoning
2	meergezinswoningen, appartementen

K5 tot en met K11 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 verhardingen niet meegerekend) wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, 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.
	De ondergrondse garages zijn niet ingerekend in de V/T, de terrassen wel.
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. De aanduiding 0 of x betekent dat ofwel op de perceelsgrens gebouwd kan worden met de voorschriften dienaangaande, ofwel minstens 4 meter van de perceelsgrens gebleven moet 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 worden beschouwd als achterkavelgrens.

K12/13/14 Maximum gabariet hoofdgebouwen en bijgebouwen
 Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. 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 maximum gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6 m vanaf de perceelgrens en over de helft van de maximum toegelaten bouwbreedte, gemeten loodrecht op de snede. Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten indien een minimum afstand van 0,75 m van de rijweg gerespecteerd wordt en indien gemeten vanaf het voetpad de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedraagt.
 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**).
 De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden – in graden).

Een snede geeft voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn aan. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens (grenzen bij hoekpercelen) met het openbaar domein worden genomen. Bij open bebouwing kan worden gekozen tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). De hoogtes (**h** – maximumhoogte van de verticale delen, **H** – totale hoogte) worden gemeten vanaf het maaiveld van de openbare weg gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn. De helling van het bovendeeel van het hoofdvolume (α°) wordt gemeten van een horizontaal vlak.

De plaats van de mogelijke sneden wordt op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K13 van de tabel geen waarden vermeld staan.

Voor de bestemming GV kan een nevenvolume bestaan zonder een hoofdvolume.

In het schema op de volgende bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die worden gebruikt in de tabel van de bestemmingszones.

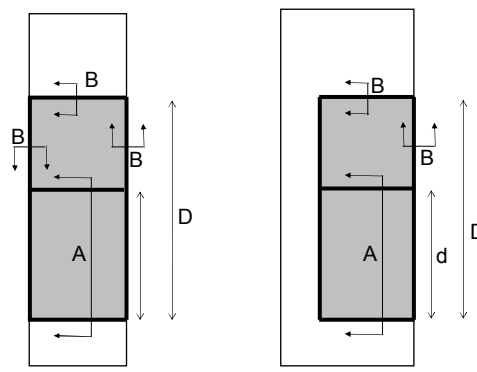
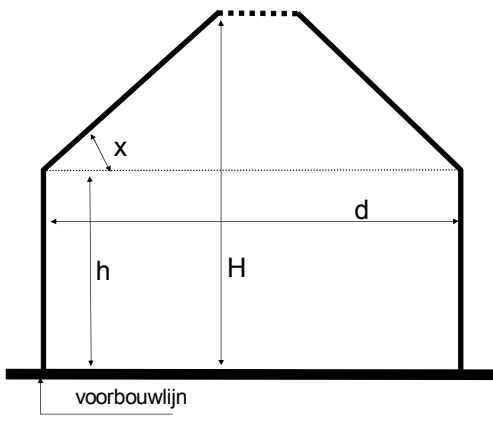
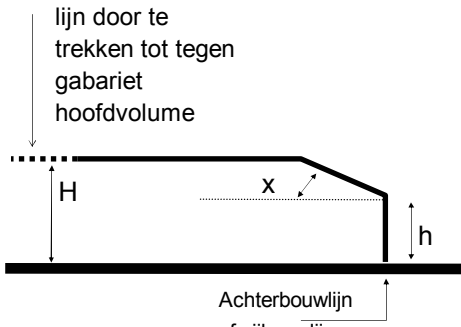
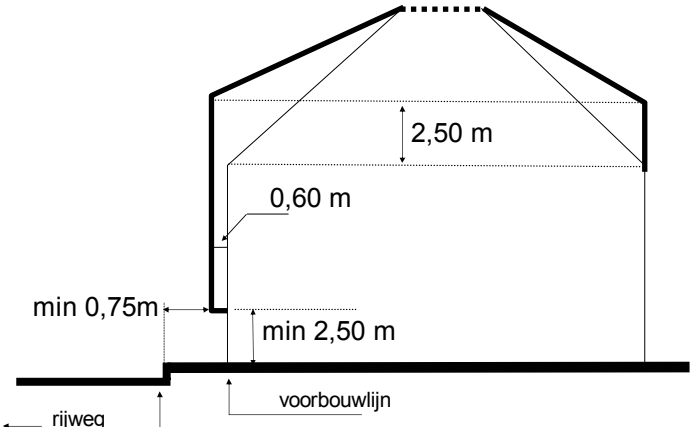
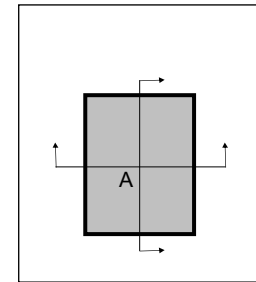
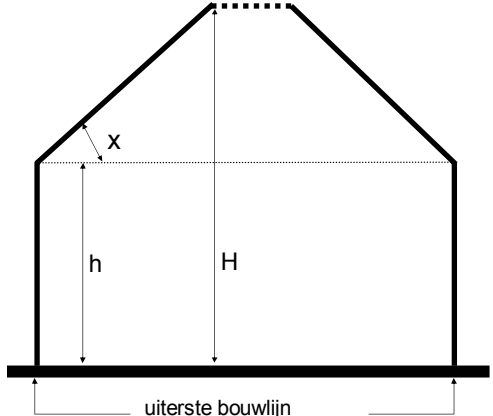
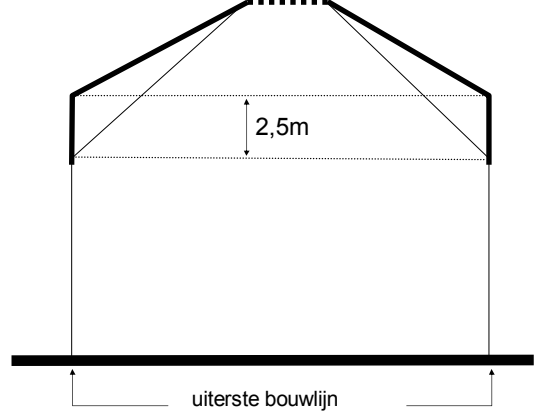



- K15** Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld, indien de bruikbare oppervlakte onder het dak - dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m - groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

Dakterrassen en open ruimtes worden niet als vloeroppervlaktes aangerekend.

- K16** **HD** Hellend dak.
PD Plat dak.

- K17/18/19** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K12/14) – schema

typologie met principeplan	max. gabariet voor het hoofdvolume: snede A	max. gabariet voor het nevenvolume: 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 			

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDVOLUME IN M TOV				VOLUME GEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR		
				in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijka-velgrens	achterka-velgrens min	hoofdvolume					achteruitbouw / bijgebouw			type	A	B		C	
							min	max			h	H	d	D	x	h								H
1	bruin	CF	GB,HB / 1,2	60%	-	-	ZP	ZP	-	-	10	15	15	-	45	3.5	6.5	30	3	-	A	B1 tot B9	C1	1
1a	bruin	CF	-	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9	-	A	B2, B5, B6, B7, B8	C1	1a
1b	bruin	CF	GB/O/ 2	-	-	3,67	ZP	ZP	ZP	ZP	20,5	26,5	32	40	45	-	-	-	AV	-	A	B2, B5, B6, B7, B8	C2	1b
1c	bruin	CF	GB,HOB / 1,2	80%	-	-	ZP	ZP	-	-	10	15	15	-	45	3.5	6.5	30	3	-	A	B1 tot B9	C1	1c
1d	bruin	CF	GB / 1,2	100%	-	-	ZP	ZP	-	-	12	20	15	-	45	5	7	30	4	-	A	B1 tot B9	C1	1d
2	oranje	RW	GB,HB,OB/ 1	33%	-	-	ZP	12	0/3	8	7	12	15	25	45	3	5	30	2	-	A	B1, B3 tot B9	C3	2
3	vermijoen	W	GB,HB,OB / 1,2	50%	-	-	ZP	12	-	-	7	12	15	-	45	3	5	30	2	-	A	B1, B3 tot B9	C4	3
4	licht vermijoen	RW	GB/2	50%	-	-	3	-	-	8	7	12	15	-	45	3	5	30	2	-	A	B1, B3 tot B9	-	4
5a	sienna	RW	GB/1,2	60%	-	-	ZP	-	ZP	ZP	12	18	15	-	45	-	-	-	4	-	A	B5 tot B9	C5	5a
5b	sienna	RW	GB/1,2	60%	-	-	ZP	-	ZP	ZP	10	15	15	-	45	-	-	-	3	-	A	B5 tot B9	C5	5b
6	oker	CFP	OB / 1	20%	-	-	ZP	-	-	-	10	15	30	-	45	3	5	30	2	-	A	B2 tot B9	C6	6
7	karmijn	BG	-	100%	-	-	0	-	0	0	3	3	-	-	0	-	-	-	1	PD	A	-	-	7
8	donkergroen	GVC	O	35%	-	-	10	-	10	10	12	16	-	-	45	-	-	-	4	-	A	B2 tot B9	C7	8
8a	donkergroen	GVC	O	50%	1700	-	5	-	5	10	12	16	-	-	45	-	-	-	4	-	A	B2 tot B9	C7	8a
8b	donkergroen	GVC	O	5%	-	-	5	-	5	10	12	16	-	-	45	-	-	-	4	-	A	B2 tot B9	C7	8b
9	roze	KMO	-	80%	-	-	-	-	0/3	-	7	7	-	-	0	-	-	-	2	-	A	B2 tot B9	-	9
10	bruin/roze	WB	←												AV								C8	10
11	roze/oranje	NB	←												AV								C 9	11
12	groen	BV	O	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C 10	12
13	licht olijfgroen	PG	O,P	-	1200	-	ZP	-	ZP	ZP	12	16	-	-	45	-	-	-	4	-	A	B3 tot B9	C 11	13
14	lichtgroen	SP	O	5%	←										AV								C 12	14
14a	lichtgroen	S	O	50%	-	-	0/4	-	0/4	0/4	12	16	-	-	30	-	-	-	4	-	A	B7, B8	C 13	14a
15	loofgroen	AS	←												AV								C14	15
16	geel	STR	O	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C 15	16
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 en inrichtingen

Bestaande bouwvolumes, verhardingen, aanplantingen, ... die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en worden verbouwd/onderhouden.

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 van de 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 worden gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen. Dit is in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdvolume het bestaand gabariet van het aanpalende gebouw respecteren.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet worden afgebouwd, moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt worden afgewerkt.

A3 Harmonieregel

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

A4 terrassen en dakterrassen

Terrassen aan de straatzijde worden niet beschouwd als uitbouwen indien ze opgericht zijn op minimum 2.50 m boven het vloerpad van het voetpad en max. 0.60 m uitspringen voorbij de voorgevel. Bovendien dient een minimum afstand van 1.75 m van de rijweg gerespecteerd te worden.

De terrassen achteraan dienen te worden opgericht binnen de toelaatbare bouwdiepte op het verdiep.

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:

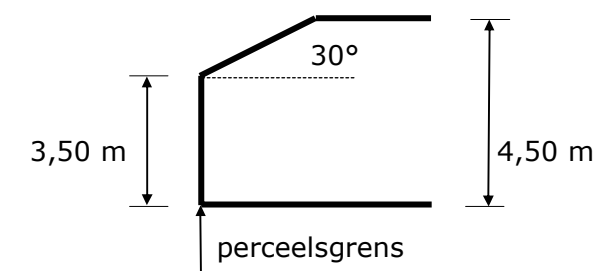
- Het terras mag enkel worden aangelegd op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerpad van het gelijkvloers.
- In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen worden aangelegd. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens worden aangelegd. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

A5 Bijgebouwen

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

De vloeroppervlakte van het bijgebouw mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw (= hoofdvolume + nevenvolume) bedragen, met maximum van 75 m² (totale som van alle bijgebouwen).

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



Bijgebouwen (met uitzondering van carports) moeten achter het hoofdgebouw geplaatst worden.

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

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 een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A6 Afsluitingen

a/ In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel (= achteruitbouwstrook) zijn - op rooilijn en de zijkavelgrens - 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, hout en/of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen worden bekomen, mits deze afsluitingen worden opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

A7 Materialen

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

A8 Stapelen van goederen

Tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften, gelden volgende voorschriften:

- Gestapelde goederen, hoger dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) worden geplaatst.
- Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m, mogen buiten worden opgeslagen (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.
- Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.

A9 Parkeerplaatsen en garages

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A10 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.

A11 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.

A12 Hinder

Alle activiteiten, hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.

A13 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 minimale hoogte ten aanzien van het maaiveld (niveau voetpad) bedraagt 2.50 m.

De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0,40 m. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1,00 m².

- Reclame haaks op de gevelvlakken

De minimale hoogte ten aanzien van het maaiveld (niveau voetpad) bedraagt 2.50 m.

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1,00 m². De maximum uitbouw ten opzichte van de stoeprand bedraagt 0,50 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m.

- Vrijstaande reclame

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1,00 m. van de zone voor wegenis en op 2,00 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1,00 m². De maximum breedte bedraagt 0,30 m.

A14 (schotel)antennes en zendmasten

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om op gebouwen een (schotel)antenne en/of zendmast op te richten.

De noodzaak tot stedenbouwkundige vergunning bij installatie en plaatsing wordt bepaald door de regelgeving zoals omschreven in het decreet R.O.

A15 zonnepanelen en andere installaties voor captatie van zonne-energie

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden voor het aanbrengen van zonnepanelen en/of andere installaties voor captatie van zonne-energie op het dak van een gebouw.

De noodzaak tot stedenbouwkundige vergunning bij installatie en plaatsing wordt bepaald door de regelgeving zoals omschreven in het decreet R.O.

Daarbij horend moeten deze installaties bij hellende daken ingewerkt worden in de voorgeschreven helling, zoals voorzien in de tabel.

A16 integraal waterbeheer

Elke bouwaanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de gemeentelijke verordening ter zake.

Eveneens bij de heraanleg van het openbaar domein moeten, daar waar mogelijk, waterdoorlaatbare materialen als verharding worden gebruikt.

Ten aanzien van de Gaverbeek geldt een erfdienstbaarheid van doorgang voor een strook van 5 meter vanaf de oever van de Gaverbeek teneinde in het onderhoud van de waterloop te kunnen voorzien. Deze zone dient niet noodzakelijk publiek toegankelijk te zijn. Waar voetgangers-en fietsersverbindingen samenvallen met deze erfdienstbaarheid wordt een opbouw voorzien die zware onderhoudsmaterialen (tot 30 T) toelaat zonder ernstige beschadigingen.

A17 goedgekeurde verkavelingen

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

B. Bijzondere voorschriften

B1 Halfopen bebouwing

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

Deze 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.

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) op worden getrokken.

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.

De niet bebouwde delen bij bedrijvigheid zijn bestemd voor het aanleggen van groen, parkeerplaatsen, bedieningswegen, het stapelen in open lucht.

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 2 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 parkeerplaatsen bij woongelegenheden

Per woongelegenheden dient er minimum 1 parkeerplaats/garage/carport voorzien te worden.

Bij woningen smaller dan 9 m of binnen een aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat dient geen garage/carport/parkeerplaats voorzien te worden.

B6 Aantal wooneenheden

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

B7 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.

B8 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.

B9 Buitenruimte bij wonen

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, private sportinfrastructuur op het niveau van het maaiveld (tennisveld,...), enz... . In de voortuin (zone tussen rooilijn en uiterste grens van de bebouwing of verplichte bouwlijn) zijn geen bijgebouwen toegelaten. Parkeerstroken voor meer dan 2 wagens zijn er enkel toegelaten in niet-monolitische materialen.

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord kan toelating worden verleend om in de private tuinstrook, gelegen achter de woning, een zwembad aan te leggen. De maximale oppervlakte voor deze functies bedraagt 90 m², inclusief technische installatie. De inplanting dient te geschieden op minstens 3 m van de zij- en achterkavelgrenzen. De bijhorende accommodatie (sauna, kleedcabine, ...) wordt als bijgebouw beschouwd en dient te voldoen aan de voorschriften opgenomen in het algemeen voorschrift A5.

C. Zonevoorschriften

C1 Zone voor centrumfuncties (zone 1, 1a, 1c, 1d)

Zone bestemd voor ten minste één woongegelegenheid per perceel en handel, detailhandel, diensten, kantoren of kleine (<500m²) ambachtelijke bedrijven/stapelplaatsen, verenigbaar met de woonomgeving.

Iedere woongegelegenheid op de verdieping moet een hoofdtoegang hebben bereikbaar vanop het openbaar domein.

C2 Zone voor centrumfuncties (zone 1b)

Binnen deze zone is een totaal project voorzien, waarbij gemeenschapsvoorzieningen gecombineerd worden met andere centrumactiviteiten (wonen, handel, kantoren, diensten, horeca, hotel, ...) en waarbij een semi-publieke open ruimte wordt voorzien.

De volledige zone moet binnen één globaal concept ontworpen worden. Een globaal inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag gevoegd worden. De inrichtingsstudie in de toelichtingsnota is richtinggevend.

Het project dient in zijn globaliteit gerealiseerd te worden, zoniet zijn de voorschriften van zone 1c van toepassing.

De privacy van de aanpalende woningen moet gerespecteerd worden.

Bovenop de bepalingen van het bestemmingsplan en de overzichtstabel worden volgende randvoorwaarden vooropgesteld:

* Op het maaiveld wordt een **multifunctioneel publiek plein** voorzien. De gelijkvloerse verdieping kan gebruikt worden voor parking, verticale circulatie, constructie-elementen en tijdelijke constructies. Het openbaar domein moet er volgens één globaal concept aangelegd worden.

* maximaal ¼ van het gevelfront wordt ingenomen door een bebouwing met centrumfuncties erin.

* minimaal ¼ van het gevelfront blijft altijd open en vrij van parkeren. Er wordt een doorgang georganiseerd: zie voorschrift C20. In deze zone kunnen wel de nodige constructie-elementen, en verticale circulatieruimtes naar parkeergarage en functies op de verdieping voor voetgangers voorzien worden.

* de vrije hoogte op het gelijkvloers bedraagt minimum 7 m

* elementen voor de inrichting (afvalberging, banken, balustrades, ...) en groenaanleg kunnen overal op het plein aanwezig zijn.

* per 6 niet-overdekte parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden aangeplant. De aanduiding van de plaats van de parkeerplaatsen en de bijhorende groenaanleg maken deel uit van de bouwaanvraag.

* De parkeerplaatsen mogen niet elk afzonderlijk rechtstreeks op de openbare weg ontsloten worden, maar de parking moet als geheel via één gemeenschappelijke oprit ontsloten worden.

* Tussen rooilijn en parking fungeert een strook van min. 3 meter als een verbreding van het voetgangersdomein.

* de vrije 8 meter langs de zijde van Beaulieu-toren blijft vrij van constructies en parkeren. Deze zone doet dienst als noodcirculatie voor hulpdiensten en moet ten alle tijde vrij blijven.

* Het **parkeren** bovengronds (plein) wordt aangevuld door een ondergrondse parkeergarage

* Het minimum aantal parkeerplaatsen boven- en ondergronds bedraagt:

- 1 parkeerplaats per 50 m² commerciële ruimte
- 1 parkeerplaats per 50 m² vip of tribune
- 1 parkeerplaats per 15 m² kantoor
- 1 parkeerplaats per woongegelegenheid

* De toegang en/of uitgang van de parkeergarage mag niet gesitueerd zijn binnen de ¼ open gevelfront.

* de parkeergarage krijgt op minstens 1 plaats (los van de toegangen voor gemotoriseerd verkeer) natuurlijke lichtinval en hierdoor visueel contact met het maaiveld. Dit kan afhankelijk van het ontwerp op verschillende manieren georganiseerd worden.

* **Het volume omvat:**

* hoogstens 4 volle bouwlagen en 2 bouwlagen met een max. van 2/3 van de volle diepte bovenop het publieke plein

* minstens 10 m² private buitenruimte per woongegelegenheid

* aandacht voor het vermijden van één monolithisch volume door bijvoorbeeld doorkijkappartementen, afwisseling in het gevelfront door aanwezigheid van verschillende functies, volumewerking binnen het maximale gabariet, ...

C3 Zone voor residentieel wonen (zone 2)

Bij open bebouwing gelden volgende bepalingen:

de kavels dienen een minimum breedte van 18m te hebben

De muur, gebouwd tegen de zijkavelgrens, is gesloten (geen openingen). Deze muur is geen gemene muur en is afgewerkt in volwaardige materialen

Bij halfopen bebouwing:

De vrije zijstrook is minimum 3 meter.

de kavels dienen een minimum breedte van 10m te hebben

C4 Zone voor wonen in ruime zin (zone 3)

Indien gekozen wordt voor open of halfopen bebouwing dient een afstand van de vrije zijgevel tot de zijperceelsgrenzen van min 3 m. te worden gerespecteerd.

C5 Zone voor residentieel wonen (zone 5)

Deze zone is bestemd voor een globaal project van woningbouw.

C6 zone voor centrumfuncties in een parkomgeving (zone 6)

Zone bestemd voor ten minste één woongegelegenheid per perceel en handel, detailhandel, diensten, kantoren, horeca of gemeenschapsvoorzieningen, verenigbaar met de woonomgeving. Tank- en benzinestations zijn uitgesloten. Alle functies dienen te voldoen aan de betreffende voorschriften en verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone. Alle functies zijn gesitueerd in een groen kader waarbij de percelen gekenmerkt worden door een grote onbebouwde oppervlakte en een bebost karakter.

Iedere woongelegenheden op de verdieping moet een hoofdtoegang hebben bereikbaar vanop het openbaar domein.

De bebouwing kan op de zijkavelgrens gebouwd worden, zoniet dient een minimum afstand van 3 meter ten opzichte van de perceelsgrens behouden te blijven.

Ten opzichte van de achterkavelgrens dient een minimale afstand van 10m onbebouwd te blijven. Daar dient een beplanting van hoogstammige bomen (minstens 3) en struiken voorzien te worden. Indien er op de percelen bomen gerooïd worden, moet een gelijk aantal nieuwe bomen het eerstvolgende plantseizoen opnieuw aangeplant worden op hetzelfde perceel.

C7 Zone voor gemeenschapsvoorzieningencampus (zone 8)

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenstructuur. Ze heeft een structureel ruimtelijke, educatieve en ecologische functie. Binnen deze groenstructuur kan bebouwing aanwezig zijn, bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, cultuur en recreatie in de ruime zin. Alle bestaande functies (PMS, parochiaal werken, autorijschool en oefenparcours, VZW Ten Anker, jeugdbeweging) vallen hieronder. Deze kunnen dan ook verder ter plekke evolueren. In het kader van VZW Ten Anker kan ook begeleid wonen binnen deze zone voorzien worden.

De bebouwing en verharding samen dienen beperkt te blijven per deelzone:

Zone 8: 50% (bebouwing beperkt tot 35%)

Zone 8a: 70% (bebouwing beperkt tot 50%)

Zone 8b: 90% (bebouwing beperkt tot 5%)

Bij bijkomende bebouwing/verharding ten aanzien van de bestaande situatie dienen ingrepen gedaan te worden om het regenwater te bufferen.

Verharding dient een minimale afstand van 5m ten aanzien van de beekvallei te behouden. Enkel voor strikt noodzakelijke ontsluitingen kan verharding voorzien worden op minder dan 5 m van de Gaverbeek.

Alle nieuwe bebouwing dient een minimale afstand van 10m vanaf de Gaverbeek (oud of nieuw) te behouden. Vandaar kan gebouwd worden onder een hoek van 45° vanaf het grondpeil.

Enkel het intensief gebruikte deel van de parking mag normaal verhard worden (vb. betonsteen), de rest moet uitgevoerd worden in een waterdoorlatende verharding (vb. grasdallen of dolomiet). Per 4 niet-overdekte parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom te worden aangeplant.

Per deelzone (8, 8a, 8b) is maximum 1 bedrijfswoning toegelaten.

Binnen de zone zijn paden met bijhorende inrichting (verlichting, fietsenstalling, straatmeubilair) overal toegelaten. Deze verhardingen moeten aangelegd worden met waterdoorlaatbare materialen.

De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn eveneens toegelaten.

De zone dient voorzien te worden van streekeigen beplanting.

Ingrepen in zone 8, met uitzondering van kleine verbouwingen/uitbreidingen van de bestaande bebouwing, kaderen in een algemene inrichtingsstudie voor de hele zone. In de inrichtingsstudie wordt minimaal het parkeren, de beplanting, de relatie tot de beekvallei, de ecologische waarde van het gebied, een volumetrische studie en een circulatie voor traag verkeer toegelicht.

De inrichting dient respect te tonen voor de verschillende betekenissen van de Gaverbeek: ecologisch, waterhuishouding, beeldwaarde, as voor trage circulatie, ...

Op een beperkte rand naar de Verbindingsweg en de Zuiderlaan kunnen toegangen georganiseerd worden tot de site voor gemotoriseerd verkeer en/of traag verkeer. In functie van de veiligheid dient de breedte beperkt te blijven.

C8 Zone voor wisselbestemming (zone 10)

In deze zone kan voor de zone in zijn geheel gekozen worden tussen de bestemming van zone 1 of zone 9.

De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing.

C9 zone met nabestemming (zone 11)

Deze zone heeft betrekking op percelen, waarop in de toekomst een andere bestemming gewenst wordt dan de tot op heden bestaande.

Het bestaande gebouw mag behouden blijven en uitgebreid of verbouwd worden voor de volgende activiteiten : stapelen, horeca, handel en klein bedrijf verenigbaar met de woonomgeving. Dit volgens de voorschriften van zone 9.

Bij afbraak van de gebouwen wordt de nabestemming uitsluitend en definitief van toepassing

Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt na afbraak de bestemming van zone 2. De voorschriften van de respectievelijke zone zijn dan van toepassing.

De nabestemming is slechts realiseerbaar indien zij gebeurt over de gehele zone, een gedeeltelijke realisatie van de bestemming is niet toegelaten.

C10 zone voor beekvallei (zone 12)

Deze zone dient volledig ingericht te worden als groene afstandsruimte tussen de Gaverbeek en de aanpalende zones.

Bestaande hoogstammige bomen binnen deze zone moeten behouden blijven of vervangen worden.

Er dient minimum 5 meter vrijgehouden te worden langs één zijde van de beek voor mechanisch onderhoud.

De overbruggingen en overwelvingen dienen beperkt te blijven. Nieuwe overwelvingen kunnen enkel toegelaten worden in het kader van een herorganisatie van de zone voor gemeenschapsvoorzieningencampus of omwille van redenen van algemeen belang of hoogdringendheid.

C11 Zone voor parkgebied (zone 13)

Zone bestemd voor een park met een privaat of openbaar karakter

Binnen het hoofdvolume (kasteel) en het bijvolume (conciërgewoning) kan telkens ½ van de vloeroppervlakte bestemd worden voor een nevenfunctie bij het wonen van lage dynamiek zoals kantoren, diensten, vrij beroep, ... Kleinhandel, horeca, tankstations, ... zijn niet toegelaten.

De bestaande bebouwing mag behouden en verbouwd worden.

De bestaande bebouwing mag 10% van zijn vloeroppervlak uitbreiden.

Bij verbouwing of uitbreiding moet het architecturale karakter en de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing en het parkgebied gerespecteerd worden.

Bouwaanvragen dienen voor advies voorgelegd te worden aan de Cel monumenten en landschappen van AROHM West-Vlaanderen.

C12 Zone voor sportinfrastructuur en evenementen in het park (zone 14)

Deze zone is bestemd voor sportinfrastructuur en evenementen die in open lucht of in tijdelijke constructies doorgaan. Onder tijdelijke constructies worden verstaan: tenten, boxen, containers, ... die geen blijvende invloed hebben op de site. Hun aanwezigheid wordt beperkt tot maximaal 1 maand.

De zone is hoofdzakelijk onbebouwd.

Alle reliëfwijzigingen nodig voor de sportbeoefening of evenementen kunnen uitgevoerd worden als deze geen overlast (inkijk, wateroverlast) op de omgeving teweeg brengen.

De toegelaten 5% bebouwing omvat niet één groot volume, maar verscheidene kleinere constructies zoals een uitkijktoren, toiletten, ...

Verharding kan enkel voorzien worden als dit noodzakelijk is voor de sporten of evenementen. Iedere verharding wordt aangelegd in waterdoorlaatbare materialen.

De algemene inrichting is een groenstructuur. De groenaanleg mag de openheid en het zicht op de site niet belemmeren. Bomen en struiken hoger dan 0.5m zijn slechts toegelaten in de westelijk, noordelijke en oostelijke rand van de site.

Ingrepen in het centrale binnenplein kaderen in een algemene inrichtingsstudie voor dit binnenplein. Hierbij dient een samenhang verwezenlijkt te worden tussen de bestaande waterplas, de aan te leggen tunnel, de omgang met de Gaverbeek, de ecologische waarde, het gebruik voor evenementen, ...

C13 Zone voor sportinfrastructuur en evenementen (zone 14a)

Deze zone is bestemd voor randactiviteiten bij het sportgebeuren of evenementen. Er kunnen tijdelijke en permanente constructies opgericht worden zoals tribunes, horeca, tenten, marktkramen, parkeren, stallingen, ... Enkel functies die de sportactiviteiten en evenementen in zone 14 ondersteunen kunnen er een plaats krijgen.

Als deze constructies op de perceelsgrens opgericht worden, is de maximale hoogte op de perceelsgrens 3 meter. Vanaf deze 3 meter hoogte op de perceelsgrens kan verder gebouwd worden onder een hoek van 45°.

Worden deze constructies niet op de perceelsgrens opgericht, dan dient er een minimale vrije, niet overbouwde doorgang te zijn van 4 meter. Voor deze constructies geldt het gabariet zoals aangegeven in de tabel.

C14 zone voor achteruitbouwstrook (zone 15)

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenstrook langs de Zuiderlaan.

Er kunnen geen nieuwe toegangen voorzien worden tot de Beaulieutoren of tot de renbaan.

De zone dient voorzien te worden van streekeigen beplanting, zowel hoogstammige bomen als struiken.

Verhardingen noch constructies zijn in de zone toegelaten.

C15 Zone voor openbare wegenis (zone 17)

Deze zone is bestemd voor de aanleg/onderhoud van wegenis. De zone maakt deel uit van het publieke domein en heeft een openbaar karakter.

Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.

Binnen deze zone zijn parkeerplaatsen, keerpunten, voetgangers- en fietspaden, groenaanleg, zitbanken, kunstwerken, bushaltes, ... toegelaten en inbegrepen.

D. inrichtingsprincipes

A: verbinding

Ter hoogte van de pijl dient een doorgang van voetgangers, fietsers en uitzonderlijk ook wagens voorzien te worden. De doorgang bedraagt minimaal 25 meter. Het is de hoofdtoegang voor de renbaansite voor het grote publiek en vormt integraal deel van het multifunctionele plein. Enkel kleine constructies kunnen ter hoogte van deze toegang opgericht worden: constructie-elementen, verticale circulatieruimtes naar parkeergarage en bovenliggend volume, banken, beplanting, muurtjes, kunstwerken, ...

B: kunstmatig waterelement

Ter hoogte van de aanduiding op de kaart dient specifieke aandacht uit te gaan naar de Gaverbeek. De inrichting van het multifunctionele plein maakt gebruik van water. De beeldwaarde van de Gaverbeek is er belangrijker dan de ecologische waarde. Dit kan gecombineerd worden met de captatie van regenwater van het nieuwe bebouwingsproject.

De aanduiding op de kaart is een schematische weergave. De locatie en vormgeving kan wijzigen over een maximum van 20 meter.

C: circulatie van diensten

Ter hoogte van de aanduiding op het verordenend plan dient een toegang en inwendige circulatie van toeleveringen en sportbeoefenaars voorzien te worden. De circulatieruimte is verhard en heeft overal een minimale breedte van 4 meter. De toegangen langs de Holstraat en de F. Verhaeghestraat kunnen afgesloten worden. Dit mag een onderdoorgang zijn als de minimale vrije hoogte 4 meter bedraagt. De aslijn geeft schematisch het tracé van de weg aan. De juiste ligging wordt bepaald bij de aanleg van het gebied met een maximale afwijking van 5 meter.

D: onderdoorgang

Ter hoogte van de aanduiding op het verordenend plan dient een onderdoorgang voor voetgangers en/of gemotoriseerd verkeer voorzien worden. De tunnel dient op een landschappelijke manier ingeplant te worden. De tunnel heeft een minimale breedte van 8 meter. De pijl is een indicatie van de locatie van de tunnel. De werkelijke locatie kan hiervan afwijken (verschuiven over een maximale afstand van 20 meter, wentelen over een maximale hoek van 45°), maar dient zich te oriënteren op de verbinding tussen Holstraat en renbaan voor het groot publiek. De tunnel maakt het centrale plein toegankelijk voor allerlei manifestaties.

E: voetgangers- en fietsverbinding

Ter hoogte van de aanduiding op de kaart dient een doorgang van voetgangers en fietsers. Deze verbinding mag door het gemotoriseerd verkeer niet gebruikt worden. De doorgang maakt deel uit van het publieke domein en heeft een openbaar karakter. De aslijn geeft schematisch het tracé van de weg aan. De juiste ligging wordt bepaald bij de aanleg van het gebied met een maximale afwijking van 5 meter. De minimale breedte van de wegenis bedraagt 1,50 m. De aanleg gebeurt in waterdoorlatend materiaal. In aansluiting met de verbinding zijn fietsparkeerplaatsen, groenaanplantingen, zitbanken, muurtjes, kunstwerken, verlichting en andere kleine constructies toegelaten.

OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Alle Verkavelingsvergunningen binnen het plangebied worden vernietigd

Aanpassingen ten aanzien van vroegere bpa:

- uitbreiding plangebied met hele zone van hippodroom en randpercelen ten oosten en met een deel ten westen rond de Gaverbeek. De grens valt gelijk met het aangrenzende bpa Bessemstraat.
- Achteruitbouwstrook ten aanzien van Zuiderlaan over volledige zijde hippodroomsite. Langs Holstraat wordt de achteruitbouwstrook bepaald door de verplichte bouwlijn.
- De zone voor woonpark in het toegevoegde deel is gebaseerd op een gelijkaardige bestemming in het BPA Bessemstraat. Dit versterkt de samenhang binnen dezelfde straten/omgeving. De functies in het gebied zijn wel uitgebreider om een verdere oriëntatie op de renbaan mogelijk te maken.
- De zone voor sportinfrastructuur valt uiteen in twee zones. In de ene zone kunnen allerhande constructies en verhardingen. In de andere kunnen enkel reliëfwijzigingen en tijdelijke constructies.
- Het nieuw project bij de toegang tot de hippopolis wordt op basis van voorstel buro II vertaald in voorschriften.
- Vereenvoudiging zone voor beekvallei
- Vereenvoudiging voetgangersdoorsteek: symbolische indicatie.
- Toevoeging van aantal inrichtingssymbolen: verbinding, onderdoorgang, circulatie diensten.
- Bepalen van een aantal randvoorwaarden in de dienstencluster voor bebouwing en groenaanleg.