

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. PP990134040/0660
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische innovatie

17 SEP. 2003

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift


Leus Marieen
assistent

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

stad Waregem
deelgemeente Waregem

BPA NR. 84 - WEVERSSTRAAT

2de ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften

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

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

leiedal

leiedal

INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KONINGENPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (098) 24.16.16 - FAX (098) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205 360.881

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. K. Debaere
lic. Sted. & R.O.

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	01.10.01	10.10.01							
1ste voorontwerp	10.10.01	12.10.01							
1ste ontwerp	15.03.02	18.03.02							
2de ontwerp	18.11.02	19.11.02	03.12.02				03.04.03	23.12.02	23.01.03

ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 03.12.2002

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE Get. Y. DHONDT

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 23.12.2002 tot 23.01.2003

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE Get. Y. DHONDT


Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 06.05.2003

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

Get. G. DE LANGHE Get. Y. DHONDT

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

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

  
G. DE LANGHE Y. DHONDT

OPP. 3ha 82a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND 8 maart 2002	DOSSIER NR: Lwar084/10
--------------	---	------------------------

Tabel bestemmingszones

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
				in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijkaelgrens	achterkaelgrens	hoofdvolume					nevenvolume			type	A	B		C		
							min	max			min	max	h	H	d	D								x	h
1a	sienna	CF	GB, 1,2	AV	-	-	ZP	-	0/3	-	7	11	15	28	30	3	4,5	30	2	HD	A	B1,2,3,4	C1	1	
1b	sienna	CF	GB, 1	AV	-	-	ZP	-	0/3	-	7	11	12	20	30	3	4,5	30	2	HD	A	B1,2,3,4	C1	1	
1b	sienna	CF	GB, 1	AV	-	-	ZP	-	0/3	-	7	11	12	20	30	3	4,5	30	2	HD	A	B1,2,3,4	C1	1	
2a	grijs/vermij-raster	PM	←																				2a		
2b	grijs/blauw-raster	PM	←																					2b	
3	vermijoen/roze	WB	←																					3	
4	sienna/blauw	WB	←																					4	
5	sienna/vermijoen	WB	←																					5	
6	dennegroen	G,GV	-	-	500	-	2	-	-	-	3	6	-	-	-	-	-	-	1	-	A	B5	C6	6	
7	geel/wit	GW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B5	C7	7	
8	geel	STR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B5	-	8	
9	raster	VF-AS	←																					9	

Gabarieten :

gesloten – halfopen bebouwing



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 voorkomend op het plan.
- K2** De bestemming van de zone.
De kenletters hebben volgende betekenis :
- CF** zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoor, zoals omschreven in de C-voorschriften
 - PM** projectzone voor multifunctionele bestemmingen, zoals omschreven in de C-voorschriften
 - WB** zone met wisselbestemming
 - G** zone voor openbaar groen
 - GV** zone voor gemeenschapsvoorzieningen
 - GW** zone voor garageweg
 - STR** zone voor openbare wegenis
 - VF-AS** zone voor voetgangers- en fietsersverbindingen
- K3** De typologie van de bebouwing.
De kenletters hebben de volgende betekenis :
- GB** aaneengesloten bebouwing
 - HB** halfopen bebouwing
 - OB** open bebouwing
- 1** ééngezinwoning
 - 2** meergezinwoningen, appartementen
- K4** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K5** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m².
- K6** 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 inkomdeur 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.
- K7** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K8** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K9** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens.
De aanduiding o/x betekent 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.
- K10** 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.

K11/12 Maximum gabariet hoofdgebouwen

Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume.

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 :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. Hoogtes 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).

Alle mogelijke snedes worden op de vorige pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

K13 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.

K14 HD hellend dak
PD plat dak

K15/16 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.
K17

Aanvullende voorschriften

A ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

A1. Bestaande gebouwenvolumes

Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de bepalingen (tabel en voorschriften van het bpa) mogen behouden blijven.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is verboden.

Nieuwbouw moet binnen de perken van het toegelaten gabariet gebeuren.

Een afzonderlijke beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de C-voorschriften.

A2. Aansluiting der 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 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, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

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. Afsluitingen

Op de perceelsgrenzen zijn afsluitingen in baksteen, hout en hagen toegelaten met een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoogst gelegen aanpalende woning.

A4. 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.

A5. Harmonieregel

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

A6. 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.

A7. Hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

A8. Gemeenschapsvoorzieningen en functies i.v.m. openbaar nut

Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen gemeenschapsvoorzieningen en functies voor openbaar nut worden toegelaten, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.

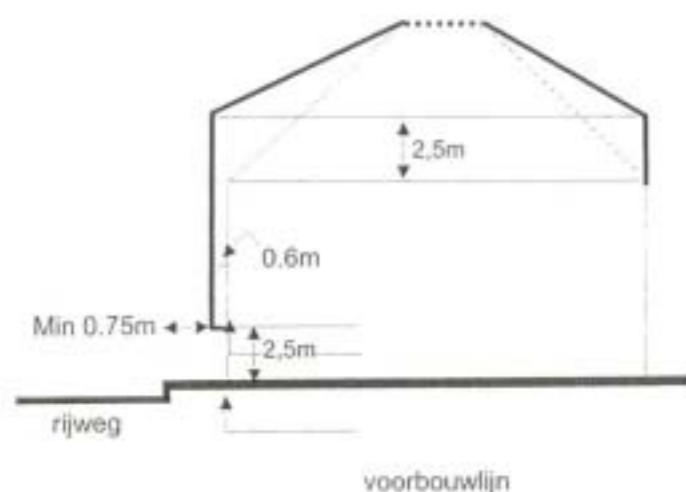
De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone .

A9. Stapelen van goederen

Indien men goederen stapelt, hoger dan 2,50m, dan moet dit binnen (in een schuur, loods, enz...) gebeuren. Gestapelde goederen, lager dan 2,50m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

B BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

B1. Uitbouwen



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

Dakkapellen tot maximum 1,50m breedte en op minimum 1,00m afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 2,50m. De nok van de dakkapel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

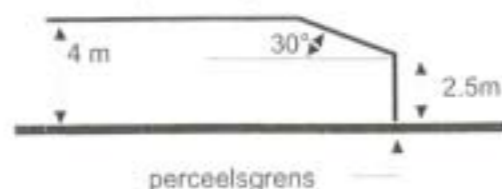
De samengevoegde breedte van alle dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte. De puntgevels dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

B2. Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten voor zover de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen en in voorkomend geval de C-voorschriften, niet wordt overschreden.

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 60m², tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens in baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen). Indien niet op de perceelsgrens wordt gebouwd, moet minimum een afstand van 1,00m tot de perceelsgrens in acht genomen. Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, moet daartegen worden aangesloten.

B3. 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 3,50m boven het vloerplan van het gelijkvloers.
- In de strook met een breedte van 2,00m, 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 moeten 1,80m hoog zijn.

B4. Gevelafwerking

Aaneengesloten bebouwing : op de percelen die zijdelings palen aan een zone voor een garageweg, een voetgangers- of fietsverbinding / niet doorgaand verkeer, komt een halfopen bebouwing; de zijgevel, die zich naar deze zone richt, moet derhalve als een volwaardige gevel worden afgewerkt en kan niet bestaan uit een wachtgevel.

B5. Nutsvoorzieningen

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

Binnen het plangebied gelden de bepalingen van de 'code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties' en de aanvullingen.

B6. Projectzones

De zones rood of blauw ingekleurd op het bestemmingsplan, zijn **projectzones**.

1. BETEKENIS VAN DE PROJECTZONE

De projectzone omvat een zone die stedenbouwkundig als één globaal geheel moet worden ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling worden de mogelijke potenties van de zone benut door een afgewogen vermenging van stedelijke functies, rekening houdend met het draagvlak van het gebied. Belangrijke aspecten zijn: de ruimtelijke kwaliteit van het project (in elke uitvoeringsfase) en van elke toegevoegde bouwmassa, een juiste verhouding tussen bebouwing en open ruimte, respect voor de omringende bestaande waardevolle gebouwen, correcte relaties met de omgeving (waarborgen van privacy en beperken van hinder) en voldoende oog voor een goede ontsluiting en interne circulatie.

De eigenlijke invulling van de bestemmingen, het bepalen van de gabarieten en de juiste inplanting van de gebouwen wordt bepaald in functie van de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden enerzijds en de planologische behoeften anderzijds.

Al deze randvoorwaarden worden - met het oog op de rechtszekerheid van de omwonenden - vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften bij het bpa.

De concrete invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven, gebeurt met een **inrichtingsplan**.

Het inrichtingsplan is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die alle ruimtelijke ingrepen in de projectzone concreet vastlegt en toelicht. Het is aan de opdrachtgevers en de ontwerpers van het inrichtingsplan, om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en een eigen concept vast te leggen, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich moeten inpassen, bij middel van juiste bestemmingskeuzes en geslaagde architecturale volumes en composities.

Gezien de visie op de ontwikkeling van het gebied een evolutief gegeven is, kunnen indien gewenst, steeds nieuwe inrichtingsplannen worden opgemaakt, altijd op voorwaarde dat de opgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa worden gerespecteerd.

2. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van elke projectzone worden in de C-voorschriften en de tabel vastgelegd.

3. PROCEDURE

3.1. **Basisprincipe : een bouwvergunning kan pas worden afgeleverd, indien de aanvraag kadert in een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.**

Dit betekent dat elke concrete realisatie en/of aanleg binnen deze projectzone, ongeacht of deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te gebeuren conform een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.

3.2. **Het inrichtingsplan** is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die de concrete invulling van de projectzone bepaalt en die volledig beantwoordt aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa.

Het dossier van het inrichtingsplan moet aan de volgende voorwaarden voldoen en de volgende documenten bevatten:

- het inrichtingsplan moet volledig inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke aanduiding van de inplanting van de volumes en de inrichting van de open ruimtes, een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen, ook rekening houdend met de activiteiten die niet wijzigen t.o.v. de bestaande toestand.
- de ontwerptekeningen, waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, moeten alle gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te kunnen beoordelen (profieltekeningen, plannen van alle niveau's, metrages, aansluiting met naburige bebouwing, gevelzichten, inrichting van de open ruimte,...).
- een beplantingsplan met aanduiding van de concrete aanleg van de open ruimte.
- een plan bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context
- een evaluatie van de bestaande toestand naar kwaliteiten en/of gebreken en een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het project.
- een overzicht van de effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld, de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalengebruik), het verkeer, de economisch - maatschappelijke impact en de leefbaarheid.
- uit het inrichtingsplan moet blijken dat alle gebouwen bereikbaar en toegankelijk zijn voor veiligheidsdiensten en brandweer.

3.3. Het inrichtingsplan wordt voor advies voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Advies. De uiteindelijke **goedkeuring** van het inrichtingsplan gebeurt door de gemeenteraad.

B7. Technische voorzieningen

Bij kantoor- en appartementsgebouwen waarin een lift is opgenomen, zijn technische voorzieningen toegelaten bovenop het volume voorzien voor woongelegenheden, kantoren, e.d. in de C-voorschriften en/of in de tabel en dit voor een maximaal percentage van 20% van de bebouwde oppervlakte. Dit mag geen aanleiding zijn om op dit bijkomend verdiep ook andere functies te voorzien.

De gevelafwerking van deze voorzieningen moet van een zelfde niveau zijn als het eigenlijke appartements- of kantoorgebouw.

C ZONEVOORSCHRIFTEN

C1 Zone voor centrumfuncties (zone 1)

- De zone is bestemd voor wonen. De activiteiten anders dan louter wonen (horeca, handel, diensten, kantoor) zijn toegelaten, voor zover ze verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving. Tevens moeten deze activiteiten beperkt blijven tot max. 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning.
- **Zone 1a en 1b**
De constructies binnen deze zones moeten worden opgetrokken binnen het maximum gabariet, zoals opgegeven in de tabel. Het maximaal bebouwingspercentage bedraagt 60 %, tenzij een ander bebouwingspercentage is aangegeven op het bestemmingsplan
- **Zone '1b ↔'**
In deze zone kan een constructie opgetrokken worden binnen hetzelfde gabariet zoals opgelegd in zone 1b (zie tabel). Hier geldt echter een bijkomende randvoorwaarde : op het gelijkvloers moet een verbinding tussen de aanpalende projectzone en de Zeswegenstraat worden voorzien.

C2. Projectzones voor multifunctionele bestemmingen (zones 2a en 2b)

De zones grijs ingekleurd en voorzien met een rode of blauwe arcering, op het bestemmingsplan, zijn **projectzones**.

De algemene betekenis van de projectzone wordt omschreven in voorschrift B5. De inrichtingsplannen van beide zones moeten op elkaar aansluiten; ze worden steeds samen beoordeeld.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden vastgelegd in de C- zonevoorschriften

Zone 2a: zone voor multifunctionele bestemming, met nadruk op wonen

Bestemming van de projectzones

De projectzone is bestemd voor multifunctionele bestemmingen.

De nadruk wordt gelegd op het **wonen**. Minstens 50% van de gelijkvloerse bebouwing is dan ook bestemd voor wonen.

Een minimale streefdichtheid van 25 woningen / ha wordt in deze zone vooropgesteld.

De nieuwe woningen moeten worden opgevat als stadswoningen; beperkingen naar nevenfuncties zoals private kantoren of commerciële activiteiten worden dan ook niet opgelegd.

Bestaande voorzieningen in (of aansluitend met) de zone, moeten de mogelijkheid krijgen verder uit te breiden, te worden herschikt, of nieuw te worden gerealiseerd in functie van de op dat ogenblik bestaande noden.

Ook een **publieke functie** kan worden opgenomen in deze projectzone. Uitbreiding van de aanpalende voorzieningen (sportzaal, OCMW, ...) of het toevoegen van nieuwe publieke functies is er mogelijk. Maximaal 25% van de totale vloeroppervlakte gerealiseerd in de projectzone mag op deze manier worden ingevuld.

Indien gefaseerd wordt te werk gegaan, moet er worden op toegezien dat na iedere stap een afgewerkt en kwaliteitsvol geheel wordt afgeleverd.

Zone 2b: zone voor multifunctionele bestemming, met nadruk op gemeenschapsvoorzieningen

Bestemming van de projectzones

De projectzone is bestemd voor multifunctionele bestemmingen.

Gezien de bestaande toestand, wordt de nadruk gelegd op **gemeenschapsvoorzieningen**. Minstens 50 % van de gelijkvloerse bebouwing is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.

Eenzijds kunnen de bestaande gebouwen op termijn een nieuwe openbare of private functie krijgen of worden afgebroken voor de uitbreiding van de naastliggende woonwijk. Anderzijds moeten de bestaande voorzieningen in (of aansluitend met) de zone de mogelijkheid krijgen verder uit te breiden of te worden herschikt in functie van de op dat ogenblik bestaande noden.

Bij het opmaken van het inrichtingsplan zal de nodige aandacht worden besteed aan de bestaande gebouwen die, indien behouden, op een kwalitatieve manier moeten worden geïntegreerd in het totaalproject.

Zone 2a en zone 2b

Bebouwingsvoorschriften

ALGEMEEN (ZONE 2a en 2b) :

Bij realisatie van een project in deze zones moeten volgende randvoorwaarden worden gerespecteerd :

- maximale vloerindex (V/T) = 1
- Grondgebonden woningen mogen maximaal twee bouwlagen (+ eventueel een dak) omvatten, en kunnen in zone 2a en/of in de deelzone 2aA worden opgetrokken.
- Andere gebouwen kunnen maximaal 4 bouwlagen hoog zijn, bijkomend kan een ondergrondse parkeergarage worden voorzien.

Deze gebouwen moeten worden opgetrokken binnen de deelzone 2a A op het bestemmingsplan.

Indien wordt gekozen voor een plat dak, bedraagt de maximale bouwhoogte van deze gebouwen (h = H in gabariet) 14 m, excl. de voorzieningen zoals beschreven in B6.

Bij een hellend dak gelden volgende maximale waarden : h = 14m ; H = 17m ; x = 30°. In dit geval moeten de technische voorzieningen, zoals omschreven in B6 binnen dit gabariet begrepen zijn.

ZONE 2a :

Indien een gebouw meer dan 1 bouwlaag omvat, geldt het volgende :

Het gebouw moet minstens op een afstand x ten opzichte van de zonegrenzen worden ingeplant. Hierbij is x gelijk aan het dubbele van de hoogte van het gebouw boven de eerste bouwlaag. De projectzones 2a en 2b worden als één zone gezien; bijgevolg is deze regel niet van toepassing ten opzichte van de zonegrens tussen 2a en 2b.

ZONE 2b :

Voor gebouwen die palen aan de zone voor openbaar groen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen (zone 5) is het nemen van zicht en licht naar deze zone toegelaten.

In deze zone mag tot op de zonegrens worden gebouwd.

Mobiliteit - open ruimte

Open ruimte - parking

Het concept van de open ruimte moet er mee voor zorgen dat de nieuwe woonwijk niet in een achterliggend gebied terecht komt, maar een zeer toegankelijk en open karakter heeft, zodat de wijk goed geïntegreerd wordt in zijn ruimere omgeving.

Minimaal 25 % en 15 % van de totale oppervlakte van resp. zone 2a als zone 2b moet als open ruimte worden voorzien.

Gegroepeerde nieuwe parkings (zone 2a) moeten zo worden aangelegd dat zij een onderdeel vormen van een open park- en/of pleinconcept.

Voetgangers- en fietsverkeer

Beide projectzones (zone 2a en 2b) in het bpa moeten zo op elkaar worden afgestemd dat dwars door het bouwblok een voetgangers- en fietsersverbinding ontstaat vanaf het kerkplein tot aan de R. Sabbestraat (zie zone voor voetgangers- en fietsverbindingsas).

Autoverkeer

In de projectzones kunnen de nodige verbindingen voor autoverkeer naar de Zeswegenstraat, de Weversstraat en de R. Sabbestraat worden voorzien. Op die manier kan een goede bereikbaarheid van de projectzones voor de verschillende diensten (brandweer, ...) en de toegang tot de gebouwen, de parkings en de garages worden gerealiseerd. Er moet worden op toegezien dat deze ontsluitingen niet gebruikt worden voor doorgaand verkeer.

Er moet een aansluiting worden voorzien op zone 3b, tenzij in zone 3 geopteerd wordt voor de bestemming van projectzone.

C3 Zone met wisselbestemming : projectzone of zone voor bergingen, garages en tuinen (zone 3)

- In deze zone kan worden gekozen tussen de bestemming van projectzone enerzijds of zone voor bergingen en garages aan de garageweg anderzijds. De keuze wordt steeds gemaakt voor de gehele zone 3.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van projectzone, zijn de voorschriften van de gelijknamige zone (zone 2a) van toepassing over de totaliteit van zone 3 (3a én 3b). Als bijkomende voorwaarde wordt opgelegd dat in deze zone 3 een verbinding moet bestaan tussen de garageweg die ontsloten wordt via de R. Sabbestraat en de eigenlijke projectzone 2a.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van bergingen, garages en tuinen zijn volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing :
 - Zone 3a
 - Gebouwen (bergingen en garages) kunnen enkel worden opgetrokken binnen de zone 3a.
 - De gebouwen moeten worden opgetrokken binnen het gabariet en volgens de voorwaarden opgelegd in het B2-voorschrift m.b.t. bijgebouwen.
 - Een bebouwingspercentage van 60% is toegelaten.
 - Bestaande gebouwen die noch aan het vooropgestelde gabariet, noch aan de opgelegde bestemming beantwoorden, kunnen blijven bestaan en verbouwd worden.
 - Zone 3b
 - Deze zone fungeert als ontsluiting van de garages en bergingen van de aanpalende zone 3a.
 - In deze zone kunnen geen gebouwen worden opgetrokken.

C4 Zone met wisselbestemming : gemeenschapsvoorzieningen of centrumfuncties (zone 4)

- In deze zone kan worden gekozen tussen de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen enerzijds of de bestemming van de zone voor centrumfuncties anderzijds. De keuze wordt steeds gemaakt voor de gehele zone.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van centrumfuncties zijn de voorschriften van de gelijknamige zone (zone 1b) van toepassing.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen, zijn volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing :
 - Een gebouw in deze zone moet worden opgetrokken binnen het gabariet van de naastgelegen sporthal. De verschillende gebouwen moeten op een harmonieuze manier naast elkaar staan.
 - Een bebouwingspercentage van 100% is toegelaten.

C5 Zone met wisselbestemming : projectzone of zone voor centrumfuncties (zone 5)

- In deze zone kan worden gekozen tussen de bestemming van projectzone enerzijds of de bestemming van de zone voor centrumfuncties anderzijds. De keuze wordt steeds gemaakt voor de gehele zone.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van centrumfuncties zijn de voorschriften van de gelijknamige zone (zone 1b) van toepassing.
- Indien wordt gekozen voor de bestemming van projectzone, zijn de voorschriften van de gelijknamige zone (zone 2a : projectzone voor multifunctionele bestemmingen, met nadruk op wonen) van toepassing over de totaliteit van deze zone 5. De gebouwen moeten echter worden opgetrokken binnen het gabariet van zone 1b, zoals weergegeven in de tabel.

C6. Zone voor openbaar groen, recreatie en gemeenschapsvoorzieningen (zone 6)

Deze zone is bestemd als openbaar park voor actieve en passieve recreatie. Minimum 75 % van het niet bebouwde gedeelte van de zone, moet onverhard blijven. Slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die deel uitmaken van de beoogde bestemming.

- Als gemeenschapsvoorzieningen zijn lokale voorzieningen (voor de jeugd, het verenigingsleven of voor bejaarden) mogelijk, die geen abnormale hinder met zich meebrengen voor de onmiddellijke woonomgeving.
- Langs de perceelsgrenzen moet een groenscherm of een haag, zoals nu bestaand, aangeplant zijn. De beplanting moet zo worden gekozen dat het groenscherm ook tijdens de winterperiode voldoende functioneert.

C7. Zone voor garageweg (zone 7)

- Via deze weg mogen geen bijkomende woningen worden ontsloten, enkel garages en bergingen.
- De garageweg dient op een ruimtelijk en verkeerstechnisch verantwoorde wijze met de openbare weg te worden verbonden.
- Tevens vormt deze een voetgangers- en fietsersverbinding tussen de Sabbestraat en de projectzone via de zone 3.
- In deze zone mogen geen constructies worden opgericht.

C8. Zone voor voetgangers- en fietsersverbindingen (zone 8)

- Deze zone is bestemd voor voetgangers en fietsers. Deze moet de verschillende groene ruimtes en pleinen in het bouwblok met elkaar verbinden en de voetgangers en fietsers een alternatieve route bieden voor de straten rondom.
- Op het bestemmingsplan wordt de voetgangers- en fietsersverbinding op een schematische manier voorgesteld. Het tracé van de wegenis is weergegeven door middel van aslijnen. Van dit tracé kan maximum 25 m worden afgeweken. Het precieze tracé wordt in detail opgenomen in het inrichtingsplan van de projectzones voor multifunctionele bestemmingen.