

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

Nr.RP 9.90/34002/038.0 - Brussel, 16 augustus 2005
De Vlaamse minister van Financien en Begroting en
Ruimtelijke Ordening
(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor éénsluitend afschrift
(get.) Karolien Steppe
medewerker

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

gemeente Anzegem
deelgemeente Anzegem

BPA NR. 1 BORREBERG

2^e ontwerp: stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit BPA bestaan uit 4 niet te scheiden delen:

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

INTERCOMMUNALE LEIEDAL
PRESIDENT KENNEDYPARK 10 - BE-8500 KORTRIJK
TEL + 32 56 24 16 16 - FAX + 32 56 22 89 03

DE DIRECTEUR	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER
ir.-arch. Karel Debaere	ir.-arch. Steven Hoornaert

		GEMEENTESBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		ADVIES GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	10.12.02								
1ste voorontwerp	11.02.03	14.02.03		21.02.03	21.03.03				
2e voorontwerp	05.05.04	05.05.04	12.05.04	18.05.04	17.06.04	18.05.04	30.06.04		
1ste ontwerp	27.08.04		13.09.04					28.09.04	28.10.04
2 ^e ontwerp			07.02.05					18.02.05	21.03.05
			04.04.05						
ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 07/02/2005 DE SECRETARIS (get.) R. Avet Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 18/02/2005 tot 21/03/2005: DE SECRETARIS (get.) R. Avet Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 04/04/2005 DE SECRETARIS (get.) R. Avet Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel. DE BURGEMEESTER (get.) Victor Gerniers									
OPP. BPA: 17ha 52a				OPNAME BESTAANDE TOESTAND AUGUSTUS 2004			DOSSIER NR: L/Anz1/33		

Verklaring bij tabel bestemmingszones

Algemeen

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

Verklaring bij de kolommen

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

K2 de bestemming van de zone

De kenletters hebben de volgende betekenis:

- WRZ : zone voor wonen in ruime zin
- W : zone voor wonen
- Wx : zone voor wonen met beperkte nevenbestemming
- SWP : zone voor sociaal woonproject
- G : zone voor openbaar groen
- VF : zone voor doorgang voor voetgangers en fietsers
- STR : zone voor openbare wegenis
- GW : zone voor garageweg
- P : zone voor parking

K3 de typologie van de bebouwing

De kenletters hebben de volgende betekenis:

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

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

K5 tot en met K14 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 drie kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.

K5 de maximale terreinbezetting in %

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

K6 de maximale terreinbezetting in m²
De maximale terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m².

K7 de vloer-terreinindex (V/T)

V : som van de vloeroppervlakte

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

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

T : oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone

K8 minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K9 maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K10 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens

K11 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens

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

K12/13/14 Maximum gabariet hoofdgebouwen - bijgebouwen

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

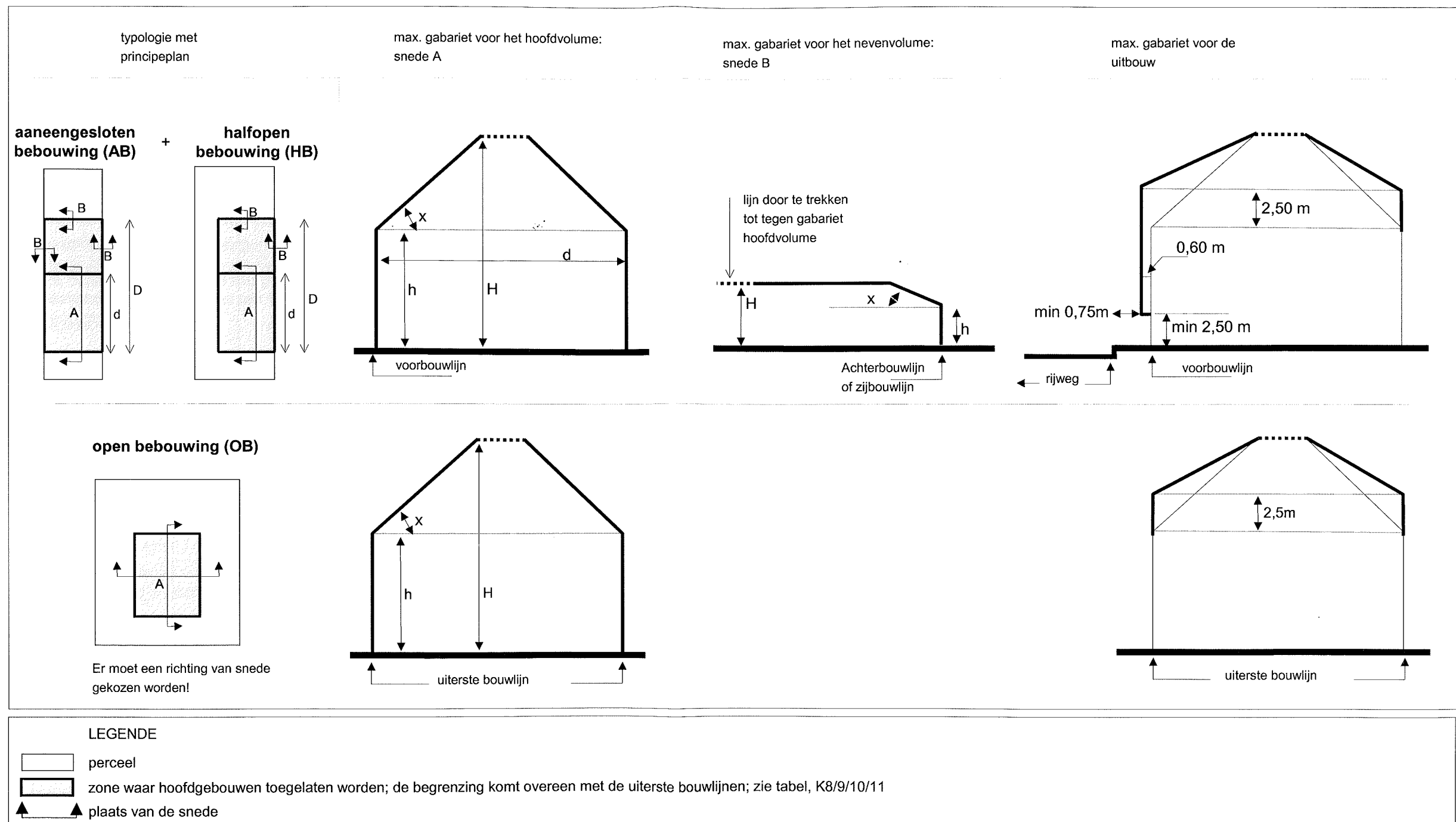
Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6m vanaf de perceelsgrens en over 35% van de maximum toegelaten bouwbreedte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

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

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

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

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



K15

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.

K16

daktype

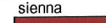
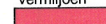
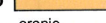
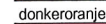
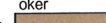
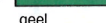
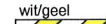
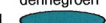
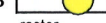
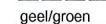
HD hellend dak
PD plat dak

K17/18/19

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



tabel bestemmingszones

NR.	ZONE	BESTEM- MING	TYPO- LOGIE	KARAKTER	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV.				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN								MAXIMUM AANTAL BOUW- LAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR.	
												hoofdvolume				nevenvolume										
					in %	in m²	V/T	rooilijn	max	zijkavel- grens	achter- kavel- grens min	h (m)	H (m)	d (m)	x (°)	h (m)	H (m)	x (°)	D (m)			type	A	B		C
1	 sienna	WRZ	AB/1,2	P	70%	500	-	ZP	8	AV	6	10	16	15	45	3	5	30	40	3	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7	C1	1	
2	 vermijloen	WRZ	HB/OB/1	P	50%	300	-	ZP	20	3/AV	6	7	12	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7	C2	2	
3a	 lichtoker	W	AB/1	P	50%	-	-	ZP	8	AV	6	6	11	12	45	3	5	30	15	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C3	3a	
3b	 lichtoker	W	AB/1	P	60%	-	-	ZP	8	AV	6	3	6	12	45	3	5	30	15	1	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C3	3b	
4	 oranje	Wx	HB/OB/1	P	40%	-	-	ZP	15	3/AV	AV	6	11	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7	C4	4	
5	 donkeroranje	Wx	AB/HB/OB/1	P	40%	-	-	6	8	0/3/AV	6	6	11	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7	C5	5	
6a	 oker	SWP	AB/HB/1,2	P	50%	-	-	0	6	AV	6	6	11	12	45	3	5	30	15	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6,B7	C6	6a	
6b	 oker	SWP	HB/1	P	50%	-	-	6	8	AV	AV	6	11	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5,B6	C6	6b	
7	 dennegroen	G	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C7	7	
8	 loofgroen	VF	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C8	8	
9	 geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C9	9	
10	 wit/geel	GW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10	
11	 dennegroen	G	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11	
12	 raster	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12	
13	 geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13	
14	 raster	VF	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14	
15	geel/groen	P	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C15	15	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12				13				14	15	16	17	18		19	

Aanvullende voorschriften

A. Algemene voorschriften

A1. Bestaande gebouwenvolumes

- Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en verbouwd worden.
- Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.
- Bij nieuwbouw moeten zowel afmetingen van het gabariet als de nieuwe bouwlijn gerespecteerd worden, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften. De C-voorschriften kunnen bovendien bijkomende beperkingen opleggen. Het gaat om nieuwbouw op een perceel wanneer minstens 1/2 van de structurerende elementen (wanden en funderingen) binnen de zone opnieuw gebouwd worden op dit perceel.

A2. Aansluiting van de gebouwen

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

A3. Hinder

- Voor alle activiteiten dienen voldoende maatregelen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

A4. Afsluitingen

- op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook:
In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel (=achteruitbouwstrook) zijn - op rooilijn en zijkavelgrens - afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten.
De maximale hoogte bedraagt:
 - hagen: 1,00 m;
 - afsluitingen in baksteen: 0,60 m.
- op andere perceelsgrenzen:
In het overige deel van het perceel zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen, hout en/of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2m, gemeten vanaf het vloerpas (gelijkvloers) van de eventueel hoger gelegen aanpalende gebouwenvolumes.
- Bij het afleveren van de bouwaanvraag kunnen bijkomende beperkingen/voorwaarden opgelegd worden in functie van de verkeersveiligheid en de bebouwing van de aangelanden.

A5. Wonen

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

A6. Materialen

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

A7. Nutsvoorzieningen

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

A8. Goedgekeurde verkavelingen

- In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door aanneming van dit BPA, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve aanneming van het plan uitdrukkelijk bepaald is.

B. Bijzondere voorschriften

B1. Dakterrassen

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

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

- Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.
- De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens, tenzij aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een gebouwenvolume of aanpalend dakterras voorkomt.
- Visuele afscherming moet de privacy van de aanpalenden garanderen.

B2. Halfopen bebouwing

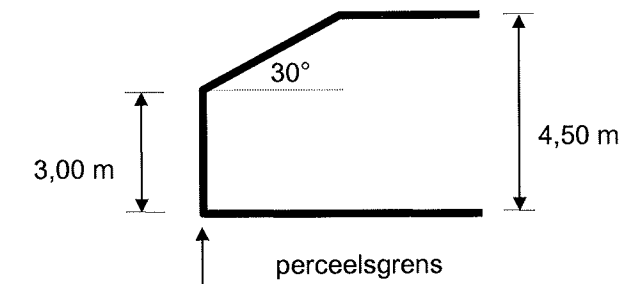
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre dat de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat halfopen bebouwing alleen kan wanneer :
 - ofwel op het aanpalende perceel een vrije zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of zal worden geëerbiedigd van minimum 3m,
 - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 9m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als gesloten gevels (zonder openingen) worden geconstrueerd, tenzij de zijkavelgrens een rooilijn is.

B3. Inplanting van parkeergarages

- Garagepoorten mogen niet uitzwaaien boven het openbaar domein.
- Parkeergarages en bergingen, die halfondergronds of ondergronds kunnen worden aangebracht door gebruik te maken van de bestaande niveauverschillen op het terrein, zijn toegelaten. Deze parkeergarages en bergingen dienen niet in rekening te worden gebracht als zijnde een afzonderlijke bouwlaag en maken geen deel uit van het maximum gabariet, zoals opgenomen in de tabel.

B4. Bijgebouwen

- Gebouwen, toegelaten waar hoofdgebouwen (= hoofdvolume + nevenvolume) niet toegelaten zijn, worden bijgebouwen genoemd.
- Bijgebouwen zijn enkel toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabel (K5, K6 en K7), niet overschreden wordt. In een bouwzone zijn bijgebouwen enkel toegelaten vanaf de achterbouwlijn van het hoofdvolume of tegen een reeds bestaand bijgebouw van de buur, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- De vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, met een absoluut maximum van 50 m², tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



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

B5. Randvoorwaarden t.o.v. aangelanden

- Elk bouwvergunnings- of verkavelingsaanvraag moet, ten opzichte van de aangelanden :
 - privacy garanderen. Beperken van inkijk door weloverwogen inplanting van terrassen en ramen.
 - voldoende bezonning garanderen, door beperking van de bouwvolumes en door een verantwoorde inplanting van de bouwvolumes.

B6. Parkeervoorzieningen

- Bij elk nieuw op te richten woongebouw moet minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid binnen de zone en binnen het perceel of eigendom voorzien worden, tenzij anders bepaald in de C-voorschriften.

B7. Aantal wooneenheden

De eengezinswoningen mogen intern tot maximum twee wooneenheden per woongebouw opgesplitst worden.

C. Zonevoorschriften

C1 Zone voor wonen in ruime zin - aanééngesloten bebouwing

- Deze zone voor wonen in ruime zin is bestemd voor woningen, diensten, kantoren, stapelplaatsen, horeca- en handelszaken. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving. Op elk perceel moet ten minste één woongelegenheid worden voorzien.
- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Voor de woonfunctie moet in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (minimum 1,5 parkeerplaats/ wooneenheid) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden. Ondergrondse parkings zijn toegelaten.

C2 Zone voor wonen in ruime zin - open / halfopen bebouwing

- Deze zone voor wonen in ruime zin is bestemd voor woningen, diensten, kantoren, stapelplaatsen, horeca- en handelszaken. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving. Op elk perceel moet één woongelegenheid worden voorzien.
- Binnen deze zone is open of halfopen bebouwing voorzien. De bestaande aaneengesloten bebouwing mag behouden worden. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Ten opzichte van de rooilijn langs de Wortegemsesteenweg is een uiterste grens der gebouwen op het bestemmingsplan getekend. Binnen deze bouwvrije strook is het stapelen van goederen of elke vorm van gebouwen of constructies niet toegelaten, tenzij deze bestemd voor openbaar nut.
- Voor de bestaande gebouwen binnen deze bouwvrije strook (= strook tussen de rooilijn en de uiterste grens der gebouwen) gelden volgende voorschriften :
 - . Alle instandhoudingswerken, onderhoudswerken, verbouwingen binnen het bestaande volume zijn toegelaten. Ook uitbreidingen van de bestaande gebouwen achter de bouwvrije strook zijn toegelaten.
 - . Bij afbraak dienen de nieuwe gebouwen op minimum 8m achter de rooilijn langs de Wortegemsesteenweg te worden opgebouwd.
 - . Bij afbraak van aanééngesloten of halfopen bebouwing dient de achteruitbouwstrook van 8m enkel te worden gerespecteerd in het geval dat de volledige rij van aanééngesloten of halfopen bebouwing wordt afgebroken.

C3 Zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing

- Deze zone is bestemd voor wonen.
- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.

C4 Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming - open / halfopen bebouwing

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen en laat tevens een nevenbestemming toe, die beperkt wordt tot maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers van het hoofdgebouw.

- De toegelaten nevenbestemmingen zijn kleinschalige kantoren en diensten, opgenomen in het woonhuis.
- Binnen deze zone is open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Voor de percelen binnen deze zone, die gelegen zijn ter hoogte van de Basisschool Ter Schabbe (voorbij de bocht van de Borreberg naar de Kortestraat), moeten de bestaande hoogstammige bomen zoveel mogelijk behouden worden. Bij de inplanting van nieuwe woningen op deze percelen moet aldus worden rekening gehouden worden met de bestaande groenwaarde.
- De minimale afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens is afhankelijk van de diepte van het perceel :
 - . voor percelen met een diepte tot 20m : bedraagt deze minimale afstand 6m ;
 - . voor percelen met een diepte tot 40m : bedraagt deze minimale afstand 10m ;
 - . voor percelen met een diepte groter dan 40m : bedraagt deze minimale afstand 20m.

C5 Zone voor wonen met beperkte nevenbestemming – open / halfopen / aanééngesloten bebouwing

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen en laat tevens een nevenbestemming toe, die beperkt wordt tot maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte op het gelijkvloers van het hoofdgebouw.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn kleinschalige kantoren en diensten, opgenomen in het woonhuis.
- Binnen deze zone is aaneengesloten, open of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Bij elke bouwvergunnings- of verkavelingsaanvraag binnen deze zone moet aangetoond worden dat een minimale woningdichtheid van 9 woningen voor de gehele zone kan gerespecteerd blijven.

C6 Zone voor sociaal woonproject

a. Betekenis van het sociaal woonproject :

- De zone moet stedenbouwkundig als één globaal sociaal woonproject (met sociale huur- en koopwoningen) worden ontwikkeld, waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gerespecteerd.
- Indien het project gefaseerd wordt uitgevoerd, moet er worden op toegezien dat na iedere stap een afgewerkt, harmonisch en kwaliteitsvol geheel wordt afgeleverd.
- De eerste bouw- of verkavelingsaanvraag in deze zone dient minimaal 50 % van de totale oppervlakte van de zone te omvatten en deze dient een minimale woningdichtheid van 15 woningen per hectare te respecteren. Bij elke bouwvergunnings- of verkavelingsaanvraag moet aangetoond worden dat deze minimale woningdichtheid van 15 woningen per ha voor de gehele zone kan gerespecteerd blijven.

b. Stedenbouwkundige randvoorwaarden :

- Deze zone is bestemd voor de realisatie van een sociaal woonproject met sociale huur- en koopwoningen.
- Zone 6a is bestemd voor aaneengesloten of halfopen bebouwing. Elke rij van woningen dient een harmonieus geheel te vormen en deel uit te maken van één architecturaal concept. Voor halfopen bebouwing wordt verwezen naar de B-voorschriften. Meergezinswoningen (appartementen) zijn enkel toegelaten ter hoogte van de 'zone voor openbare wegenis – plein'.

- Zone 6b is uitsluitend bestemd voor éénsgezinswoningen in halfopen bebouwing. Voor deze halfopen bebouwing wordt verwezen naar de B-voorschriften. De zijkavelgrenzen mogen binnen deze zone 6b beschouwd worden als achterkavelgrenzen en vice versa.
- De grens tussen zone 6a en 6b valt samen met as van de aan te leggen weg.
- De bestaande woningen aangeduid met een sterretje "*" op het bestemmingsplan kunnen behouden blijven als private woningen. Bij nieuwe bouwaanvragen voor deze woningen dienen de stedenbouwkundige voorschriften uit de tabel te worden gerespecteerd, zonder te voldoen aan de verplichting voor huisvesting van sociale doelgroepen.

C7 Zone voor openbaar groen

- Deze zone is bestemd voor een openbaar park en speelterrein.
- In deze zone mag een fietsers- en voetgangersdoorgang gerealiseerd worden.
- Maximum 10 % van de zone mag verhard worden. Enkel waterdoorlatende materialen zijn toegelaten.
- Alle constructies en infrastructuurwerken ter realisatie van het openbaar park en speelterrein zijn toegelaten.

C8 Zone voor doorgang voor fietsers en voetgangers

- Deze zone is bestemd als doorgang voor fietsers en voetgangers. Alle verhardingen en constructies ter realisatie van dit doel zijn toegelaten.

C9 Zone voor openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor straten en bijhorende openbare ruimte zoals groenaanleg, pleinen, rotondes en parkeerplaatsen.
- De materiële aanleg en inrichting van de straten Borreberg, Ter Schabbe, Kortestraat en Kalkstraat moet zodanig zijn dat het woonkarakter en de verblijfsfunctie van de straat wordt benadrukt.

C10 Zone voor garageweg

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van een garageweg.
- De zone mag verhard, maar niet bebouwd worden. De verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen aangelegd worden.
- Langs de garageweg mag enkel toegang worden verleend tot garages en bergingen. Langs deze garageweg mogen geen woningen worden gebouwd.

C11 Zone voor openbaar groen - schema

- Deze zone geeft een schematische aanduiding weer van de locatie waar de aanleg van een openbare groenzone moet worden voorzien.
- De minimale oppervlakte van de zone bedraagt 1.000m² en dient in één aaneengesloten geheel ontwikkeld te worden. Ten opzichte van de uiterste grenzen van de aanduiding op het plan kan maximaal 20m afgeweken worden. De minimale breedte bedraagt 15m.
- De juiste ligging van deze openbare groenzone wordt bepaald in een verkavelingsplan.

- In deze zone mag een fietsers- en voetgangersdoorgang gerealiseerd worden.

C12 Zone voor openbare wegenis – as van de weg

- Deze zone geeft de aslijn weer voor de aanleg van een openbare weg.
- Het tracé van de wegenis is weergegeven op het bestemmingsplan, met een maximaal toegelaten afwijking van 5m t.o.v. de ligging op het bestemmingsplan. De minimale breedte van deze openbare wegenis (inclusief rijweg, voetpaden, greppels...) bedraagt 7m.
- De juiste ligging van deze openbare wegenis wordt bepaald in een verkavelingsplan. Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle percelen gelegen in de omliggende woonzone op een goede manier kunnen ontsloten worden.
- De materiële aanleg en inrichting van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter en de verblijfsfunctie van de straat wordt benadrukt.

C13 Zone voor openbare wegenis – plein

- Deze zone geeft een schematische aanduiding weer van de locatie waar de aanleg van een openbare weg en plein moet worden voorzien.
- De minimale oppervlakte van de zone bedraagt 250m² en dient in één aaneengesloten geheel ontwikkeld te worden.
- De exacte ligging en de concrete vorm van de zone wordt bepaald in een verkavelingsplan.
- De materiële aanleg en inrichting van deze zone moet zodanig zijn dat het woonkarakter en de verblijfsfunctie wordt benadrukt.

C14 Zone voor doorgang voor fietsers en voetgangers – as van de weg

- Deze zone geeft de aslijn weer voor de aanleg van doorgang voor fietsers en voetgangers.
- Het tracé van de doorgang is weergegeven op het bestemmingsplan, met een maximaal toegelaten afwijking van 5m t.o.v. de ligging op het bestemmingsplan.
- De breedte van de doorgang bedraagt minimaal 1,75m en maximaal 2,5m.
- De verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen aangelegd worden.

C15 Zone voor parking

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van een openbare parking met groen karakter. Alle delen van de zone moeten openbaar toegankelijk zijn.
- De aanleg van de parking dient te voorzien in de aanleg van een groenscherm t.o.v. aanpalende zones voor wonen. Bovendien dienen verhardingen in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd.