

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

Nr. RP 9.90/34002/039.0 - Brussel, 17 augustus 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting
en Ruimtelijke Ordening
(get) Dirk VAN MECHELEN

Voor éénsluitend afschrift
(get) Karolien Steppe
medewerker

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

**gemeente Anzegem
deelgemeente Vichte**

BPA NR. 18 ROODKAPJE

2^e ontwerp: stedenbouwkundige voorschriften

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

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



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

DE DIRECTEUR	STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER
ir.-arch. Karel Debaere	ir.-arch. Steven Hoornaert i.s.m. arch. Wilfried Vandeghinste

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		ADVIES GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	22/12/02	23/12/02							
2e schetsontwerp	17/07/03	18/07/03							
1ste voorontwerp	12/01/04	13/01/04	18/02/04	27/02/04	01/04/04		22/04/04		
1ste ontwerp	27/05/04	28/05/04						25/06/04	26/07/04
2e ontwerp	06/12/04	07/12/04	07/02/05						

ONTWERP
 Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 07-02-2005

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

(get.) Rita Avet (get.) Victor Gerniers

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 DE BURGEMEESTER

(get.) Rita Avet (get.) Victor Gerniers

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 04-04-2005

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

(get.) Rita Avet (get.) Victor Gerniers

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 8ha 95a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND Mei 2004	DOSSIER NR: L/VIC18/22
-------------------	---------------------------------------	------------------------

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:

CF : zone voor centrumfuncties
WRZ : zone voor wonen in ruime zin
W : zone wonen
RW : zone voor residentieel wonen
WP : zone voor woningbouwproject
HD : zone voor handel en diensten
AB : zone voor ambachtelijke bedrijvigheid
B : zone voor bedrijvigheid
NB-RW : zone met nabestemming residentieel wonen
NB-WRZ : zone met nabestemming wonen in ruime zin
G : zone voor openbaar groen
GB : zone voor groenbuffer
STR : zone voor openbare wegenis
STR-G : zone voor openbare wegenis en groen
STR-P : zone voor openbare wegenis en parking met medegebruik
AS : zone voor achteruitbouwstrook
GW : zone voor garageweg
STR : zone voor as van openbare wegenis
VF : zone voor as van fietser- en voetgangersdoorgang

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

K7 de vloer-terreinindex (V/T)

V : som van de vloeroppervlakte

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

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

T : oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone

K8 minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K9 maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn

K10 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens

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

K11 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens

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

K12/13/14 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.

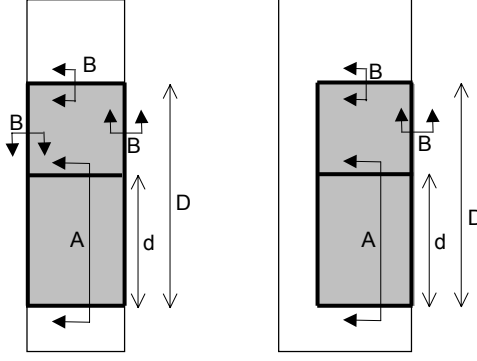
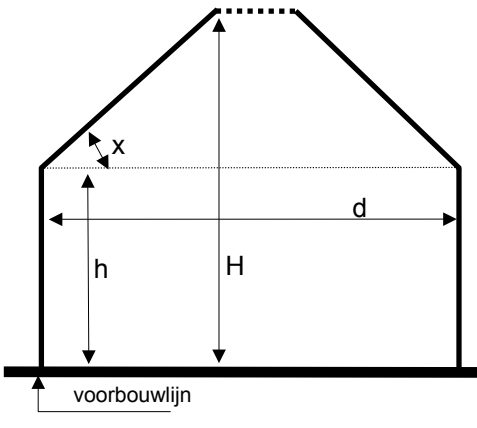
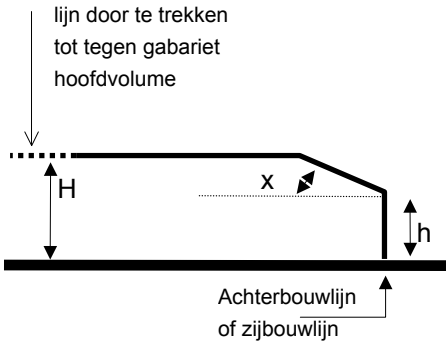
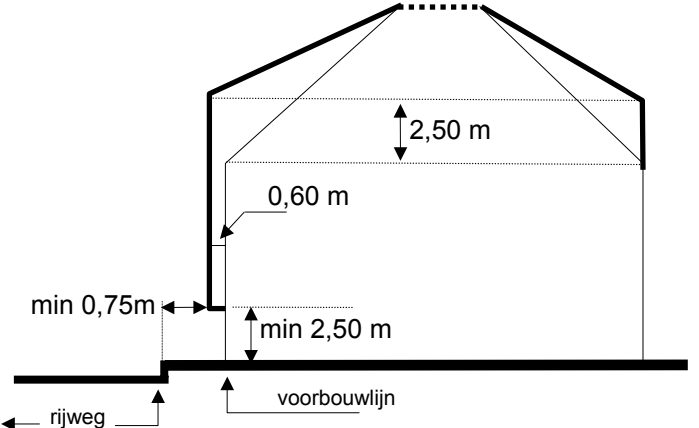
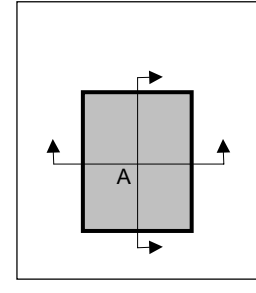
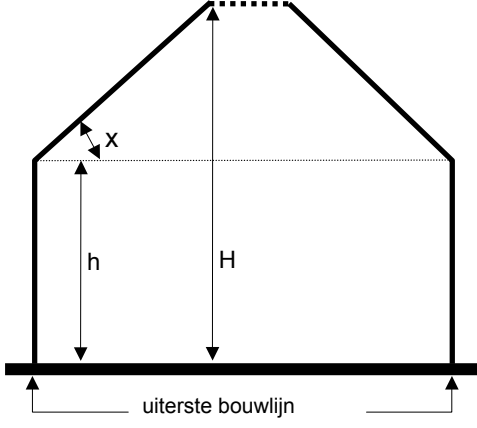
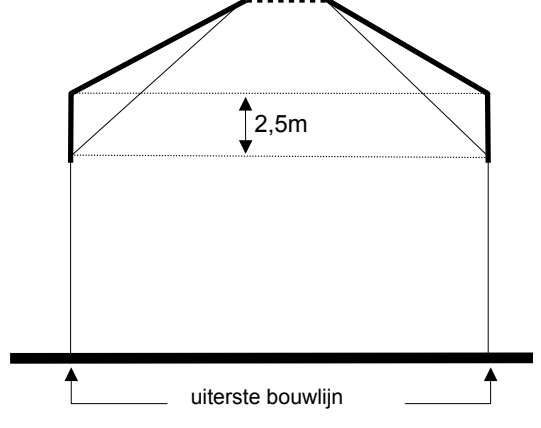



Snedes : snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein. Eenmaal een keuze 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.

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 			

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	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	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		zijkavelgrens	achterkavelgrens min	hoofdvolume				nevenvolume					type	A	B		C
								min	max			h (m)	H (m)	d (m)	x (°)	h (m)	H (m)	x (°)							
1	sienna	CF	AB/HB/1,2	P	80%	-	-	ZP	ZP	AV	0	7	12	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1, B2, B3, B4	C1	1
2	rood	WRZ	AB/HB/1,2	P	70%	-	-	ZP	ZP	AV	0	7	12	12	45	3	5	30	-	2	-	A	B1, B2, B3, B4	C2	2
3a	bruin	WRZ	OB/2	P	70%	-	-	ZP	ZP	ZP	3	12	15	15	45	3	3	-	-	4	-	A	B1, B3, B4	C3	3a
3b	bruin	WRZ	OB/2	P	70%	-	-	ZP	ZP	6	ZP	9	12	12	45	3	3	-	-	3	-	A	B1, B3, B4	C3	3b
4	vermijloen	RW	AB/HB/1	P	60%	-	-	0	10	AV	-	6	10	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1,B2,B3,B4,B5	C4	4
5	oranje	W	OB/1	P	40%	-	-	6	15	4	15	6	10	-	45	3	5	30	-	2	-	A	B1, B3, B4	C5	5
6	lichtoker	WP	AB/HB/OB/1	P	50%	-	-	6	6	AV	6	6	8	12	45	3	3	-	18	2	-	A	B1, B3, B4	C6	6
7	violet	HD	OB	P	60%	-	-	ZP	ZP	ZP	ZP	8	8	-	-	-	-	-	-	2	PD	A	-	C7	7
8	roze	AB	-	P	80%	-	-	0	0	3	3	7	12	12	45	3	7	45	-	-	-	A	-	C8	8
9	paars	B	-	P	80%	-	-	0	0	0	0	7	12	12	45	3	7	45	-	-	-	A	-	C9	9
10	vermijloen/roze	NB-RW	AV	P	←											AV	→					C10	10		
11	rood/roze	NB-WRZ	AV	P	←											AV	→					C11	11		
12	dennegroen	G	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12
13	donkergroen	GB	-	P	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13
14	geel	STR	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14
15	geel/dennegroen	STR-G	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C15	15
16	geel/raster	STR-P	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C16	16
17	loofgroen	AS	-	P	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C17	17
18	geel/wit	GW	-	P	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C18	18
19	raster	STR	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C19	19
20	raster	VF	-	O	0%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C20	20
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 bouwvolumes

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

A2. Aansluiting van de gebouwen

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

A3. Hinder

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

A4. Afsluitingen

- op perceelsgrenzen:
In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel zijn - op rooilijn en zijkavelgrens - afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximale hoogte bedraagt:
 - hagen: 1,00 m;
 - afsluitingen in baksteen: 0,60 m.In het overige deel van het perceel zijn afsluitingen toegelaten tot een maximum hoogte van 2m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de eventueel hoger gelegen woning.
- op bouwlijn in vrije zijstrook:
Over maximum 60% van de totale lengte van de voorgeschreven vrije zijstroken zijn afsluitingen tot 2m hoogte toegelaten, mits aansluitend op het hoofdgebouw en in het materiaal conform de voorgevel. De lengte van deze afsluiting mag aan één zijde van het hoofdgebouw gecumuleerd worden. Voor het resterend gedeelte gelden de voorschriften zoals in de voortuinstrook.
- Bij het afleveren van de bouwaanvraag kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden in functie van de verkeersveiligheid en de bebouwing van de aangelanden.

A5. Wonen

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

buitenruimte.

A6. Materialen

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

A7. 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

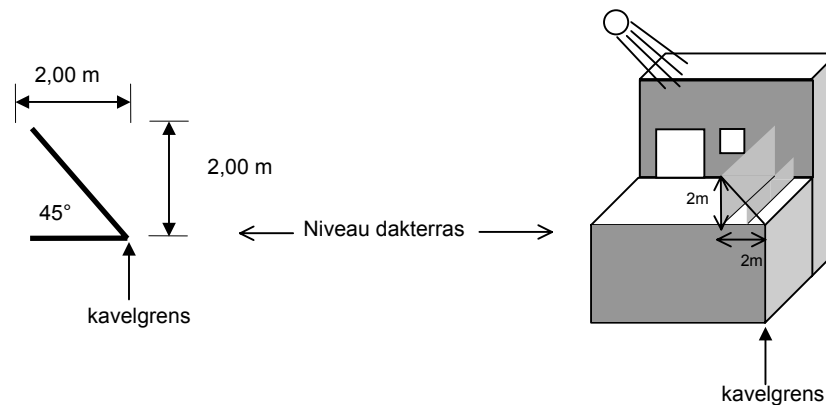
- In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door aanneming van dit BPA, op voorwaarde dat dit bij de voorlopige en de definitieve aanneming van het plan uitdrukkelijk 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 een gebouwd volume of aanpalend dakterras voorkomt (zie punt 4).
- In de zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden volgens de volgende verplichte bouwhoogte, naargelang de afstand tot de kavelgrens:



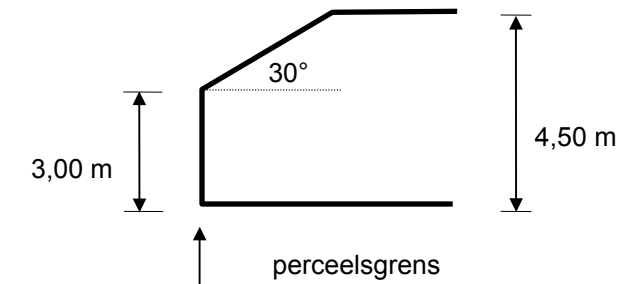
- Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras of een gebouwd volume bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen moeten in dit geval minimum 1,80 m en maximum 2,00 m hoog zijn.

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. 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.
- De vloeroppervlakte bedraagt maximaal 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw, met een absoluut maximum van 60 m², tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



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

B4. Aantal wooneenheden

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

B5. Minimale woningdichtheid

- Op het bestemmingsplan worden enkele 'toepassingsgebieden voor het bijzondere voorschrift van de minimale woningdichtheid' aangeduid. Binnen elkeen van deze toepassingsgebieden afzonderlijk geldt een minimale bouwdichtheid van 15 woningen per hectare. Bij elke bouwvergunnings- of verkavelingsaanvraag moet aangetoond worden dat dit minimum aantal wooneenheden voor het gehele toepassingsgebied kan gerespecteerd blijven.

C. Zonevoorschriften

C1. Zone voor centrumfuncties

- Deze zone voor centrumfuncties is bestemd voor wonen, kleinhandel, horeca, stapelplaatsen, diensten en kantoren. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving.
- Specifiek voor kleinhandelsactiviteiten bedraagt de maximale verkoopsvloeroppervlakte 300m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.
- Binnen de zone is aaneengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Voor elke functie, uitgezonderd wonen en horeca, moeten de parkeerbehoeften voorzien worden op eigen terrein. Voor de woonfunctie moet enkel in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (minimum 1,5 parkeerplaats/wooneenheid) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden.

C2. Zone voor wonen in ruime zin (aaneengesloten of halfopen bebouwing)

- Deze zone voor wonen in ruime zin is bestemd voor wonen, kleinhandel, horeca, stapelplaatsen, diensten en kantoren. De bestemming mag echter niet storend zijn voor de woonomgeving. Op elk perceel moet ten minste één woongelegenheid worden voorzien.
- De maximale terreinbezetting per perceel van niet-woonfuncties bedraagt 200m². Dit maximum wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.
- Binnen de zone is aaneengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Binnen deze zone zijn in principe ééngezinswoningen voorzien. Meergezinswoningen (appartementen) zijn enkel toegelaten op percelen met een minimale perceelsbreedte van 15m.
- Voor elke functie, uitgezonderd wonen en horeca, moeten de parkeerbehoeften voorzien worden op eigen terrein. Voor de woonfunctie moet enkel in het geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (minimum 1,5 parkeerplaats/wooneenheid) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden.

C3. Zone voor wonen in ruime zin (appartementsbouw)

- Deze zone is bestemd voor wonen in appartementsgebouwen (meergezinswoningen), diensten en kantoren.
- De niet-woonfuncties (diensten en kantoren) worden beperkt tot maximum 80% vloeroppervlakte van het gelijkvloers van een hoofdgebouw.
- Binnen de zone is open bebouwing voorzien met appartementsgebouwen (meergezinswoningen).
- Binnen zone 3a is slechts één hoofdgebouw toegelaten.
- Binnen zone 3b worden twee hoofdgebouwen toegelaten, nl. één hoofdgebouw op de verplichte bouwlijn langs de Oudenaardestraat en één hoofdgebouw op de verplichte bouwlijn palend aan 'de zone voor openbare wegenis en parking met medegebruik'.
- Binnen de zone 3b dienen minimum 15 sociale huur- of koopwoningen te worden voorzien. Bij elke bouwvergunning- of verkavelingsaanvraag moet aangetoond worden dat dit minimum aantal sociale wooneenheden voor de gehele zone kan gerespecteerd blijven.
- Voor elke functie moeten de parkeerbehoeften binnen de zone en binnen het perceel of eigendom

opgelost worden. Voor de woonfunctie met meergezinswoningen (appartementen) moet minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid voorzien worden. Ondergrondse parkeergarages zijn toegelaten.

- Garagepoorten mogen niet gesitueerd worden aan de zijde van de Oudenaardestraat of aan de zijde van 'de zone voor openbare wegenis en parking met medegebruik'.

C4. Zone voor residentieel wonen

- Deze zone is enkel bestemd voor wonen.
- Nevenbestemmingen worden niet toegelaten in deze zone.
- Binnen de zone is aaneengesloten of halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Bestaande woningen in open bebouwing kunnen behouden worden met toepassing van het algemene voorschrift A1 betreffende 'bestaande gebouwwolumes'.

C5. Zone voor wonen

- Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor wonen en laat tevens een nevenbestemming toe, die wordt beperkt tot een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw.
- De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren.
- De niet-bebouwde delen van elk perceel moeten een groen karakter hebben (door de aanleg tuinen, bomen, struiken...) en mogen maximaal voor 30% verhard worden.

C6. Zone voor woningbouwproject

a. Betekenis van het woningbouwproject :

- De zone moet stedenbouwkundig als één globaal geheel worden ontwikkeld, waarbij de stedenbouwkundige randvoorwaarden dienen te worden gerespecteerd.
- Indien het project gefaseerd wordt uitgevoerd, moet er worden op toegezien dat na iedere stap een afgewerkt 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.
- Elk bouwvergunning- of verkavelingsaanvraag moet, ten opzichte van de aangelanden :
 - . privacy garanderen. Beperken van inzicht door weloverwogen inplanting van terrassen en ramen.
 - . voldoende bezonning garanderen, door beperking van de bouwvolumes en door een verantwoorde inplanting van de bouwvolumes.

b. Stedenbouwkundige randvoorwaarden :

- Deze zone is bestemd voor een woningbouwproject.
- Nevenbestemmingen worden niet toegelaten in deze zone.
- Binnen de zone is aaneengesloten, halfopen of open bebouwing voorzien. De keuze van het type van bebouwing kan bij een bouwaanvraag perceelsgewijs vastgelegd worden.
- Ook bij open bebouwing dient men verplicht op één van de zijkavelgrenzen te bouwen. Bij de halfopen en open bebouwing moet de afstand tussen het hoofdgebouw en de niet-bebouwde perceelsgrens minimum 6m bedragen.
- De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als gesloten gevels (zonder openingen) worden

geconstrueerd, tenzij de zijkavelgrens een zonegrens is.

- Binnen de gehele zone dienen minimum 15 woningen te worden voorzien. Bij elke bouwvergunning- of verkavelingsaanvraag moet aangetoond worden dat dit minimum aantal wooneenheden voor de gehele zone kan gerespecteerd blijven.
- Elke rij van woningen dient een harmonieus geheel te vormen en deel uit te maken van één architecturaal concept.
- In de achteruitbouwstroken (stroken tussen de rooilijn en de voorbouwlijn) dienen voortuinen en verharde opritten te worden voorzien. Deze achteruitbouwstrook dient per perceel voor minimaal 50% met groen te worden aangelegd.
- Per woongelegenheden dient minimum 1 parkeerplaats of garage te worden voorzien. De opritten en parkeerplaatsen dienen met dezelfde materialen aangelegd te worden als 'de zone voor as van openbare wegenis'.

C7. Zone voor handel en diensten

- De zone is bestemd voor handel en diensten zoals een autogarage, benzinstation,...
- Minimum 30 % van de voorgevel moet bestaan uit transparante materialen.
- De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 2m.
- Alle parkeerbehoeften voor personeel en bezoekers dient voorzien te worden op eigen terrein of op de aanpalende 'zone voor openbare wegenis en parking met medegebruik'.
- Per perceel is één woning toegestaan, functioneel en ruimtelijk geïntegreerd in het gebouwencomplex. De woning kan niet afzonderlijk vervreemd worden.

C8. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

- Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en kleinschalige opslag.
- Zowel aan de huidige activiteiten als aan nieuwe activiteiten worden volgende voorwaarden opgelegd: de toegelaten activiteiten mogen geen abnormale hinder of risico's voor de woonomgeving veroorzaken en er zijn geen activiteiten toegelaten die qua verkeersdynamiek de draagkracht van de omgeving zouden overschrijden.
- Alle parkeerbehoeften voor personeel en bezoekers dient voorzien te worden binnen deze zone.
- Laden en lossen van vrachtwagens moet eveneens binnen deze zone gebeuren. In functie daarvan moet voldoende ruimte voorzien worden op eigen domein.
- Binnen de zone langs de Hoekstraat is één bedrijfswoning toegelaten, functioneel en ruimtelijk geïntegreerd in het gebouwencomplex. De bedrijfswoning mag niet vervreemd worden van de bedrijfsactiviteiten.
- Langs alle zij- en achterkavelgrenzen, die grenzen aan een andere bestemmingszone, dient een groenscherm van minimum 3m breedte te worden aangeplant. Om voldoende afscherming te verzekeren dient dit groenscherm samengesteld te worden uit hoog- en laagstammig groen. De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermingsfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.

C9. Zone voor bedrijvigheid

- Deze zone is bestemd voor bedrijfsgebouwen en stapelplaatsen. De bedrijfsactiviteiten mogen geen abnormale hinder en risico's veroorzaken voor de woonomgeving.
- De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 3m.
- Alle parkeerbehoeften voor personeel en bezoekers dient voorzien te worden binnen deze zone.

- Laden en lossen van vrachtwagens moet eveneens binnen deze zone gebeuren. In functie daarvan moet voldoende ruimte voorzien worden op eigen domein.

C10. Zone met nabestemming residentieel wonen

- Het BPA laat de mogelijkheid over te stappen van de bestaande bestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid' naar de bestemming 'zone voor residentieel wonen'. De overstap is onomkeerbaar. Deze nabestemming is slechts realiseerbaar, indien het gebeurt over de gehele zone.
- Voor de huidige bestemming gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid'.
- Indien er wordt overgegaan naar de nabestemming, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van 'de zone voor residentieel wonen' van toepassing.

C11. Zone met nabestemming wonen in ruime zin

- Het BPA laat de mogelijkheid over te stappen van de bestaande bestemming 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid' naar de bestemming 'zone voor wonen in ruime zin'. De overstap is onomkeerbaar. Deze nabestemming is slechts realiseerbaar, indien het gebeurt over de gehele zone.
- Voor de huidige bestemming gelden de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor ambachtelijke bedrijvigheid'.
- Indien er wordt overgegaan naar de nabestemming, zijn de stedenbouwkundige voorschriften van 'de zone voor wonen in ruime zin' van toepassing.

C12. Zone voor openbaar groen

- Deze zone is voorzien voor de aanleg van een openbare groenzone: alle delen van de zone moeten openbaar toegankelijk zijn.
- De groenzone moet een oppervlakte hebben van minimum 500m².
- De zone werd op het bestemmingsplan schematisch weergegeven. De exacte grenzen werden niet bepaald. De groenzone moet wel geïntegreerd worden in de 'zone voor woningbouwproject'.
- In deze zone mag een fietsers- en voetgangersdoorgang gerealiseerd worden. Andere verhardingen zijn niet toegelaten.

C13. Zone voor groenbuffer

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer.
- Om voldoende afscherming te verzekeren dient een groenscherm samengesteld te worden uit hoog- en laagstammig groen. De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermingsfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.
- De zone mag niet verhard, bebouwd of gebruikt worden als stapel- of parkeerruimte.

C14. Zone voor openbare wegenis

- Deze zone is bestemd voor straten en bijbehorende openbare ruimte zoals groenaanleg, pleinen, rotondes en parkeerplaatsen.

C15. Zone voor openbare wegenis en groen

- Deze zone is bestemd voor een openbare weg en een openbare groenzone.
- De openbare weg moet voldoende ruimte bieden om auto's te laten keren en dient een verbinding te vormen tussen 'de zone voor openbare wegenis' en 'de zone voor as van openbare wegenis'.
- Minimum 50 % van deze zone moet worden voorzien voor een openbare groenzone.

C16. Zone voor openbare wegenis en parking met medegebruik

- Deze zone is bestemd voor een parking en de openbare toegangswegen tot deze parking.
- De zone heeft een openbaar karakter, maar kan eveneens gebruikt worden voor parking bij de aanpalende zone voor handel en diensten.
- Op het bestemmingsplan werden een aantal referentiepunten aangeduid. Tussen de referentiepunten 'x, y en z' dient een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer te worden voorzien. Tussen het referentiepunt 'y' en 'de zone voor woningbouwproject' dient een fietsers- en voetgangersdoorgang te worden voorzien.

C17. Zone voor achteruitbouwstrook

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg en opritten.
- Per perceel dient minimum 60% van de zone met streekeigen groen te worden aangeplant.
- De opritten zijn per perceel maximaal 8m breed. Ter hoogte van de rooilijn mag de oprit verbreed worden in één vloeiende bochtstraat.
- Binnen deze zone mogen geen nieuwe verhardingen in monolithische materialen worden aangebracht. Aan bestaande verhardingen zijn onderhoudswerken toegestaan.
- Binnen deze zone is het stapelen van goederen of elke vorm van gebouwen of constructies niet toegelaten, tenzij deze bestemd voor openbaar nut.

C18. Zone voor garageweg

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

C19. Zone voor as van openbare wegenis

- Deze zone geeft de aslijn weer voor de aanleg van een openbare weg.
- Het tracé van de wegenis is schematisch weergegeven op het bestemmingsplan, met een maximaal toegelaten afwijking van 5m t.o.v. de ligging op het bestemmingsplan.
- De juiste ligging van deze weg wordt bepaald in een verkavelingsplan. Daarin moet duidelijk aangetoond worden dat alle percelen gelegen in de omliggende woonzones op een goede manier kunnen ontsloten worden.
- De breedte van de rijweg bedraagt minimaal 5m en maximaal 8m.0
- Ter hoogte van de zone voor groenbuffer mag de weg plaatselijk verbreed worden in functie van het keren van personenwagens.
- De materiële aanleg van de rijweg moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt (vb. woonerf).

C20. Zone voor as van fietsers- en voetgangersdoorgang

- Deze zone is bestemd voor de aanleg van een fietsers- en voetgangersdoorgang.
- Deze as is slechts een schematische weergave. De exacte ligging wordt niet bepaald in de voorschriften. Het begin- en eindpunt van de as dienen wel gerespecteerd te worden.
- De minimale breedte van de fiets- en voetgangersdoorgang bedraagt 2m.
- De verhardingen moeten in waterdoorlatende materialen aangelegd worden.