

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr.RP 9.90/34002/014.1
Brussel, 15.12.2004
De Vlaamse minister van Financien en Begroting,
Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluitend afschrift
(get.) Steppe Karolien
medewerker

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

gemeente Anzegem
deelgemeente Vichte

BPA VICHTE NR. 04B LENEDREEF

2de 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 056 24 16 16 - FAX 056 22 89 03 - info@leiedal.be - www.leiedal.be

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir.-arch. K. DEBAERE

Arch. G. LANNOO
G.A.S. R.P.

	opgemaakt	GEMEENTESBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		ADVIES GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1 ^{ste} schetsontwerp		20/11/02	15/01/03						
1 ^{ste} voorontwerp		15/01/03	23/01/03	17/02/03	21/03/03				
2 ^{de} voorontwerp		25/04/03				5/05/03	19/05/03		
1 ^{ste} ontwerp		26/05/03						8/09/03	8/10/03
2 ^{de} ontwerp		23/01/04	05/04/04				08/03/04	20/04/04	20/05/04
			05/07/04				30/06/04		

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 5 april 2002.

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

get. R. AVET

get. V. GERNIERS

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 20 april 2004 tot 20 mei 2004.

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

get. R. AVET

get. V. GERNIERS

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 5 juli 2004.

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

get. R. AVET

get. V. GERNIERS

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 26ha 63a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND

September 2003

DOSSIER NR: L/Vic4b/32

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:

W: zone voor wonen met beperkte nevenbestemming
RW: zone voor residentieel wonen
WRZ: zone voor wonen in ruime zin
WB: zone voor wisselbestemming
NB: zone met nabestemming
AB: zone voor ambachtelijke bedrijvigheid
IB: zone voor industriële activiteiten
H: zone voor diensten, handel en kantoren
G: zone voor openbaar groen
VF: zone voor fietsers en voetgangers
STR: zone voor openbare wegenis
AS: zone voor achteruitbouwstrook
SP: zone voor spoorlijn
BEG: zone voor militaire begraafplaats
GS: zone voor groenscherm
HSP: zone voor hoogspanningspylonen

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

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).

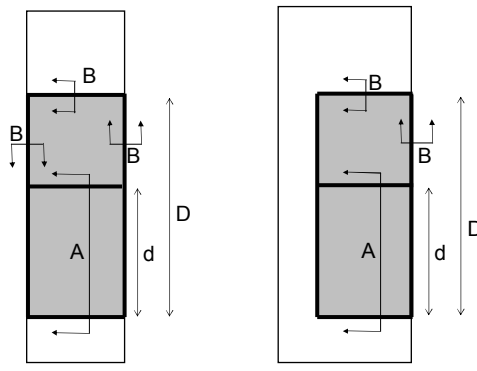
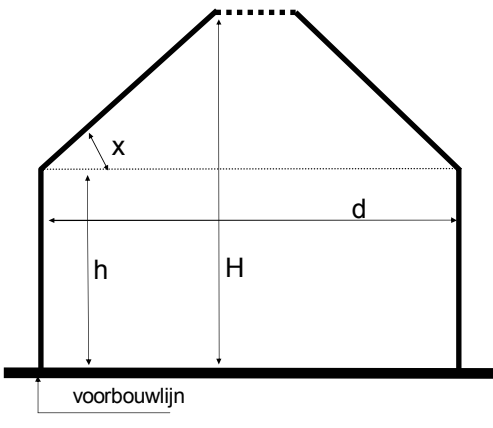
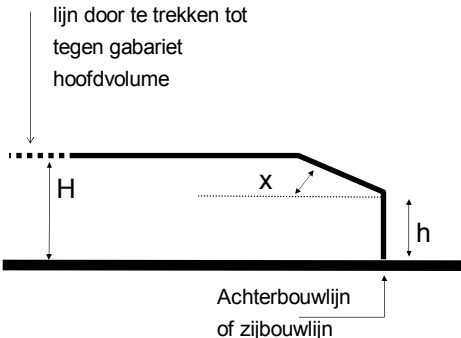
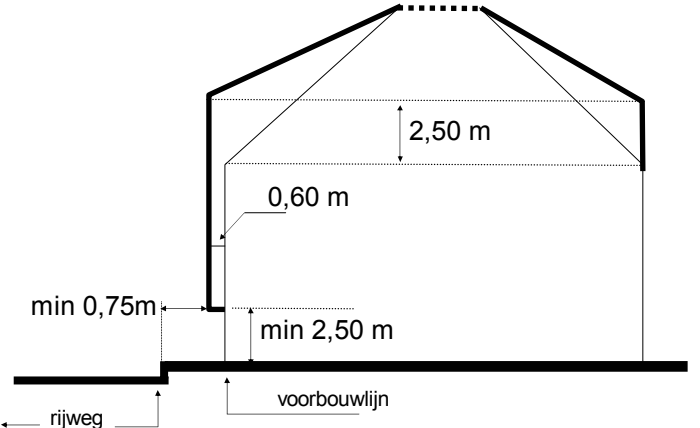
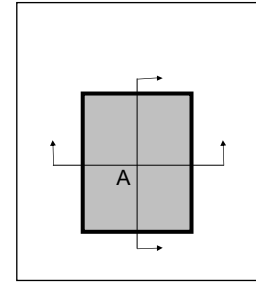
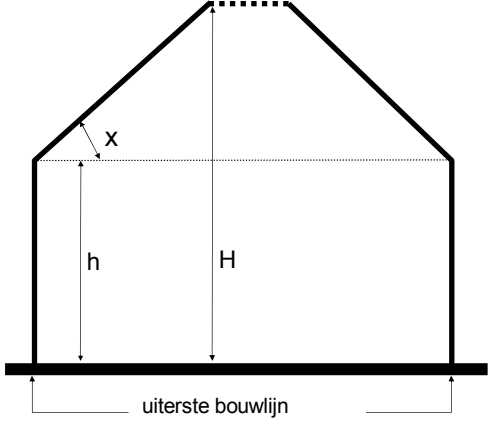
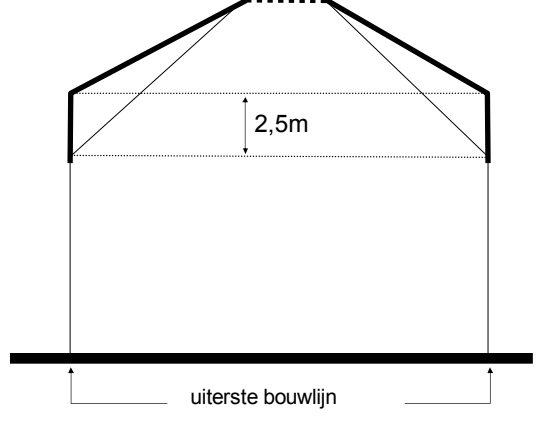



Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6m vanaf de perceelsgrens en over 35% van de maximum toegelaten breedte 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 m²	V/T	rooilijn		achterkavelgrens min	hoofdvolume				nevenvolume						type	A	B		C
								min	max		h (m)	H (m)	d (m)	x (°)	h (m)	H (m)	x (°)	D (m)							
1	oker	W	AB/1	P	-	250	-	3	10	AV	6	4	4	15	0	4	4	0	-	1	PD	A	B2, B5	C1	1
2	sienna	W	AB/1	P	60%	-	-	0	0	AV	6	7	12	12	45	3	5	-	15	2	-	A	B1, B2, B4, B5	C2	2
3	oranje	RW	(H)OB/1	P	40%	-	-	3	20	AV	6	7	12	20	-	3	5	-	25	2	-	A	B1, B3, B4, B5	C3	3
4	vermijoen	W	AB/1	P	50%	250	-	0	12	AV	6	7	12	12	-	3	5	-	15	2	-	A	B1, B2, B4, B5	C4	4
5a	bruin	WRZ	AB/1	P	60%	-	-	0	3	AV	9	7	12	15	-	3	5	-	20	2	-	A	B1, B2, B4	C5	5a
5b	bruin	WRZ	AB/1,2	P	70%	-	-	0	3	AV	-	10	15	15	-	4	6	-	25	3	HD	A	B1, B2	C5	5b
6	vermijoen/bruin	WB	-	P	←							AV									→	A	-	C6	6
7	rose/oranje	NB	-	P	←							AV									→	A	-	C7	7
8	rose/bruin	NB	-	P	←							AV									→	A	-	C8	8
9	rose	AB	-	P	80%	-	-	6	-	AV	0	AV	8,5	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C9	9
10	paars	IB	-	P	85%	-	-	4	40	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10
11	violet	H	-	P	80%	-	-	4	-	-	-	10	15	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11
12	lichtgroen	G	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B6	C12	12
13	dennegroen	VF	-	O	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13
14	dennegr./raster	VF	-	O	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14
15	geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B6	C15	15
16	raster	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B6	C16	16
17	loofgroen	AS	-	P	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C17	17
18	grijs	SP	-	O	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C18	18
19	geel/grijs	SP/STR	-	O	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C19	19
20	lichtolijfgroen	BEG	-	O	←							AV									→	A	-	C20	20
21	donkergroen	GS	-	P	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C21	21
22	blauw	HSP	-	O	←							AV									→	A	-	-	22
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

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

Binnen alle zones zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden - eigen aan de nutsvoorzieningen - toegelaten.

A8. Goedgekeurde verkavelingen

In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.10.1996 worden alle verkavelingen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door aanneming van dit BPA. De afschaffing van de verkavelingen dient ook opgenomen te worden in de gemeenteraadsbeslissing m.b.t. het BPA.

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 vloerplan 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 bouwvolume of aanpalend dakterras voorkomt.
- Visuele schermen moeten de privacy van de aanpalenden garanderen.

B2. Aaneengesloten bebouwing

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.
- 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 wachtgevels (zonder openingen) worden geconstrueerd.
- Bij het aanbouwen moet rekening worden gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen, ter garantie van voldoende lichtinval in deze gebouwen.
- Bij het aanbouwen aan een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

B3. Open bebouwing

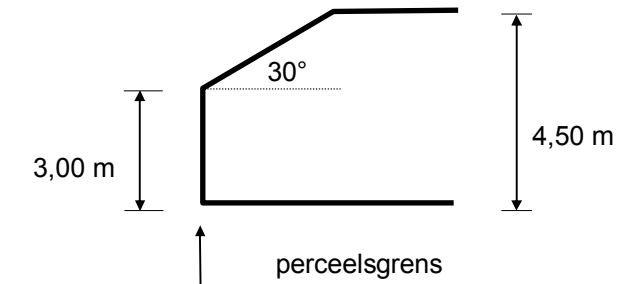
- Binnen deze zone is open bebouwing voorzien.
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre dat de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat halfopen bebouwing alleen kan wanneer :
 - ofwel op het aanpalend perceel een vrije zijtuinstrook wordt geëerbiedigd, of zal worden geëerbiedigd van minimum 3m
 - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 9m breed, met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- Indien gekozen wordt voor halfopen bebouwing (wanneer er dus aanbouwmogelijkheid is op het aanliggende perceel), dan moeten de zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen als wachtgevels (zonder openingen) worden opgetrokken.

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 aanpalenden, 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. Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemming wordt beperkt tot een maximum van 30% van totale vloeroppervlakte van het gelijkvloers van het hoofdgebouw. De toegelaten nevenbestemmingen zijn diensten en kantoren.

B6. Inrichting van het openbaar domein

Alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein zijn toegelaten (bv. straatmeubilair, bushokjes, infototems, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, aanvullende bouwconstructies zoals speeltuigen, zandbakken, enz.).

C. Zonevoorschriften

C1. Zone voor patiwoningen

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Elke woning dient voorzien te zijn van een patio. Dit is een open ruimte (binnentuintje en/of verharde zone) geïntegreerd in de woning.
- Per rij van woningen dient gekozen te worden voor éénzelfde typologie. De bestaande architecturale eigenheid van de wijk (d.i. ondermeer de materiaalkeuze, de dakvorm) dient hierbij gerespecteerd te worden.
- Bijgebouwen, los van het hoofdgebouw, zijn enkel toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabel (K5, K6 en K7), niet overschreden wordt. Het maximale gabariet van het bijgebouw bedraagt: bebouwde oppervlakte 30m² - bouwhoogte 4m.
- Bijgebouwen dienen een afstand van minimum 3m te behouden t.o.v. de achterkavelgrens.

C2. Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- De architecturale eigenheid van de wijk (d.i. ondermeer de materiaalkeuze, de dakvorm) dient gerespecteerd te worden

C3. Zone voor residentieel wonen – (half)open bebouwing

- Binnen deze zone is open bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Verplichte bouwlijnen, aangeduid op het bestemmingsplan, hebben voorrang op de voorschriften opgenomen in de tabel.
- Bij halfopen bebouwing bepaalt de eerst vergunde woning de kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn van het hoofdvolume.
- Het bijgebouw dient achteruit gebouwd te worden t.o.v. de rooilijn met een afstand van minimum 6m.

C4. Zone voor wonen, aaneengesloten of halfopen bebouwing

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Elke rij van woningen dient een harmonieus geheel te vormen.

Voor de **blauw omrande zone** op het bestemmingsplan gelden volgende aanvullende voorschriften:

- Maximaal 9 nieuwe wooneenheden worden binnen deze zone toegelaten.
- Er dient een woningproject uitgewerkt te worden waarbij gekozen wordt voor groepswooningbouw. Omwille van de ingesloten ligging van het terrein, wordt het bouwen van één rij woningen uitgesloten.

C5. Zone voor wonen in ruime zin

Deze zone voor wonen in ruime zin is bestemd voor wonen en laat tevens diensten, kantoren,

detailhandel en horeca toe. Op elk perceel moet ten minste één wooneenheid worden voorzien.

Op het bestemmingsplan wordt op twee plaatsen een toegang (aangeduid met pijl op bestemmingsplan) naar de achterliggende zone 7 voorzien. Deze toegangen bieden de mogelijk tot onsluiting van de zone 7 van zodra de nabestemming (residentieel wonen) in deze zone tot uitvoering wordt gebracht. De doorgang in de Beukenhofstraat doet reeds dienst als toegang voor de huidige activiteiten.

Binnen deze zone onderscheiden we een **zone a** en een **zone b**:

Zone 5a:

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Bij halfopen bebouwing bepaalt de eerst vergunde woning de kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn van het hoofdvolume.
- Binnen deze zone is kleine ambachtelijke bedrijvigheid eveneens toegelaten, zolang de activiteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.
- Achter de woningen zijn kleine stapelplaatsen en loodsen toegelaten met een maximum gabariet: bebouwde oppervlakte 500 m² - bouwhoogte 6m. Deze stapelplaatsen of loodsen moeten een afstand van minimum 3m respecteren t.o.v. de achterkavelgrens. Tussen deze loodsen en de aanpalende woonzones dient een groenscherm voorzien te worden.
- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Zone 5b:

- Binnen de zone is aaneengesloten bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar de bijzondere voorschriften.
- Meergezinswoningen zijn toegelaten.
- In deze zone dient men te streven naar een harmonische aansluiting van de gebouwen met de aanpalende gebouwen.
- In geval van de woonvorm met meergezinswoningen moet het parkeren voorzien worden op eigen terrein (minimum één parkeergelegenheid per wooneenheid).
- Bijgebouwen, los van het hoofdgebouw, zijn enkel toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabel (K5, K6 en K7), niet overschreden wordt. Het maximale gabariet van het bijgebouw bedraagt: bebouwde oppervlakte 120m² - bouwhoogte 4m.

C6. Zone voor wisselbestemming

Binnen deze zone dient voor elk perceel gekozen te worden tussen twee bestemmingen :

- Bestemming : zone voor wonen - gesloten of halfopen bebouwing
Indien de keuze valt op deze bestemming zijn alle stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor wonen – gesloten of halfopen bebouwing (zone 4) van toepassing.
- Bestemming : zone voor wonen in ruime zin - max. 2 bouwlagen
Indien de keuze valt op deze bestemming zijn alle stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor wonen in ruime zin (zone 5a) van toepassing.

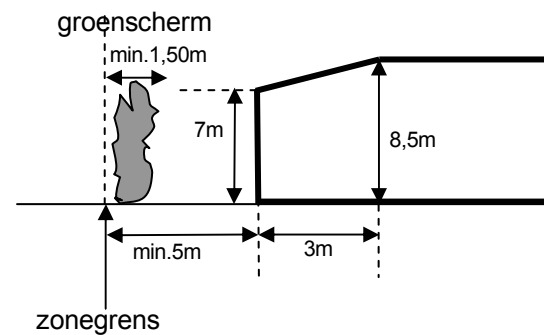
C7. Zone met nabestemming residentieel wonen - (half)open bebouwing

- Het BPA laat de mogelijkheid over te stappen van de bestaande bestemming "zone voor

ambachtelijke bedrijvigheid" naar de "bestemming "zone voor residentieel wonen - (half)open bebouwing" In de zone kan slechts voor één van de twee bestemmingen gekozen worden. De overstap is onomkeerbaar.

Voor de huidige bestemming "zone voor ambachtelijke bedrijvigheid" gelden de volgende voorschriften:

- De volledige zone is bestemd voor de bestaande brouwerij. Bij uitdoving van de bestaande activiteiten zijn nieuwe ambachtelijke activiteiten toegelaten.
- 80 % van het terrein mag worden bebouwd. Uitbreiding van de bestaande gebouwen is bijgevolg mogelijk, zowel voor de brouwerij als voor eventuele nieuwe ambachtelijke activiteiten.
- Zowel aan de huidige activiteiten als aan nieuwe activiteiten worden volgende voorwaarden opgelegd: de toegelaten activiteiten zijn verenigbaar met de woonomgeving en er zijn geen activiteiten toegelaten die qua verkeersgeneratie de draagkracht van de ontsluiting zouden overschrijden.
- De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 8,5m.
- Bij elke nieuwbouw dient men rekening te houden met het volgende gabariet t.o.v. de zonegrenzen:



Langs de zonegrenzen dient een bouw- en stapelvrije strook gerespecteerd worden van min.5m. Binnen deze strook dient een groenschermb voorzien te worden, samengesteld uit hoogstam groen (hoogte: min.2m). De beplanting van het groenschermb moet zo gekozen worden dat de visuele afschermbfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.

De samenstelling en inrichting van het groenschermb dienen weergegeven te worden op het inrichtingsplan, horende bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag m.b.t. deze zone.

- De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 4m.
- 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.
- Het bedrijf mag enkel ontsluiten via twee toegangen naar de Beukenhofstraat (bestaande private oprit en nieuwe toegang via de openbare weg).
- Een bedrijfswoning wordt toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van 200m². De bedrijfswoning dient functioneel en ruimtelijk geïntegreerd te worden in het volume van het bedrijfsgebouw. De woning mag niet afzonderlijk vervreemd worden.
- De niet-bebouwde ruimte van het bedrijfsperceel mag volledig verhard worden. Er dienen op eigen terrein wel de noodzakelijke - al dan niet ondergrondse - maatregelen ondernomen te worden om voldoende regenwaterreserves aan te leggen.

Indien men wil overgaan naar de bestemming "residentieel wonen – (half)open bebouwing", zijn alle stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor wonen (zone 3) van toepassing.

Voor de rood omrande zone op het bestemmingsplan gelden volgende aanvullende voorschriften:

- Enkel open bebouwing wordt toegelaten.
- Het hoofdgebouw (hoofdvolume + nevenvolume) dient geplaatst te worden op minimum 6m van de

kavelgrenzen.

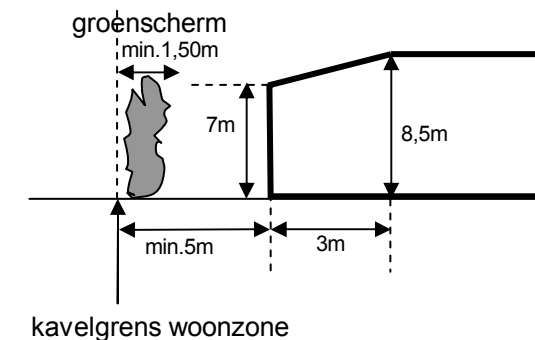
- De toegang tot de percelen dient te gebeuren via de private toeritten (aangeduid met pijl op bestemmingsplan) vanaf de Lendedreef en de Beukenhofstraat. De breedte van de toeritten bedraagt min.4m.

C8. Zone met nabestemming residentieel 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". In de zone kan slechts voor één van de twee bestemmingen gekozen worden. De overstap is onomkeerbaar.
- Voor de huidige bestemming "zone voor ambachtelijke bedrijvigheid" gelden dezelfde voorschriften als vermeld voor de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid onder C7.
- Indien men wil overgaan naar de bestemming "wonen in ruime zin" zijn alle stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor wonen in ruime zin (5b) van toepassing.

C9. Zone voor ambachtelijke bedrijvigheid

- Deze zone is bestemd voor kleine ambachtelijke bedrijven/stapelplaatsen en bedrijfswoningen.
- De maximale perceelsgrootte per bedrijf bedraagt 5000m².
- De niet-bebouwde ruimte van het bedrijfsperceel mag volledig verhard worden. Er dienen op eigen terrein wel de noodzakelijke - al dan niet ondergrondse - maatregelen ondernomen te worden om voldoende regenwaterreserves aan te leggen.
- Indien geen aparte zone voor groenschermb naar het wonen werd voorzien op het bestemmingsplan, dient langs de kavelgrens naar een woonzone een bouw- en stapelvrije strook gerespecteerd te worden van min.5m met volgende gabariet:



Het groenschermb wordt samengesteld uit hoogstam groen (hoogte: min.2m). De beplanting van het groenschermb moet zo gekozen worden dat de visuele afschermbfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.

De samenstelling en inrichting van het groenschermb dienen weergegeven te worden op het inrichtingsplan, horende bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag m.b.t. deze zone.

- Aanpalend aan andere bedrijfspercelen mag één zijgevel van het bedrijfsgebouw op de perceelsgrens aangebouwd worden aan het aangrenzende bedrijfsgebouw. T.o.v. van de andere zijkavelgrens dient een bouw- en stapelvrije zijstrook van min.4m gerespecteerd te worden.
- Indien beslist wordt geen zijgevel op de perceelsgrens te bouwen, moet aan elke zijde een bouw- en stapelvrije zijstrook van min. 4m behouden blijven.
- Ieder 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.
- Per bedrijfsperceel zijn kantoren en één bedrijfswoning toegelaten, op voorwaarde dat ze functioneel en ruimtelijk geïntegreerd worden in het volume van het bedrijfsgebouw. De

vloeroppervlakte voor bewoning mag maximaal 200m² bedragen. De woning mag niet afzonderlijk vervreemd worden.

C10. Zone voor industriële activiteiten

- Deze zone is bestemd voor industriële activiteiten.
- De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 6m.
- Ieder 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.
- Er dient een achteruitbouwstrook van minimum 4m ten opzichte van de rooilijn (Beukenhofstraat) gerespecteerd te worden. In deze strook geldt een parkeer- en stapelverbod.
- De niet-bebouwde ruimte van een bedrijfsperceel mag volledig verhard worden. Er dienen op eigen terrein wel de noodzakelijke - al dan niet ondergrondse - maatregelen ondernomen te worden om voldoende regenwaterreserves aan te leggen.

C11. Zone voor diensten, handel en kantoren

- De zone is bestemd voor diensten, handel en kantoren.
- Stapelen in open lucht is niet toegelaten.
- Er dient een achteruitbouwstrook van minimum 4m ten opzichte van de rooilijn (Beukenhofstraat) gerespecteerd te worden. In deze strook geldt een parkeerverbod.
- Iedere onderneming is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van de onderneming het personeel en de bezoekers.
- Per onderneming wordt één bedrijfswoning toegelaten, op voorwaarde dat ze functioneel en ruimtelijk geïntegreerd worden in het volume van het gebouw. De vloeroppervlakte voor bewoning mag maximaal 200m² bedragen. De woning mag niet afzonderlijk vervreemd worden.
- De niet-bebouwde ruimte mag volledig verhard worden.

C12. Zone voor openbaar groen

- Deze zone is voorzien voor de aanleg van een groen park. Alle delen van de zone moeten openbaar toegankelijk zijn.
- In deze zone mag een fietsers- en voetgangersdoorgang gerealiseerd worden. Andere verhardingen zijn niet toegelaten.

C13. Zone voor fietsers en voetgangers

- Deze zone is bestemd als pad voor fietsers en voetgangers. De zonegrenzen geven de juiste ligging en breedte van het pad weer.
- De materiële aanleg moet zodanig zijn dat het karakter van een pad voor fietsers en voetgangers wordt benadrukt.

C14. Zone voor fietsers en voetgangers, met toerit voor aangelanden

- Deze zone is bestemd als pad voor fietsers en voetgangers, met toerit voor aangelanden. De zonegrenzen geven de juiste ligging en breedte van het pad weer.
- De materiële aanleg moet zodanig zijn dat het karakter van een pad voor fietsers en voetgangers wordt benadrukt.

C15. Zone voor openbare wegenis

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

C16. Zone voor openbare wegenis - as van de straat

- 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 7m t.o.v. de ligging op het bestemmingsplan. De minimale breedte van deze weg bedraagt 8m.
- De juiste ligging van deze weg 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 van deze straten moet zodanig zijn dat het woonkarakter van de straat wordt benadrukt (vb. woonerf).

C17. Zone voor achteruitbouwstrook

- Vanaf de rooilijn dient een strook van minimum 6m onbebouwd te blijven.
- In deze achteruitbouwstrook wordt geen enkele toegang tot de bedrijfspercelen toegelaten.
- De achteruitbouwstrook dient aangelegd te worden met bodembedekkers, lage beplanting, gras of een combinatie ervan. Verharding is verboden.
- Elke vorm van parkeren en/of stapelen in open lucht en/of andere bedrijfsactiviteiten van de aangrenzende zone voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn in deze zone verboden.

C18. Zone voor spoorlijn

- Binnen deze zone zijn constructies, installaties, toestellen en aanhorigheden bij de uitrusting van de spoorweg toegelaten.
- Handelingen die nodig zijn voor het beheer van de spoorwegen worden eveneens toegelaten.

C19. Zone voor spoorwegovergang

- Deze zone is bestemd voor een gelijkvloerse kruising van de spoorlijn met de openbare weg.

C20. Zone voor militaire begraafplaats

- Deze zone is bestemd voor een militaire begraafplaats. Alle handelingen die nodig zijn voor het onderhoud en het instandhouden van de begraafplaats zijn toegelaten.

C21. Zone voor groenscherm

- Om voldoende afscherming naar het wonen te verzekeren dient een groenscherm voorzien te worden, samengesteld uit hoogstam en laagstam groen. De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt. Verharding is verboden.
- Aan bestaande vergunde gebouwen binnen deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak mogen deze gebouwen niet herbouwd worden.
- De inrichting en samenstelling van het groenscherm dient integraal deel uit te maken van het

inrichtingsplan, horende bij de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag m.b.t. deze zone.