

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr.D 3006/35 Brussel, 08.05.2000
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media
(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift, adj. v/d directeur
afdeling Ruimtelijke Planning
(get.) Cyriel VERBRUGGEN



met uitsluiting van de twee met een blauwe rand omzoomde gedeelten van de
stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot de zone 7

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

gemeente Anzegem
deelgemeente Vichte

BPA NR. 16 - VICHTE PLAATS
zijnde 1 afzonderlijk deel van bpa nr.5 - Kasteel

1ste ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften

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

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

leiedal



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 - FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350 681

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. B. Vanbelle
lic. Sted. & R.O.

sted. S. Tyberghien

	GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	3/05/99	7/05/99							
1ste voorontwerp		14.07.99		14.07.99	26.08.99		26.08.99		
1ste ontwerp		30.08.99	13/9/99					29/09/99	29/10/99
			13/12/99						

ONTWERP

• Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 13/9/99

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 : 29/9/99 tot 29/10/99

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. R. AVET

Get. V. GERNIERS

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 13/12/99

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:5 ha 44 a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND augustus 1999	DOSSIER NR: I.VIC016/00
--------------------	--	-------------------------

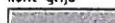
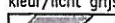
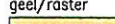
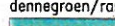
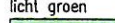
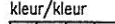
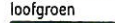
Verklaring bij tabel bestemmingszones

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

Verklaring bij de kolommen

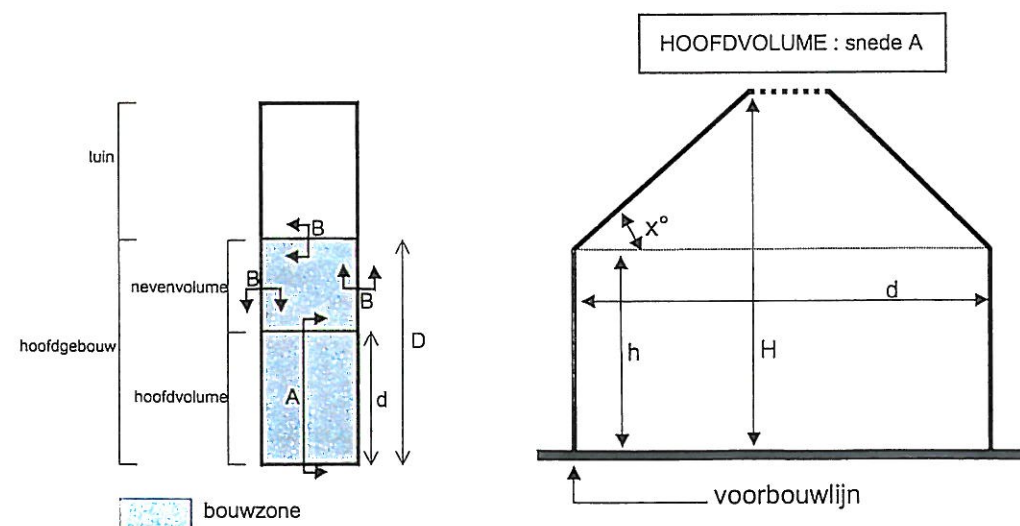
K1	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	
K2	De bestemming van de zone. De kenletters hebben volgende betekenis : W zone voor wonen in ruime zin : wonen, horeca, detailhandel, diensten en kantoren. RW zone voor residentieel wonen : wonen waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de C-voorschriften. GF zone voor gemengde functies H zone voor handel, horeca, kantoren en diensten (met uitsluiting van dancings) GV zone voor gemeenschapsvoorzieningen SB zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven STR zone voor openbare wegenis VFA zone voor voetgangers-en fietsersdoorgang met toerit voor de aangelanden G zone voor groen GS zone voor groenscherm PT zone voor private tuin	
K3	De typologie van de bebouwing. De kenletters hebben de volgende betekenis : GB aaneengesloten bebouwing HB halfopen bebouwing OB open bebouwing	
K4	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	
K5	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m ² .	
K6	V Som van de vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de 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.	
K7	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.	
K8	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.	
K9	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van x meter dient geëerbiedigd te worden.	
K10	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.	
K11/12	Maximum gabariet hoofdgebouwen Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume. <u>Het hoofdvolume</u> beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (d) van dit hoofdvolume. <u>Het nevenvolume</u> is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (d) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (D). Snedes :snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. Hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). Alle mogelijke snedes worden op de vorige pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.	
K13	Het maximum aantal bouwlagen De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag of indien de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan 75m ² .	
K14	HD hellend dak PD plat dak	
K15/16 K17	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.	

tabel bestemmingszones

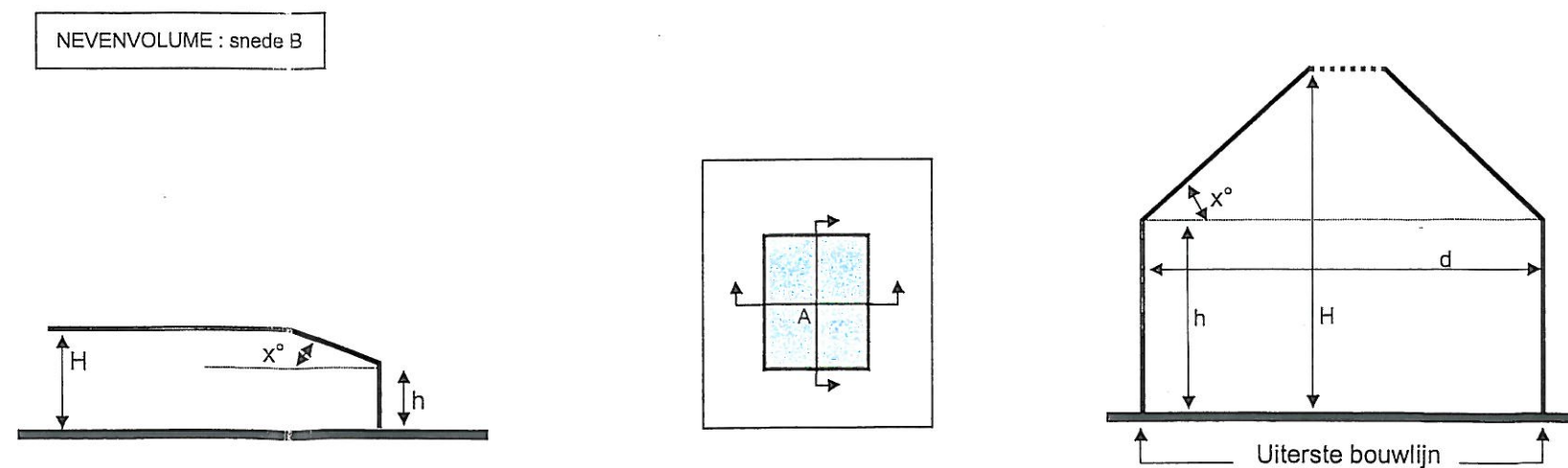
NR	ZONE	BESTEM- MING/OM- SCHRIJVING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN									MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR	
				in %	in m²	V/T	rooilijn		zijkavel- grens	achter- kavel- grens min	hoofdvolume					nevenvolume			A			B	C			
							min	max			h	H	d	D	x	h	H	x						type		
1		W	GB	100%	600	-	ZP	ZP	0/AV	5	7	12	15	30	45	3	4	45	2	-	A	-	C1	1		
2		RW	GB	50%	-	-	5	5	0/AV	8	7	12	15	20	45	3	4	45	2	-	A	-	C2	2		
3		RW	HB/OB	35%	-	-	ZP	15	AV	10	6,5	11	15	15	45	-	-	-	2	-	A	-	C3	3		
4		SB	-	80%	-	-	-	-	AV	AV	4	-	-	-	30	-	-	-	-	-	A	-	C4	4		
5		GV	-	50%	-	-	ZP	-	AV	AV	6,5	11	-	-	30	-	-	-	2	-	A	-	C5	5		
6		GF	←						projectzone : zie aanvullende voorschriften														A	-	C6	6
7		GF	←						projectzone : zie aanvullende voorschriften														A	-	C7	7
8		←							zone met nabestemming : zie aanvullende voorschriften														A	-	C8	8
9		STR	-	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C9	9		
10		STR	-	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10		
11		VFA	-	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11		
12		G	-	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12		
13		←							zone met wisselbestemming : zie aanvullende voorschriften														A	-	C13	13
14		GS	-	0%	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14		
15		PT	-	-	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	15		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17				

Gabarieten :

1. gesloten – halfopen bebouwing



2. open bebouwing



Aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone, is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

A1. bestaande gebouwenvolumes

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

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

Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabarit voldoen. Een afzonderlijke beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de C-voorschriften.

A2. aansluiting der gebouwen

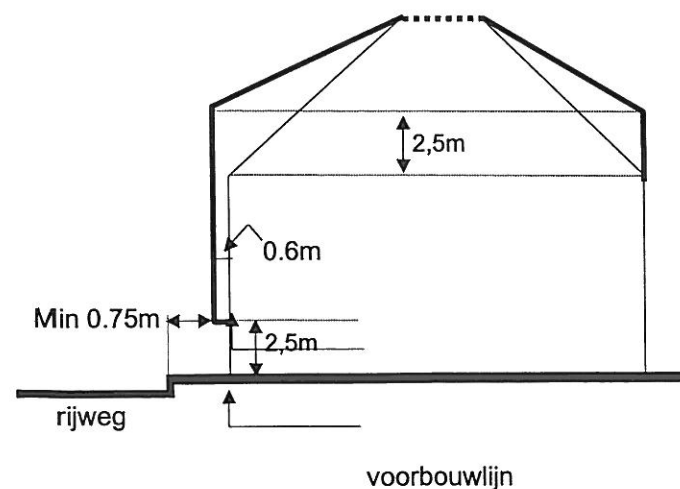
Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt afgewerkt worden.

A3. uitbouwen



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

De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.

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

De samengevoegde breedte van alle dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.

De puntgevels dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

A4. dakterrassen

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

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

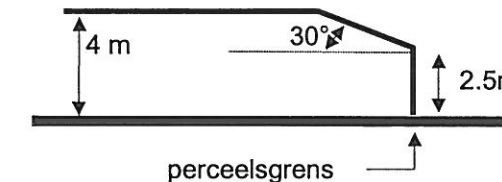
- Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3.50m boven het vloerplan van het gelijkvloers.
- In de strook met een breedte van 2.00m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen aangelegd worden. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele schermen mogen 1,90m hoog zijn.

A5. bijgebouwen buiten de bouwzone

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

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60m².

maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens in baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen).

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.

Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A6. afsluitingen

a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook

In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt :
- hagen : 1,00m
- afsluitingen in baksteen : 0,60m

b/ op andere perceelsgrenzen

In andere zones zijn afsluitingen in baksteen of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoger gelegen woning.

A7.	materialen Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren. Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.
A8.	stapelen van goederen Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50m, moeten binnen (in schuur, loods, enz...) geplaatst worden. Gestapelde goederen, lager dan 2,50m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.
A9.	parkeerplaatsen en garages <u>a/ wonen</u> Bij iedere nieuwgebouwde wooneenheid dient 1 garage en 1 parkeerplaats voorzien te worden. <i>uitzonderingen:</i> - parkeerplaats niet te voorzien binnen een aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat - garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,00m - garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6,00m <u>b/ winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie, gemeenschapsvoorzieningen</u> Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.
A10.	nutsvoorzieningen Binnen de zone zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten. De installatie van deze voorzieningen moet in overeenstemming met de bepalingen van de 'Code voor duurzame ruimtelijke inplanting van draadloze telecommunicatie-infrastructuur in Vlaanderen' (M.B. 04.06.1998) gerealiseerd worden. Binnen het plangebied gelden de bepalingen van de 'code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties' en de aanvullingen.
A11.	wonen Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte.
A12.	hinder Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

B Bijzondere voorschriften

-
geen

C Zonevoorschriften

C1. zone voor wonen, detailhandel, horeca en diensten (met uitsluiting van dancings)

- Als nevenbestemming worden kleinschalige bedrijvigheden toegelaten. De bedrijvigheden mogen geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving. De kleinschaligheid moet blijken uit het bedieningsgebied en de aard van de activiteiten. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale vloeroppervlakte bedragen.

- Binnen deze zone is aanééngesloten bebouwing voorzien.

Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het bpa. Dit betekent dat :

- ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
- ofwel het aanpalend perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

De vrije zijstrook is minimum 3 meter.

- In geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) dient het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

C2. zone voor residentieel wonen

- Als nevenbestemming worden handel, horeca, kantoren en diensten toegelaten, met uitzondering van dancings. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale vloeroppervlakte bedragen.
- Binnen deze zone is aanééngesloten bebouwing voorzien.

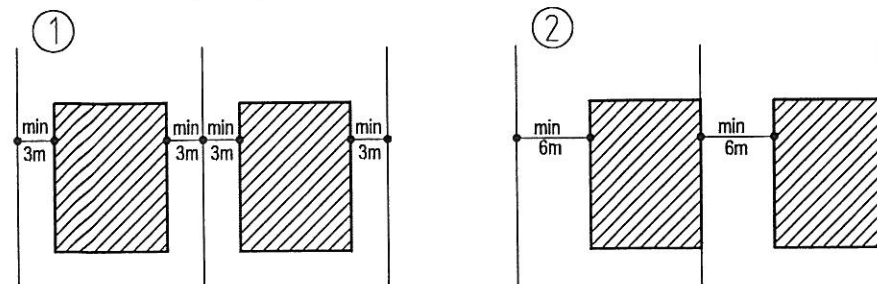
In voorkomend geval, gaat het om een eindperceel van een groep aanééngesloten woningen. Aan de kant van de vrijstaande gevel moet een vrije zijtuinstrook van 3m geëerbiedigd worden.

- Langs de Kerkdreef worden geen meergezinswoningen (appartementen) toegelaten.

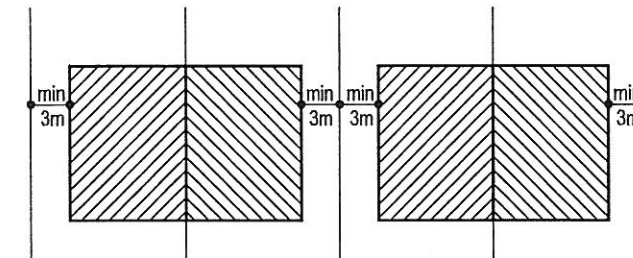
C3. zone voor residentieel wonen

- Als nevenbestemming worden handel, horeca, kantoren en diensten toegelaten, met uitzondering van dancings. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale vloeroppervlakte bedragen.
- Binnen de zone kan de keuze gemaakt worden voor halfopen of open bebouwing. De keuze kan gemaakt worden per perceel, mits de aanpalende percelen bebouwbaar blijven conform de geldende voorschriften.

Bij open bebouwing zijn volgende schikkingen van de hoofdvolumes toegelaten.



Bij halfopen bebouwing moeten de volgende schikkingen worden gerespecteerd.



- Alle hoogstammige waardevolle bomen moeten bewaard blijven. Rooien is slechts toegelaten als deze bomen een gevaar inhouden voor de directe omgeving.
- Langs de Kerkdreef worden geen meergezinswoningen toegelaten.

C4. zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven

- Deze zone is bestemd voor stapelplaatsen en kleine bedrijven die verenigbaar zijn met de woonomgeving.
- Alle parkeerbehoefte moet opgelost worden op privaat terrein.
- Nieuwe bedrijfsactiviteiten moeten minder storend zijn dan de huidige.

C5. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

We onderscheiden twee verschillende zones voor gemeenschapsvoorzieningen : de zone aan de Kerkdreef en de zone aan de Beukenhofstraat.

De zone, palend aan de Kerkdreef

- Deze zone is bestemd voor onderwijsvoorzieningen.
- Toegang tot de school, voor gemotoriseerd verkeer, moet worden georganiseerd via de Kerkdreef. Een verbinding voor gemotoriseerd verkeer, tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de projectzone is verboden.
- De zone mag maximum 50% bebouwd worden.

De zone, palend aan de Beukenhofstraat

- Deze zone moet worden ingericht als een open ruimte, ter ondersteuning van de aanpalende projectzone.
- De zone mag maximum 10% bebouwd worden.
- 10% van de zone is bestemd voor beplantingen. Per 100m² open ruimte moet 1 hoogstammige boom worden aangeplant, gespreid over de gehele zone.
- De inrichting van de zone mag geen belemmering betekenen voor de uitvoering van de opgelegde randvoorwaarden van de aanpalende projectzone, zoals beschreven in C7.
- In functie van de ontsluiting van de zone, moet de zone altijd palen aan de Beukenhofstraat.

C6. projectzone voor multifunctionele bestemmingen

1. opvatting

De grijs ingekleurde zone, de projectzone is een nieuw element in de wijziging van het bpa. In de beschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften, worden een aantal randvoorwaarden weergegeven. De eigenlijke invulling van bestemmingen, gabariten en inplantingen wordt bepaald in functie van de planologische ruimte enerzijds en de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden anderzijds.

De projectzone moet stedenbouwkundig als één globaal geheel benaderd worden. Daarbij worden de mogelijke potenties uitgedrukt in functie van de multifunctionaliteit en de ruimtelijke kwaliteit, de relaties met de omgeving, het spanningsveld tussen de open ruimte en de bebouwing en de kwaliteit van de toe te voegen bouwmassa.

Het is aan de ontwerper om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en door een geslaagde volume- en gevelcompositie een eigen antwoord te geven, waarbij o.a. het stedenbouwkundig kader dient omschreven te worden, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich dienen in te passen.

De invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven gebeurt d.m.v. een inrichtingsplan.

2. stedenbouwkundige randvoorwaarden

2.1. concept en bestemmingen

doel : input dynamiek, eigen aan een gemeentekern.

De projectzone is een **multifunctioneel** geheel. Een optimale vermenging van openbare en private functies, zowel woonfuncties als commerciële-, handels- horeca- en/of diensten functies, moet worden nagestreefd.

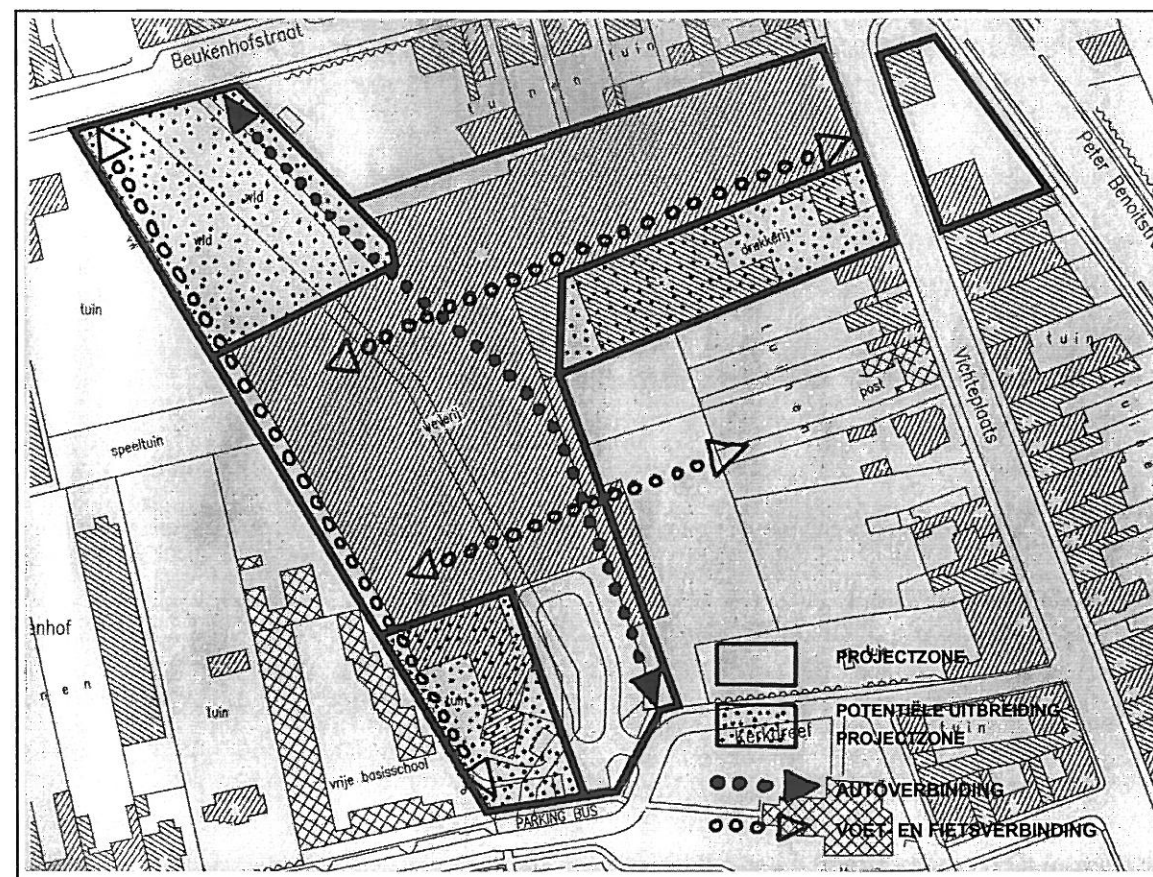
De **woonfunctie** moet minimaal **1/3** beslaan van de totale **vloeroppervlakte** (excl. overdekte parkeerruimtes) van de voorgestelde bouwmassa's binnen de projectzone.

In functie van een kwalitatieve omgeving moet voldoende kwalitatieve open ruimte nagestreefd worden. De minimale **open ruimte**, zonder parkeerplaatsen, bedraagt **20% van de totale terreinoppervlakte** van de projectzone. De open ruimtes worden ingericht met voldoende streekeigen heesters en hoogstammige bomen. Per 100m² moet één hoogstammige boom worden aangeplant, gespreid over de totaliteit van de open ruimte

Alle parkeerbehoeften moeten opgelost worden binnen de projectzone. Parkeervoorzieningen in open lucht moeten voorzien worden van aanplantingen met hoogstammig groen. Per 100m² moet één hoogstammige, inheemse boom worden aangeplant, gespreid over de gehele parkeerzone.

Langs de , al dan niet overwelfde, Kasselreibeek dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een vijf meter brede strook vrij te blijven van elke bebouwing, aanplantingen en/of ophogingen. In de vijf meterstrook langs de waterloop is inzake beplantingen enkel grasbezaaiing toegelaten zodat de toegang tot de waterloop o.m. voor personen en materieel bij uitvoering van werken altijd verzekerd is.

structuurbepalende relaties : (zie concept hieronder)



autoverbinding

Deze structuurbepalende relatie betekent een verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen de Beukenhofstraat en de Kerkdreef. Ze wordt gerealiseerd in functie van een optimale ontsluiting van de projectzone.

De autoverbinding kan geenszins dienst doen voor doorgaand verkeer.

De, hiervoor aangegeven, grafische aanduiding van deze verbinding is een indicatieve weergave. De eigenlijke ligging van de weg wordt bepaald in het inrichtingsplan. (zie verder.)

voetgangers- en fietsersverbinding

Deze structuurbepalende relaties betekenen :

enerzijds een verbinding voor voetgangers- en fietsers tussen de Beukenhofstraat en de Kerkdreef in functie van de vlotte ontsluiting van de projectzone alsook in functie van een gemeentelijk voetgangers- en fietsersnetwerk.

anderzijds een verbinding tussen de Vichteplaats en de projectzone, in functie van de goede toegankelijkheid van de verschillende functies binnen de projectzone.

De breedte van de voetgangers- en fietsersdoorgangen zal variëren in functie van de nodige capaciteit voor de voetgangers- en fietsersweg. Een minimumbreedte van 3m. moet echter worden gerespecteerd.

De, hiervoor aangegeven, grafische aanduiding van deze verbinding is een indicatieve weergave. De eigenlijke ligging van de voetgangers- en fietsersdoorgang wordt bepaald in het inrichtingsplan.

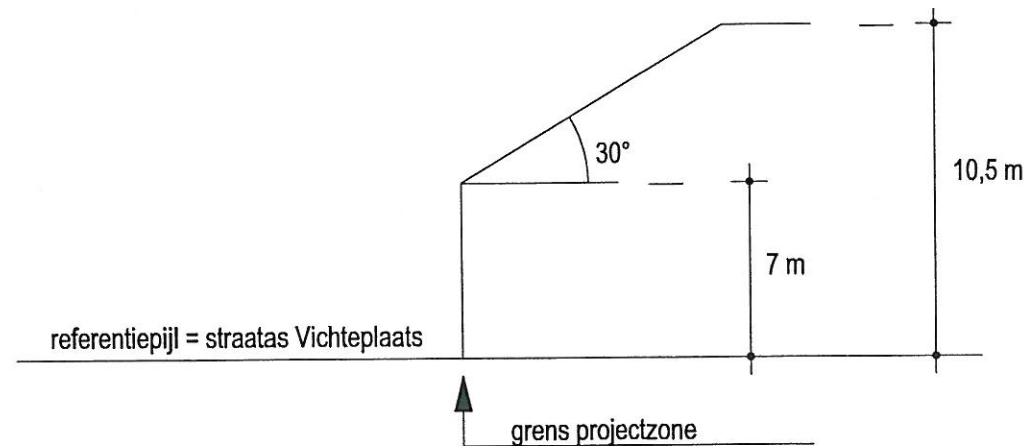
potentiële uitbreiding projectzone :

Mogelijke uitbreidingen gebeuren binnen een zone met nabestemming of binnen een zone met wisselbestemming, toegelicht in respectievelijk C8 en C13.

De projectzone binnen de zone voor wisselbestemming moet aansluiten op de begrenzing van zone 6.

Het inrichtingsplan mag de zones voor potentiële uitbreiding niet hypothekeken.

Voor de gehele zone geldt een maximum toegelaten gabarit :



Aanplantingen en hoogstammige bomen van aanpalende percelen (zones) mogen niet bedreigd worden door de intenties van de projectzone. Indien nodig moet een bufferstrook worden gerespecteerd.

Het project 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.

B/T (bebouwingsindex) = maximum 0.8

V/T (vloerindex) = maximum 2

3. procedure

basisprincipe : een bouwvergunning kan pas afgeleverd worden, indien ze in overeenstemming is met een goedgekeurd inrichtingsplan.

Elke concrete inrichting en/of realisatie binnen deze projectzone, ongeacht deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te gebeuren conform een inrichtingsplan voor de gehele zone.

Het inrichtingsplan is een voldoende gemotiveerde, globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden. (zie hierboven)

De goedkeuring van het inrichtingsplan gebeurt door de gemeenteraad.

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

- het plan bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context
- een interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteit en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project.
- het inrichtingsplan moet volledig inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm (zowel bebouwing als open ruimtes) en een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen.
- de ontwerptekeningen, waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, moeten aanduiding van alle niveaus en alle gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen (profieltekeningen, maten, naburige bebouwing).
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld en de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik) alsook op de economisch maatschappelijke impact op de omgeving.
- Uit het inrichtingsplan moet blijken dat alle gebouwen bereikbaar en toegankelijk zijn voor veiligheidsdiensten en brandweer.

C7. projectzone voor wooninbreidingsgebied

1. opvatting

zie C6.

2. stedenbouwkundige randvoorwaarden

2.1. concept en bestemmingen

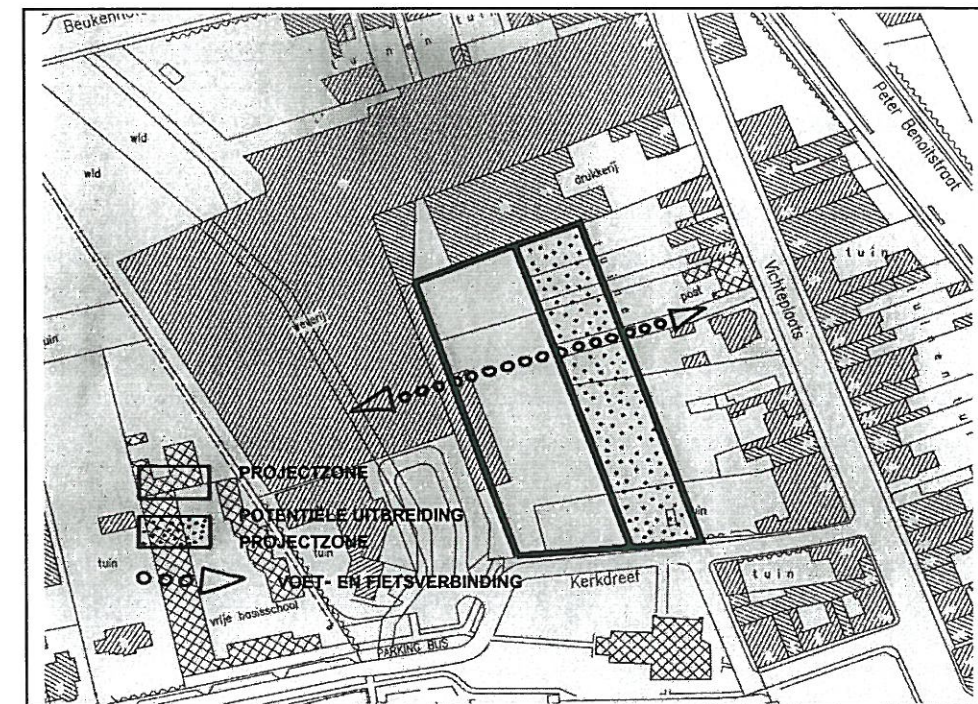
Deze zone is bedoeld voor **monofunctioneel wonen**. Enkel grondgebonden ééngezinswoningen zijn toegelaten.

De woonfunctie kan vertaald worden naar sociale woningbouw, serviceflats, seniorenwoningen, ...

De zone vormt een bufferzone tussen de projectzone voor multifunctionele bestemmingen en de bebouwing van Vichteplaats.

bindende relationele bepaling

(zie concept hieronder)



Deze structuurbepalende relatie houdt in dat een voetgangers- en fietsersdoorgang moet gerespecteerd worden, die het mogelijk maakt de projectzone waarvan sprake, alsook de aanliggende projectzone vlot te bereiken vanuit de Vichteplaats en via zone 11.

De voetgangers- en fietserdoorgang heeft een minimale breedte 3m.

De grafische aanduiding van deze verbinding is een indicatieve weergave. De eigenlijke ligging van de voetgangers- en fietsersdoorgang wordt bepaald in het inrichtingsplan.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de weg voor gemotoriseerd verkeer binnen zone 6 (projectzone voor multifunctionele bestemmingen)

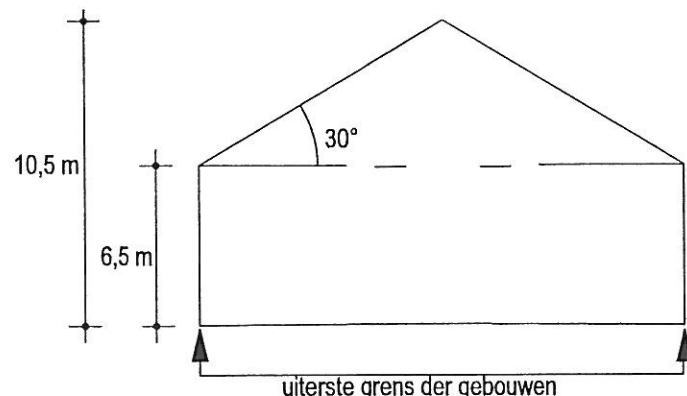
potentiële uitbreiding projectzone

(zie concept hierboven)

De potentiële uitbreiding gebeurt binnen een zone voor wisselbestemming, toegelicht in C13.

2.2. bebouwingsvoorschriften

Voor de gehele zone geldt een maximum toegelaten gabarit



Bouwvrije stroken moeten gerespecteerd worden ten opzichte van de percelen (tuinen) langs de Vichteplaats en de markthal van respectievelijk 8 m. en 4 m.

3. procedure

zie C6.

C8. zone met nabestemming

1. opvatting

Deze zone heeft betrekking op percelen, waarop in de toekomst andere bestemmingen gewenst worden dan de tot op heden bestaande.

De kleur van de smalle stroken geeft de huidige bestemming aan. Zolang deze huidige bestemming aangehouden blijft, zijn de voorschriften van de respectievelijke zone (zone 1 of zone 4) van toepassing. De kleur van de brede stroken geeft de gewenste toekomstige bestemming aan. Op het ogenblik dat de huidige bestemming ophoudt te bestaan en de gewenste toekomstige bestemming van kracht wordt, zijn de voorschriften van de respectievelijke zone (zone 6) van toepassing. De wijziging van bestemming is onomkeerbaar.

Op het ogenblik dat de nabestemming van kracht wordt, betekent dit, dat de zone wordt opgenomen in het concept van het inrichtingsplan. De zone die de nabestemming heeft verkregen maakt deel uit van het totaalconcept en kan er niet van losgekoppeld worden.

2. van kracht worden van de nabestemming

Binnen het plangebied onderscheiden we twee zones die men in de toekomst wenst op te nemen in de projectzone. Specifieke bepalingen i.v.m. de nabestemming ... :

... voor de zone aan de Kerkdreef :

De huidige bestemming houdt op te bestaan op het ogenblik dat de exploitant zijn activiteiten stopzet. De hele zone wordt toegevoegd aan de projectzone. Nieuwe activiteiten worden enkel toegelaten conform het inrichtingsplan, zoals bepaald voor zone 6.

... voor de zone aan Vichteplaats :

De huidige bestemming houdt op te bestaan op het ogenblik dat de huidige bedrijfsactiviteiten worden stopgezet. Nieuwe bedrijvigheden worden niet toegelaten. Indien echter blijkt dat de projectzone dergelijke uitbreiding niet kan dragen, zowel economisch, stedenbouwkundig als maatschappelijk, blijft de huidige bestemming bestaan. In dit geval zijn nieuwe bedrijfsactiviteiten terug toegelaten.

Bij het stopzetten, van deze nieuwe bedrijfsactiviteiten wordt opnieuw onderzocht of de zone kan toegevoegd worden tot de projectzone. Daaruit moet blijken dat de projectzone genoeg draagkracht heeft, zowel economisch, stedenbouwkundig als maatschappelijk, om dergelijke uitbreiding te verantwoorden.

à Deze bepalingen blijven van toepassing tot aan de nabestemming is voldaan.

C9. zone voor wegenis

De inrichting van de wegenis ter hoogte van het kruispunt Peter Benoitstraat – Beukenhoflaan zal blijken uit de verkeersstudie.

C10. zone voor wegenis

De inrichting en de aanleg van de wegenis moet bijdragen tot de continuïteit van de projectzone die zich aan beide kanten van de straat manifesteert.

Dit kan bijvoorbeeld door een smaller wegprofiel, om zo de oversteekbaarheid voor voetgangers te vergemakkelijken en het verkeer op die plaats af te remmen of door het gebruik van kleinschalige materialen in harmonie met de architectuur en de materiaalkeuze binnen de projectzone.

C11. zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang, met toerit voor de aangelanden.

Deze zone fungeert als toegangsweg voor de achterliggende projectzones, doch ze kan niet fungeren als hoofdonthuizing voor gemotoriseerd verkeer.

De zone wordt verhard over een breedte van minimum 3m.

C12. zone voor groen

Deze zone wordt ingericht als een groenzone met educatieve waarde. De zone geeft een meerwaarde aan de aangrenzende zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De zone moet aangeplant worden met inheemse boom- en plantensoorten.

Verhardingen zijn niet toegelaten. De zone mag niet bebouwd worden.

C13. zone met wisselbestemming

In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemmingen, weergegeven door de kleur van de arcering. De voorschriften van de overeenstemmende zone zijn dan van toepassing.

Voor de zone aan Vichteplaats (met keuze tussen zone 7 en zone 1/11) en de achterliggende zone aan de Beukenhofstraat (met keuze tussen zone 3 en zone 12) moet de keuze gemaakt worden voor de volledige zone.

Voor de zone aan de Beukenhofstraat kan de keuze gemaakt worden voor een deel van de zone.

C14. zone voor groenscherm

De zone mag niet bebouwd worden. Aan bestaande vergunde gebouwen binnen deze zone zijn instandhoudingswerken toegelaten.

De zone mag enkel verhard worden in functie van de opritten naar parkeergarages of in functie van laad- en losactiviteiten. De zone mag echter geen dienst doen als parkeerplaats voor cliënteel van de handelszaken in Vichteplaats.

Waar geen opritten aangelegd worden, moet op de rooilijn een levende haag worden aangeplant. In volgroeide toestand heeft de haag een hoogte van 1.90m.