

**Provincie West-Vlaanderen**  
**STAD ROESELARE**  
**(BEVEREN)**

**Stedenbouwkundige voorschriften**  
Ontwerp

**Herziening BPA BUURT VAN MAERLANTWIK**

Herziening van BPA Buurt van Maerlant  
Goedgekeurd bij M.B. 23-03-1983

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN  
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)  
NR. *EP99d36015/0354.*

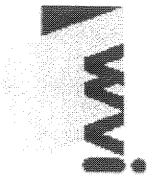
27 FEB. 2007

Brussel,  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

DIK VAN MECHELEN

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



Baron Ruzetelaan 35  
8310 Brugge  
tel. (050)36 71 71  
fax (050)35 68 49

Voor eensluidend afschrift

*Ann Marieleen*  
Ann Marieleen  
assistent

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldor

Ruimtelijk planner

Ann Soullaert

Wijzigingen

- aangepast aan de adviezen en opmerking van de plenaire vergadering 17 maart 2005

opgemaakt op

Januari 2005



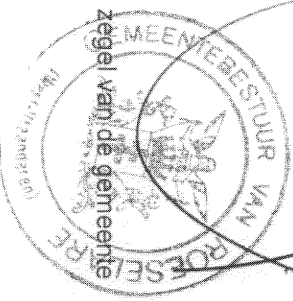
gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van: 27/03/2006

De Secretaris,

op bevel,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 24/06 tot 27/03/2006 namens het college,

op bevel,

De Burgemeester,

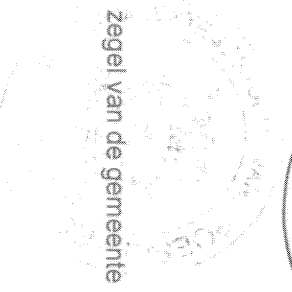
De Secretaris,

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering van 24/03/2006

op bevel,

De Burgemeester,

De Secretaris,



zegel van de gemeente



## INHOUD

0.	<b>GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES</b> .....	6
0.1	GB 1:.....	6
0.2	GB 2:.....	6
0.3	GB 3:.....	6
0.4	GB 4:.....	6
0.5	GB 5:.....	6
0.6	GB 6:.....	6
0.7	GB 7:.....	6
0.8	GB 8:.....	7
0.9	GB 9:.....	7
0.10	GB 10:.....	7
0.11	GB 11:.....	7
0.12	GB 12:.....	7
0.13	GB 13:.....	7
0.14	GB 14:.....	7
0.15	GB 15:.....	7
0.16	GB 16: DEFINITIES .....	7
0.16.1	<i>Bebouwingstype</i> .....	7
0.16.2	<i>Terreinbezetting</i> .....	8
0.16.3	<i>Implanting t.o.v. de rooilijn</i> .....	8
0.16.4	<i>Implanting t.o.v. de zijkavelgrens</i> .....	8
0.16.5	<i>Implanting t.o.v. de achterkavelgrens</i> .....	8
0.16.6	<i>Bouwhoogte</i> .....	8
0.16.7	<i>Bebouwingpercentage (Terreinbezetting)</i> .....	8
0.16.8	<i>Realiseren van de groenzones</i> .....	8
0.16.9	<i>Deelzones</i> .....	9
1.	<b>ZONE 1: ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN</b> .....	10
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
1.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	10
1.2.1	<i>Implanting van het hoofdgebouw</i> .....	10
1.2.2	<i>Bouwhoogte</i> .....	10
1.2.3	<i>Bouwdiepte</i> .....	10
1.2.4	<i>Dakvorm</i> .....	10
1.2.5	<i>Terreinbezetting</i> .....	11
1.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	11
1.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten</i> .....	11
1.3.2	<i>Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen</i> .....	11
2.	<b>ZONE 2: GEMENGDE ZONE VOOR WONEN MET AMBACHTELIJKE     BEDRIJVIGHEID EN HANDEL</b> .....	12
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	12
2.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....	12
2.2.1	<i>Implanting van het hoofdgebouw</i> .....	12
2.2.2	<i>Bouwhoogte</i> .....	12
2.2.3	<i>Dakvorm</i> .....	13
2.2.4	<i>Terreinbezetting</i> .....	13
2.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	13
2.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten</i> .....	13

2.3.2	<i>Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen</i> .....	13
2.4	<b>ZONE AANGEDUID MET DUBBELE PIJL</b> .....	14
<b>3.</b>	<b>ZONE 3: PROJECTZONE VOOR WONEN</b> .....	<b>15</b>
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	15
3.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	15
3.2.1	<i>Implanting van het hoofdgebouw</i> .....	15
3.2.2	<i>Bouwhoogte</i> .....	15
3.2.3	<i>Bouwdiepte</i> .....	15
3.2.4	<i>Dakvorm</i> .....	16
3.2.5	<i>Terreinbezetting</i> .....	16
3.2.6	<i>Woningdichtheid</i> .....	16
3.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	16
3.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten</i> .....	16
3.3.2	<i>Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen</i> .....	16
3.4	ONTSLUITING .....	16
<b>4.</b>	<b>ZONE 4: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID</b> .....	<b>18</b>
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	18
4.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....	18
4.2.1	<i>Implanting van het hoofdgebouw</i> .....	18
4.2.2	<i>Bouwhoogte</i> .....	18
4.2.3	<i>Dakvorm</i> .....	18
4.2.4	<i>Terreinbezetting</i> .....	18
4.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	18
4.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten</i> .....	18
<b>5.</b>	<b>ZONE 5: ZONE VOOR BUFFER</b> .....	<b>20</b>
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	20
5.1.1	<i>Hoofdbestemming</i> .....	20
5.1.2	<i>Nevenbestemming</i> .....	20
5.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	20
<b>6.</b>	<b>ZONE 6: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN</b> .....	<b>21</b>
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	21
6.2	INRICHTINGSVOORWAARDEN .....	21
6.2.1	<i>Bebouwingsvoorschriften</i> .....	21
6.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	21
<b>7.</b>	<b>ZONE 7: ZONE VOOR TUIN EN PRIVAAT PARK</b> .....	<b>22</b>
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	22
7.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN .....	22
7.2.1	<i>bebouwingsvoorschriften</i> .....	22
7.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN .....	22
7.3.1	<i>Inrichtingsvoorschriften voor niet bebouwde delen</i> .....	22
<b>8.</b>	<b>ZONE 8: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTES</b> .....	<b>23</b>
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	23
<b>9.</b>	<b>ZONE 9: ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS</b> .....	<b>23</b>
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN .....	23

## **0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES**

### **0.1 GB 1:**

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.

### **0.2 GB 2:**

Alle bepalingen van dit plan –zowel grafisch als geschreven- vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.

### **0.3 GB 3:**

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

### **0.4 GB 4:**

Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

### **0.5 GB 5:**

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

### **0.6 GB 6:**

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen,...) opgericht worden voorzover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

### **0.7 GB 7:**

De niet bebouwde gedeelten van het perceel vallen onder de voorschriften met betrekking tot de tuin. Naargelang het type bebouwing kunnen t.o.v. het hoofdvolume verschillende stroken in een tuin onderscheiden worden, namelijk:

- De voortuinstrook begrepen tussen de rooilijn en de voortouwlijn van het volume,
  - De zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrenzen en de zijgevels van het hoofdvolume,
  - De achtertuinstrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.
- Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

**0.8 GB 8:**

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

**0.9 GB 9:**

Materialen:

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

**0.10 GB 10:**

De vormgeving, dakhelling en de schaal van de bebouwing dienen de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

**0.11 GB 11:**

De inplanting en de bouwdiepte van de bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen kan behouden blijven bij verbouwing, uitbreiding of herbouwen, indien hierdoor de plaatselijke goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

**0.12 GB 12:**

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in de zonevoorschriften zijn ondergrondse garages toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op eigen terrein en op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

**0.13 GB 13:**

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, is iedere esthetisch verantwoord afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter binnen het plangebied toegelaten.

**0.14 GB 14:**

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden behouden.

**0.15 GB 15:**

Bestaande bebouwing en functies kunnen behouden blijven. Nieuwbouw, verbouwing of nieuwe functies dienen te voldoen aan de voorschriften van ondernavig BPA.

**0.16 GB 16: Definities**

**0.16.1 Bebouwingstype**

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden:

- Open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalend percelen.



- Halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- Gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

#### **0.16.2 Terreinbezetting**

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m<sup>2</sup> ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

#### **0.16.3 Inplanting t.o.v. de rooilijn**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone 8 en de andere bestemmingszones.

#### **0.16.4 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de zijkavelgrens of zonegrens.

#### **0.16.5 Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens**

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens of zonegrens.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langswaar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

#### **0.16.6 Bouwhoogte**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maatveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst – en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroonlijst – en/of nokhoogte.

#### **0.16.7 Bebouwingspercentage (Terraanbezetting)**

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel gelegen binnen de betrokken zone. De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

#### **0.16.8 Realiseren van de groenzones**

De groenschermen dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de groenschermen moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van de groenschermen, vervalt de stedenbouwkundige vergunning. De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, tenzij de aanplant van de groenschermen afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

#### **0.16.9 Deelzones**

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

#### **Bepaling omtrent aanduiding van straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand aangeduid met een dubbele pijl**

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken. Deze straatgevelwand dient te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen.

#### **Bepalingen omtrent hoogspanning**

De hoogspanningslijnen zijn symbolisch aangeduid op plan. Onder de hoogspanningslijnen is een beperking in bouwhoogte van kracht die afhankelijk is van de afstand tussen de masten, de aard en de belasting van de lijnen en de omgevingstemperatuur. Iedere bouw aanvraag onder de hoogspanningslijn dient voor advies voorgelegd te worden aan de betrokken maatschappij ten einde zij de nodige metingen kunnen verrichten en advies met betrekking tot de bouwhoogte en veiligheidsmaatregelen kunnen verlenen. Bij werken onder hoogspanningskabels dient advies gevraagd te worden aan de betrokken maatschappijen betreffende veiligheidsmaatregelen.

Onder de hoogspanningslijnen mogen in een strook van 20m uit de as van de lijn geen beplantingen aangebracht worden hoger dan 3m tenzij anders door de betrokken maatschappij vermeld.

De wettelijke veiligheidsmaatregelen dienen te worden gerespecteerd. De minimum afstand tot de geleiders die gerespecteerd moet worden is 4,20m voor een 150 kv-geleider.

Geen enkel persoon, voorwerp of deel van een voorwerp mag de geleiders naderen op een afstand kleiner dan hier aangegeven tenzij anders door de betrokken maatschappij vermeld. Dit geldt zowel voor vaste als tijdelijke constructies.

## 1. ZONE 1: ZONE VOOR RESIDENTIEEL WONEN

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd voor wonen, het betreft een woonzone met overwegend een open en halfopen karakter onder de vorm van ééngezinswoningen.  
Per wooneenheid is 1 garage of openluchtstijplaats verplicht.

Ondergeschikt aan en in combinatie met bovenstaande bestemming kunnen ook diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voorzien worden voor zover verenigbaar zijn met de woonomgeving.

### 1.2 Bebouwingsvoorschriften

#### 1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:

Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 5,00m, uitgezonderd voor de garage waarbij de afstand t.o.v. de rooilijnmin. 6,00m bedraagt.

- Inplanting t.o.v. de zijkevelgrenzen:

Halfofen of open bebouwing: 0,00meter bij aanbouw, min. 4,00m wanneer niet aangebouwd wordt.

De afstand kan verminderd worden tot 3,00m onder beperkte voorwaarden:

- de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3,00m
- de dakhelling bedraagt max. maximaal 45°
- Inplanting t.o.v. de achterkevelgrens:  
Min. 5 meter

#### 1.2.2 Bouwhoogte

Er mogen max. 2 bouwlagen en een dak worden voorzien. Onder het dak mag max. 1 onderdakse bouwlaag worden voorzien.

De kroonlijst hoogte bedraagt max. 6m hoogte

De nokhoogte bedraagt max. 11m hoogte

#### 1.2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt: 20m voor de eerste bouwlaag en 14m voor de tweede bouwlaag, behoudens de bestaande toestand of indien de terreinconfiguratie dit niet toelaat.

#### 1.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

### 1.2.5 Terreinbezetting

De max. perceelsbezetting voor bebouwing bedraagt, behoudens bestaande toestand.

- Voor halfopen bebouwing: max. 200m<sup>2</sup>
- Voor open bebouwing :
  - Perceel < 1000m<sup>2</sup>: max. 250m<sup>2</sup>
  - Perceel > 1000m<sup>2</sup> en < 1500m<sup>2</sup>: max. 350m<sup>2</sup>
  - Perceel > 1500m<sup>2</sup>: max. 400m<sup>2</sup>

## 1.3 Inrichtingsvoorschriften

### 1.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingsszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, e.d.

### 1.3.2 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Een (1) losstaande constructie of bijgebouw, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, en horende bij de woonfunctie, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> en mag de totale terreinbezetting, bepaald onder punt 1.2.5, niet overschrijden.
- De inplanting op 0,00 meter of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

**2. ZONE 2: GEMENGDE ZONE VOOR WONEN MET  
AMBACHTELIJKE BEDRIJVIGHEID EN HANDEL**

**2.1 Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor:

- Wonen, zowel voor één- als meergezinswoningen
- Kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en handel zijn toegestaan voor zover ze niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving
- Diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving

Elianden van gebundelde garages zijn toegestaan voor zover ze niet rechtstreeks aansluiten op de openbare weg

In kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen delen van onderhavige zone 2 meegenomen worden met zone 3: projectzone voor wonen en kunnen delen van zone 3 meegenomen worden met onderhavige zone 2.

**2.2 Bebouwingsvoorschriften**

**2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw**

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:

Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 0m.

Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd, wordt de inplanting t.o.v. rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn.

- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:  
Gesloten bebouwing: 0,00meter  
Halfopen of open bebouwing: 0,00meter bij aanbouw, min. 4,00meter wanneer niet aangebouwd wordt

De afstand kan verminderd worden tot 3,00m onder beperkte voorwaarden:

- de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3,00m
- de dakhelling bedraagt max. maximaal 45°
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:  
Min. 5 meter

**2.2.2 Bouwhoogte**

Er mogen max. 2 bouwlagen en een dak met max. 1 onderdakse bouwlaag worden voorzien.

Voor bedrijfsgebouwen geldt:

- De kroonlijst hoogte bedraagt max. 8m hoogte
- De nokhoogte bedraagt max. 13m hoogte

Voor woningen geldt:

- De kroonlijst hoogte bedraagt max. 6m hoogte
- De nokhoogte bedraagt max. 11m hoogte

### **2.2.3 Dakvorm**

Vrij te bepalen

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

### **2.2.4 Terreinbezetting**

Volgende maxima, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen zijn van toepassing: 60%

Indien de huidige toestand hiervan afwijkt kan deze behouden blijven zonder verdere mogelijkheid tot uitbreiding op het desbetreffende perceel

## **2.3 Inrichtingsvoorschriften**

### **2.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

De niet-bebouwde delen kunnen ingericht worden als stapelplaats, terras, parkeerruimte, toegang e.d..

Een vlotte bereikbaarheid dient steeds gewaarborgd te zijn. Op het terrein dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden i.f.v. de aanwezige bedrijvigheid.

De aanvraagdoossiers dienen duidelijkheid te geven over de voorziene parkeerplaatsen en waar de zone gesitueerd is voor laden en lossen.

De verharding van de parkeerplaatsen kan enkel bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.

Bij bedrijven dient een buffer bestaande uit streekeigen beplanting te worden voorzien langs de perceelsgrens van min 2,5m met uitzondering van de voorkavelgrens of indien op het aanpalende perceel eveneens een bedrijf is gevestigd. Aanvraagdoossiers dienen duidelijk aan te geven waar dit groenscherm wordt voorzien en uit welke soorten dit is opgebouwd.

Ten opzichte van zone 4 dient een buffer van min. 2,5m te worden voorzien bestaande uit streekeigen beplanting indien binnen onderhavige zone woningen worden voorzien.

### **2.3.2 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen**

Bijgebouwen zijn toegestaan mits de totale bezettingsgraad van het perceel of perceeldeel binnen onderhavige zone niet wordt overschreden.

De bijgebouwen dienen te voldoen aan de bebouwingsvoorschriften in onderhavige zone.

In afwijking van voorgaande mag, bij collectieve garages (garage-eiland), de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>. Zij mogen niet rechtstreeks aansluiten op het openbaar domein.

De inplanting op 0,00 meter mits koppeling met gelijkaardige constructie of minimum 3,00 meter van de perceelsgrens voor bedrijfs- en handelsgebouwen of min 1m voor bijgebouwen bij woonfunctie.

Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.

De gebruikte materialen voor bijgebouwen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.

De kroonlijsthoogte voor bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen, met uitzondering van bijgebouwen in

functie van ambachtelijke bedrijvigheid en handel. Bijgebouwen in functie van ambachtelijke bedrijvigheid en handel dienen te voldoen aan de bouwvoorschriften voor het hoofdgebouw.

#### **2.4 Zone aangeduid met dubbele pijl**

Voor de zone aangeduid met dubbele pijl dient bijkomend aandacht te worden besteed aan de afwerking van het gebouw. Het gebouw dient een architecturale meenwaarde te hebben en dient als bakken te functioneren ter hoogte van de rotonde.

Voor het hoekgebouw kunnen 3 bouwlagen en een dak met 1 onderdakse bouwlaag worden voorzien mits een architecturaal verantwoorde aansluiting op de aanpalende gebouwen.

### 3. ZONE 3: PROJECTZONE VOOR WONEN

#### 3.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd voor wonen met een overwegend halfopen en open karakter onder de vorm van ééngezinswoningen. Per woongegeheid is 1 garage of openluchtsteeplaats verplicht.

Ondergeschikt aan en in combinatie met wonen kunnen eveneens diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voorzien worden voor zover verenigbaar met de woonomgeving

Garage-ellanden of collectieve garages voor zo verenigbaar met de woonomgeving, wegens en openbaar domein en infrastructuur in functie van nutsvoorzieningen.

In kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling kunnen delen van onderhavige zone 3 meegenomen worden met zone 2: gemengde zone voor wonen met ambachtelijke bedrijvigheid en handel, en kunnen delen van zone 2 meegenomen worden met onderhavige zone 3.

#### 3.2 Inrichtingsvoorschriften

##### 3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:

Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting van bouwwerken t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 5,00m, uitzonderd voor de garage waarbij de afstand t.o.v. de rooilijn min. 6,00m bedraagt.

- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:

Halfopen of open bebouwing: 0,00meter bij aanbouw, min. 4,00m wanneer niet aangebouwd wordt.

De afstand kan verminderd worden tot 3,00m onder beperkte voorwaarden.

- de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3,00m
- de dakhelling bedraagt max. maximaal 45°
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
  - Min. 5 meter

##### 3.2.2 Bouwhoogte

Er mogen max. 2 bouwlagen en een dak met max. 1 onderdakse bouwlaag worden voorzien.

De kroonlijst hoogte bedraagt max. 6m hoogte

De nokhoogte bedraagt max. 11m

##### 3.2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt: 20m voor de eerste bouwlaag en 14m voor de tweede bouwlaag, behoudens de bestaande toestand of indien de terreinconfiguratie dit niet toelaat.



### **3.2.4 Dakvorm**

Vrij te bepalen

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

### **3.2.5 Terreinbezetting**

De max. perceelsbezetting voor bebouwing bedraagt

- Voor gesloten bebouwing: dient te voldoen aan de max. grenzen van bouwdiepte, bepaald onder punt 3.2.3
- Voor halfopen bebouwing: max. 200m<sup>2</sup>
- Voor open bebouwing :
  - Perceel < 1000m<sup>2</sup>: max. 250m<sup>2</sup>
  - Perceel > 1000m<sup>2</sup> en < 1500m<sup>2</sup>: max. 350m<sup>2</sup>
  - Perceel > 1500m<sup>2</sup>: max. 400m<sup>2</sup>

### **3.2.6 Woningdichtheid**

De gemiddelde woondichtheid binnen de projectzones dient min. 15w/ha te zijn.

Een globaal inrichtingsplan dient ter goedkeuring voorgelegd te worden bij de aanvraag tot verkavelen.

## **3.3 Inrichtingsvoorschriften**

### **3.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingzone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprijt, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, e.d.

### **3.3.2 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen**

Eén (1) losstaande constructie of bijgebouw, fysisch niet aangebouwd aan de hoofdbebouwing, en horende bij de woonfunctie, zoals een garage, carport, berging en tuinhuisje kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>
- In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.
- De inplanting op 0,00 meter of minimum 1,00 meter van de perceelsgrens.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen.

## **3.4 Ontsluiting**

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is schematisch aangeduid op plan. De as van de weg kan nog worden verschoven ten opzichte van de grafische aanduiding.

In zone A mag geen verbinding gerealiseerd worden met de Dammestraat voor gemotoriseerd verkeer. Ter hoogte van de Bollardstraat mag de as van de weg over de volledige grens van zone A met bestemmingszone 8 verschuiven in functie van een maximale woningdichtheid van de zone. Interne circulatie binnen de zone A is vrij en dient te gebeuren in functie van een max. woningdichtheid.

In zone B dient de weg aan te sluiten op de Jacob van Maerlantlaan. Interne circulatie is vrij en dient te gebeuren in functie van max. woningdichtheid.

De wegenis in zone A en B dienen uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten bij het openbaar domein waarop ze aansluit.

De min. breedte tussen de rooilijnen bedraagt 10m. De max. ortwersnelheid bedraagt 50km/u. Een inrichtingsplan met aanduiding van materialen en maatvoering dient gevoegd te worden bij het aanvraagdossier tot verkavelen.

In beide zones wordt voor voetgangers en fietsers een bijkomende ontsluiting voorzien die aantakt op het fietsnetwerk. Deze ontsluiting mag niet toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer.

De verhanding van de fietsontsluiting dient uitgevoerd te worden in duurzame materialen en aansluiten op het bestaande fiets- en voetpad. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt min. 3m.

HERZIEN DOOR BPA BUURT  
VAN MAERLAKUI  
WIJK  
(HB 20/06/2010)

#### 4. ZONE 4: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

##### 4.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO niet hinderlijk voor de woonomgeving en kantoren.

Ondergeschikt kan ook wonen voorzien worden in de vorm van en bedrijfswoning.

##### 4.2 Bebouwingsvoorschriften

###### 4.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:  
De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 0m.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:  
Min. 10 meter t.o.v. de zijkavelgrenzen
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:  
Min. 10 meter t.o.v. de achterkavelgrens

Met uitzondering van de kavelgrens grenzend aan bestemmingszone 5, bufferzone, waarbij geen minimumafstand geldt.

###### 4.2.2 Bouwhoogte

Er mogen max. 2 bouwlagen en een onderdakse bouwlaag worden voorzien.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 8m hoogte

De nokhoogte bedraagt max. 13m

###### 4.2.3 Dakvorm

Vrij te bepalen

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°

###### 4.2.4 Terreinbezetting

Max. terreinbezetting bedraagt 60% van de totale onderthavige zone

##### 4.3 Inrichtingsvoorschriften

###### 4.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderthavige bestemmingszone, kunnen ingericht worden als stapelplaats of wegenis noodzakelijk voor de ontsluiting. De verharding dient te gebeuren in duurzame materialen.

Op de grens van de zone dient een buffer te worden voorzien van min. 2,5m, met uitzondering van de grens palend aan de bestemmingszone 5: zone voor buffer of aan een aanpalend bedrijf. De buffer dient te bestaan uit streekeigen beplanting en waarbij min. 25% wintergroen is.

Aan de straatzijde kunnen max. 2 toegangen worden voorzien.

Bij een aanvraag tot ~~stedenbouwkundige vergunning~~ dient een beplantingsplan te worden bijgevoegd. De ~~buffer~~ dient gerealiseerd te zijn ten laatste het plantseizoen na het verlenen van de vergoeding.

HERZIEN DOOR BPA BUURTVAN  
MAERLAWT Wijk  
MB 20/06/2011

## 5. ZONE 5: ZONE VOOR BUFFER

### 5.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 5.1.1 Hoofdbestemming

De hoofdbestemming van deze zone is groenbuffer in functie van visuele afscherming van de bedrijfvenzone t.o.v. de omliggende bestemmingszones.

#### 5.1.2 Nevenbestemming

Er zijn geen nevenbestemmingen toegelaten

### 5.2 Inrichtingsvoorschriften

De bestaande buffer dient in stand te worden gehouden.

Bij heraanleg van de groenbuffer dient de buffer te bestaan uit:

- streekeigen beplanting en waarbij min. 25% wintergroen is
- Per 25m<sup>2</sup> dient 1 hoogstamboom te worden voorzien.

In de zone is het niet toegestaan constructies te bouwen, het plaatsen van tijdelijk constructies, opslag van goederen en/of grondstoffen, stallen van materialen en/of voertuigen, e.d. of enig andere activiteit of functie dan groenvoorziening.

## **6. ZONE 6: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN**

### **6.1 Bestemmingsvoorschriften**

Deze zone is bestemd voor openbaar groen.

Daarnaast kunnen ook recreatie, buffer, schermgroen, constructies en voorzieningen in functie van het openbaar domein en openbare groenvoorziening.

### **6.2 Inrichtingsvoorwaarden**

#### **6.2.1 Bebouwingsvoorschriften**

Het is verboden tijdelijke of permanente constructie te plaatsen tenzij van openbaar nut of in functie van recreatie.

### **6.3 inrichtingsvoorschriften**

De zone dient ingericht te worden met streekeigen beplanting of gazon.

In onderhavige zone kunnen paden voorzien worden in functie van onderhoud en fiets- en voetgangersverbindingen. De paden dienen uitgevoerd te worden in duurzame materialen. Max: 20% van de zone mag verhard worden.

## **7. ZONE 7: ZONE VOOR TUIN EN PRIVAAT PARK**

### **7.1 Bestemmingsvoorschriften**

De bestemming van deze zone is private park- en tuinzone. Ondergeschikt kunnen recreatieve voorzieningen voorzien worden.

### **7.2 Bebouwingsvoorschriften**

#### **7.2.1 bebouwingsvoorschriften**

10% van de onderhavige zone mag ingenomen worden door bebouwing en al dan niet vaste constructies.

De bebouwing en vaste constructies dienen opgetrokken te worden in duurzame materialen.

De bouwhoogte is beperkt tot 3m kroonlijsthoogte, de nokhoogte tot 5m. De dakvorm is vrij maar is beperkt tot een helling van 45%. De bebouwing mag niet in functie van wonen, handel, horeca of bedrijvigheid opgetrokken worden.

Wel toegestaan zijn: tuinberging, stallen, volières en andere infrastructuur voor het houden van dieren, tennisterreinen, openlucht zwembaden en andere recreatieve infrastructuur en hun voorzieningen, enz.

### **7.3 Inrichtingsvoorschriften**

#### **7.3.1 inrichtingsvoorschriften voor niet bebouwde delen**

De niet bebouwde delen dienen ingericht te worden als park en/of tuin.

Park- en tuinfrastructuur als straatmeubilair, paden, vijvers, speelinfrastructuur e.d. kunnen voorzien worden. Max. 20% mag verhard worden in waterdoorlatende materialen.

**8. ZONE 8: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE  
RUIMTES**

**8.1 Bestemmingsvoorschriften**

De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten, inclusief kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

**9. ZONE 9: ZONE VOOR VOETGANGERS EN FIETSERS**

**9.1 Bestemmingsvoorschriften**

De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor fiets- en voetgangersdoorsteken en daarbij horende vrije ruimten.