

# Provincie West-Vlaanderen GEMEENTE ROESELARE

## Stedenbouwkundige Voorschriften ontwerp

### BPA KROTTEGEM

Departement Ruimtelijke Ordening,  
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr 970/3645/081.0

Brussel, 07 JUL 2008  
Viceminister-president van de Vlaamse  
Regering en Vlaams minister van  
Financiën en Begroting en Ruimtelijke  
Ordening

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENS LUIDEND  
DAVID DE SPIEGELEER

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Coördinator cel ruimtelijke planning

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

David Vandecasteele

David Vandecasteele

Ingrid Remmery

Wijzigingen

opgemaakt op 31.03.2004

Aangepast aan de opmerkingen en adviezen plenaire vergadering

augustus 2004

Aangepast als gevolg van openbaar onderzoek

maart 2005

Aangepast aan de opmerkingen en adviezen tweede plenaire vergadering

mei 2005

Aangepast als gevolg van tweede openbaar onderzoek

september 2006

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 16 oktober 2006

op bevel,

De Secretaris,

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 02.04.2007 tot en met 01.05.2007  
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering  
van 22 oktober 2007.

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,



zegel van de gemeente

## INHOUD

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 0.  | GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....   | 5  |
| 1.  | ZONE 1: WOONZONE.....  | 8  |
| 2.  | ZONE 2: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING.....  | 10 |
| 3.  | ZONE 3 : ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGBOUW IN EEN HISTORISCH<br>ARCHITECTURAAL EN STEDENBOUWKUNDIG GEHEEL..... | 12 |
| 4.  | ZONE 4 : WOONPROJECTZONE.....  | 14 |
| 5.  | ZONE 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....  | 16 |
| 6.  | ZONE 6 : ZONE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL EN<br>AANVERWANTE VOORZIENINGEN.....                         | 18 |
| 7.  | ZONE 7 ZONE VOOR DETAILHANDEL MET NABESTEMMING<br>WOONPROJECTZONE GEKOPPELD AAN PUBLIEK GROEN .....        | 20 |
| 8.  | ZONE 8 : ZONE VOOR GROOTSCHALIGE HISTORISCH GEGROEIDE<br>BEDRIJVIGHEID.....                                | 21 |
| 9.  | ZONE 9 : ZONE VOOR HUIDIG ALDAAR GEVESTIGD BEDRIJF .....   | 23 |
| 10. | ZONE 10 : ZONE NON-AEDIFICANDI – VOORTUINSTROOK .....  | 24 |
| 11. | ZONE 11 : ZONE VOOR SPORT- EN RECREATIE .....  | 24 |
| 12. | ZONE 12 : ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN....  | 26 |
| 13. | ZONE 13 : ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGESDOORSTEEK.....   | 26 |
| 14. | ZONE 14 : ZONE IN OVERLAY VOOR KRUISPUNT ARDOOISESTEENWEG EN<br>MANDELLAAN .....                           | 26 |



## 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 afwijkmogelijkheden.

### 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 voor zover 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, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.

### 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 voorbouwlijn 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:**

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 een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

#### **0.13 GB 13:**

Tenzij in de voorschriften van de zones anders bepaald, zijn ieder esthetisch verantwoorde 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 integraal behouden.

#### **0.15 GB 15: definities**

##### **Hoofd- en nevenbestemming**

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

### **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 aanpalende 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.

### **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.

### **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 12 en de andere bestemmingszones.

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

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

### **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 langs waar 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.

### **Bouwdiepte**

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

### **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. 0.40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld 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.



## 1. ZONE 1: WOONZONE

### 1.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 1.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor :

- Wonen
- Diensten, vrije beroepen handel, kantoren, horeca voor zover verenigbaar met de woonomgeving

Binnen de "deelzone voor bestaande bedrijvigheid" is kleinschalige ambacht en nijverheid eveneens toegelaten in hoofdbestemming.

Percelen palend aan zone 4 "woonprojectzone" en zone 7 "zone voor detailhandel met nabestemming woonprojectzone gekoppeld aan publiek groen" kunnen gevoegd worden bij deze zones. In dit geval gelden de respectievelijke voorschriften.

#### 1.1.2 Nevenbestemming

- Kleinschalige ambacht gerelateerd aan en in functie van de in hoofdbestemming toegelaten activiteit.

Voorwaarde : deze kleinschalige ambacht betekenen qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico voor de omgeving en ze stemmen qua schaal overeen met de woonomgeving.

- Garage-eilanden

Groepen van garages behorende tot een woonproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen zijn wel toegelaten.

Het oprichten van gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject, is verboden.

#### 1.1.3 Deelzone met nabestemming grootschalige historische bedrijvigheid.

De percelen kunnen, na verwerving van alle percelen binnen onderhavige deelzone, door het betreffende bedrijf of een aanverwante vennootschap, bestemd en gebruikt worden als uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten van het grootschalig historisch gegroeid bedrijf binnen de aanpalende zone 8 .

In dit geval gelden de voorschriften van zone 8.

#### 1.1.4 Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek

Binnen onderhavige deelzone kan een fiets- en voetgangersdoorsteek gerealiseerd worden die zone 7 "zone voor detailhandel met nabestemming woonprojectzone gekoppeld aan publiek groen" verbindt voor traag verkeer met de Bruanestraat en/of Spinnersstraat.

#### 1.1.5 Deelzone voor bestaande bedrijvigheid

Bestemd voor de aldaar bestaande ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige deelzone vestigen, die niet storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving en het milieu.

Nieuwe sterk verkeersgenererende activiteiten zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, de noodzakelijke toeritten, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn toegelaten.

Handel in functie van de bestaande bedrijfsvoering is eveneens toegelaten.

Bij stopzetting van de bestaande bedrijvigheid kan altijd overgegaan worden naar de toegelaten hoofd- en nevenbestemmingen geldend binnen de globale bestemmingszone (artikels 1.1.1 en 1.1.2).

#### **1.1.6 Deelzone met wisselbestemming : woonzone en gemeenschapsvoorzieningen**

Naast de in hoofdbestemming en nevenbestemming toegelaten activiteiten, zijn ook gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. In dit geval gelden de voorschriften van zone 5.

### **1.2 Bebouwingsvoorschriften**

#### **1.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw**

- Inplanting t.o.v. de rooilijn

Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting t.o.v. de rooilijn.

De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0.00 m. of min. 3.00 m. en max. 5.00 m.

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 : 0.00m.  
halfopen of open bebouwing : 0.00m. of, min. 3.00 m.
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens  
min. 5.00 m.

Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning, ... bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken.

#### **1.2.2 Bouwdiepte**

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 20,00 meter
- Op de verdieping: 14,00 meter

#### **1.2.3 Bouwhoogte**

Tenzij het maximum aantal toegelaten bouwlagen op het bestemmingsplan grafisch anders is bepaald, zijn er maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen.

Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, ...

Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.

#### **1.2.4 Dakvorm**

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken : dakhelling max. 45 °.



### 1.2.5 Deelzone voor bebouwing gelegen binnen een historisch-architecturaal waardevol straatbeeld

Bij nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of herbouwen van gebouwen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ♣, dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel gelegen binnen onderhavige deelzone behouden te worden. Het nieuw te bouwen, te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen gebouw dient een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het historisch-architecturaal geheel waarin het gelegen is in zijn globaliteit behouden blijft en versterkt wordt.

## 1.3 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

### 1.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

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

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

### 1.3.2 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.

### 1.3.3 Deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek

De as van de doorsteek is indicatief op het bestemmingsplan aangeduid, maar kan in de ruimte verschoven worden binnen de op het bestemmingsplan aangeduide deelzone.

De doorsteek moet een minimale breedte hebben van 1,50 meter.

De doorsteek dient dermate geconcipieerd en ingericht zodat hij niet toegankelijk is voor mechanisch verkeer.

## 2. ZONE 2: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

### 2.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 2.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor :

- Wonen
- Diensten, vrije beroepen, handel, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

### 2.1.2 Nevenbestemming

- Kleinschalige ambacht gerelateerd aan en in functie van de in hoofdbestemming toegelaten activiteit.  
Voorwaarde : deze kleinschalige ambacht betekenen qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico voor de omgeving en ze stemmen qua schaal overeen met de woonomgeving.
- Garage-eilanden  
Groepen van garages behorende tot een woonproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen zijn wel toegelaten.  
Het oprichten van gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject, is verboden.

## 2.2 Bebouwingsvoorschriften

### 2.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn  
De voorgevelbouwlijn van de bebouwing in eerste bouworde dient voor minimum 50 % samen te vallen met de rooilijn. Voor de overige 50 % zijn insprongen toegelaten.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen
  - bebouwing in eerste bouworde : moet tot op de zijkavelgrenzen worden opgericht.
  - bebouwing in tweede bouworde : vrij
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens  
De bebouwing kan tot op de achterkavelgrens worden opgericht.

### 2.2.2 Bouwdiepte

Binnen onderhavige zone zijn zowel gebouwen in eerste als in tweede bouworde toegelaten.

- Bebouwing in eerste bouworde  
een maximale bouwdiepte van :
  - Op het gelijkvloers : 25,00 meter
  - Op de verdiepingen : 16,00 meter
- Bebouwing in tweede bouworde  
geen beperkingen.

### 2.2.3 Bouwhoogte

- Bebouwing in eerste bouworde  
Min. 2, max. 3 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen bij hellende daken.  
Bij grote gevelbreedte en op hoekpercelen kunnen plaatselijk bijkomende volle bouwlagen toegelaten worden onder de vorm van een architecturaal accent.  
Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, ...  
Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.
- Bebouwing in tweede bouworde  
Max. 3,50 meter op de perceelsgrens, oplopend onder een hoek van 45° tot een absoluut maximum van 6,00 meter.

### 2.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken : dakhelling max. 45 °.



Dakuitbouwen zijn niet toegelaten. Inpandige dakterrassen wel.

### **2.2.5 Harmonieuze overgang naar aanpalende gebouwen binnen aanpalende zones**

Er dient een harmonieuze afbouw te gebeuren naar de aanpalende gebouwen toe binnen zone 1. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren met deze aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

## **2.3 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

### **2.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

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

Maximum 70 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, ....

### **2.3.2 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. ZONE 3 : ZONE VOOR ÉÉNGEZINSWONINGBOUW IN EEN HISTORISCH ARCHITECTURAAL EN STEDENBOUWKUNDIG GEHEEL**

### **3.1 Bestemmingsvoorschriften**

#### **3.1.1 Hoofdbestemming**

Bestemd voor :

- Wonen

#### **3.1.2 Nevenbestemming**

- Diensten, vrije beroepen, handel, kantoren, en horeca, onder voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de woonomgeving.
- Garage-eilanden  
Groepen van garages behorende tot een woonproject op hetzelfde perceel of aanpalende percelen zijn wel toegelaten.  
Het oprichten van gegroepeerde garages in zogenaamde garage-eilanden, niet behorende tot een ermee gerelateerd woonproject, is verboden.



## 3.2 Bebouwingsvoorschriften

### 3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn  
De voorgevelbouwlijn van de bebouwing dient voor minimum 70 % samen te vallen met de uiterste grens van het hoofdgebouw, grafisch op het bestemmingsplan aangeduid. Voor de overige 30 % zijn insprongen toegelaten.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen  
gesloten bebouwing : 0.00m.  
halfopen of open bebouwing : 0.00m. of, min. 3.00 m.
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens  
min. 5.00 m.  
Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning, ... bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken.

### 3.2.2 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

- op het gelijkvloers : 20,00 meter
- op de verdieping : 12,00 meter

### 3.2.3 Bouwhoogte

Max. 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen.

Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, ... . Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.

### 3.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken : dakhelling max. 45 °.

### 3.2.5 Architecturale kwaliteit

Bij nieuwbouw, verbouwing, uitbreiding of herbouwen van gebouwen dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel behouden te worden.

Het nieuw te bouwen, te verbouwen, uit te breiden of te herbouwen gebouw dient een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het historisch-architecturaal geheel waarin het gelegen is in zijn globaliteit behouden blijft en versterkt wordt. Bovendien dienen de ingrepen een duidelijke meerwaarde te betekenen en mogen ze geen afbreuk doen aan de omgeving.

## 3.3 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

### 3.3.1 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin. Het bestaand groen karakter van de niet bebouwde ruimte binnen onderhavige zone dient behouden en versterkt.

De groeimogelijkheden van de bestaande hoogstammige bomen moeten in de toekomst worden verzekerd. Het vellen van een hoogstammige boom binnen onderhavige zone is

niet toegelaten, tenzij deze niet meer vitaal is en/of gevaar levert voor de veiligheid van omwonenden of passanten als gevolg van zijn slechte toestand.

Maximaal één vierde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden, zwembad, siervijvers, .... en dit onder de bijkomende voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde van de tuinen en hun groen karakter bewaard blijven.

Bovendien dienen de verhardingen aangelegd in kleinschalige materialen. Minimaal de helft van de verharding moet waterdoorlatend te zijn.

### 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.

## 4. ZONE 4 : WOONPROJECTZONE

### 4.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 4.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor :

- Wonen
- Gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening. Deze zijn niet toegelaten binnen de deelzone met bijkomende bijzondere bepalingen (aangeduid met ♦)

#### 4.1.2 Nevenbestemming

- Diensten, vrije beroepen, handel, kantoren en horeca zijn in nevenbestemming toegelaten, op voorwaarde dat deze qua schaal, activiteit en voorkomen verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Hoe dan ook dienen bovenvermelde functies naar vloeroppervlakte beperkt te blijven tot 20 % van de totale vloeroppervlakte (exclusief overdekte parkeerruimtes en kelderverdiepingen) van de volumes binnen onderhavige bestemmingszone. Wegenis met daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de projectzone zijn eveneens toegelaten, inclusief kleinschalige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zoals elektriciteitskabinen, telefoonkabinen, schuilhokjes, ...
- Garage-eilanden  
Groepen van garages zijn toegelaten.



## 4.2 Bebouwingsvoorschriften

### 4.2.1 Terreinbezetting

maximaal 75 %

### 4.2.2 Woningdichtheid

Binnen onderhavige projectzone dient een woningdichtheid (gedefinieerd als aantal wooneenheden t.o.v. de totale oppervlakte van onderhavige projectzone, inclusief openbaar domein) van minimaal 25 en maximum 60 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

### 4.2.3 Inplanting van het hoofdgebouw

De hoofdgebouwen dienen op minimum 5,00 meter van de zonegrens ingeplant te worden.

De hoofdgebouwen mogen, in uitzondering van voorgaande, ingeplant worden tot tegen de zonegrens in volgende twee gevallen :

- indien deze zonegrens paalt aan zone 12
- indien de nieuw op te richten gebouwen palen aan bestaande hoofdgebouwen binnen zone 1 en/of zone 2 . In dit geval dienen deze nieuw op te richten gebouwen harmonieus aan te sluiten op deze aanpalende gebouwen, en dient er een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen nieuwe en bestaande gebouwen.

### 4.2.4 Bouwhoogte

Max. 4 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen.

Bij bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing kunnen de bestaande bouwhoogtes bij verbouwen of herbouwen behouden blijven en benut worden om meer bouwlagen in onder te brengen.

Bij twee onderdakse bouwlagen kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, ... .

Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag bij 2 onderdakse bouwlagen.

### 4.2.5 Dakvorm

Vrij te bepalen.

### 4.2.6 Deelzone met bijkomende bijzondere bepalingen

Bovenop de hierboven vermelde bepalingen, gelden onderstaande bepalingen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ♦:

- Inplantingswijze, vormelijke opbouw en dimensionering van het project dient aan te sluiten op en verenigbaar te zijn met de kleinschalige stedelijke morfologie van de omgeving. Inplanting, gecombineerd met bouwdiepte op de verdiepingen en vormgeving van de volumes dienen dermate geconcipieerd zodat er geen noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen ontstaat.
- Gebouwen dienen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze aan te sluiten op de bestaande aanpalende gebouwen langs de Ardooisesteenweg en de Mandellaan.
- Er zijn geen bovendakse uitbouwen toegelaten. Uitsparingen in het dakvolume zijn wel toegelaten.



- De gelijkvloerse verdieping dient zodanig benut dat de leefkwaliteit van de woonstraat wordt gegarandeerd. Enkel en alleen onderbrengen van garages en bergingen is dus niet toegestaan.

### **4.3 Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten**

#### **4.3.1 Globaal inrichtingsplan**

De totale inrichting van onderhavige zone dient door middel van een globaal inrichtingsplan (over de hele bestemmingszone) te gebeuren, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige zone.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige zone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.

#### **4.3.2 Ontsluiting en open ruimte**

De ontsluiting naar de openbare weg dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone door middel van publieke wegenis.

De interne ontsluiting van de projectzone dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient te worden geconcipieerd als een woonerf.

In functie van een kwalitatieve omgeving moet voldoende semi-publieke open ruimte in het woonproject aanwezig zijn. De minimale semi-publieke open ruimte bedraagt 10 % van de totale oppervlakte van de projectzone. Deze open ruimte wordt ingericht met voldoende graspartijen, heesters en hoogstammige bomen, opdat deze open ruimte een groen karakter zou krijgen.

Alle parkeerbehoeften als gevolg van de bebouwing en functies binnen de projectzone moeten opgelost worden binnen de projectzone.

#### **4.3.3 Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten**

De niet-bebouwde private perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum 50 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, ....

#### **4.3.4 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen**

Bijgebouwen zijn slechts toegelaten indien ze deel uitmaken van het totaalconcept.

## **5. ZONE 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN**

### **5.1 Bestemmingsvoorschriften**

#### **5.1.1 Hoofdbestemming**

Bestemd voor voor gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winst oogmerk van de desbetreffende voorziening.

Zijn toegelaten : onderwijsinstellingen, verzorgings- en opvanginstellingen (zoals kinderopvang, bloedtransfusiecentra), culturele infrastructuur (inclusief buurt- of

parochiaal centrum), jeugdinfrastructuur, infrastructuur ten dienste van religie of cultus (inclusief de huisvesting van clerus), ...

### **5.1.2 Nevenbestemming**

Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, op- en afritten, laad- en losplaatsen, verhardingen, sportterreinen, speelterreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.

Eén conciërgewoning, andere dan de huisvesting voor de clerus, in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten, mits deze geïntegreerd is in deze gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>.

### **5.1.3 Nabestemming "woonprojectzone"**

Indien de functies en activiteiten in hoofdbestemming ophouden te bestaan en er geen gelijkaardige in de plaats komen, kunnen de percelen bestemd worden als woonprojectzone. In dit geval gelden de voorschriften van zone 4 "woonprojectzone".

## **5.2 Bebouwingsvoorschriften**

### **5.2.1 Terreinbezetting**

Maximaal 80 %.

### **5.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen**

De nieuw op te richten gebouwen kunnen tot op de zonegrens worden opgericht, onder voorwaarde dat op aanpalende percelen gelegen binnen zone 1,2 en 3 hierdoor geen buitensporige schaduwslag ontstaat en dat de privacy aldaar niet wordt geschonden.

### **5.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen**

Het maximum aantal bouwlagen is op het bestemmingsplan grafisch aangeduid.

Bij bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing kunnen de bestaande bouwhoogtes bij verbouwen of herbouwen behouden blijven en benut worden om meer bouwlagen in onder te brengen.

### **5.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen**

De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen.

Bij hellende daken : max. 45 °.

Bij bestaande hoofdzakelijk vergunde bebouwing kan de bestaande dakhelling bij verbouwen of herbouwen behouden blijven.

## **5.3 Inrichtingsvoorschriften**

### **5.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, mogen volledig verhard worden ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, speelruimtes, sportterreinen en bouwwerken die geen gebouwen zijn.



## 6. ZONE 6 : ZONE VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN

### 6.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 6.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor de huidige aldaar gevestigde detailhandel en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk voor deze detailhandel.

Zijn niet toegelaten :

- nieuwe grootschalige detailhandel, bijkomend bij de huidig aldaar gevestigde handelsactiviteiten.
- een shoppingcentrum
- productieactiviteiten

Het is niet toegelaten om op de site een shoppingcenter of één grootschalige handelszaak ter vervanging van de huidige handelszaken uit te bouwen.

#### 6.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, opslagruimtes, EHBO-lokaal, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de detailhandel, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn eveneens toegelaten.

Aan de huidige, aldaar gevestigde handelsactiviteit gelieerde kleinschalige detailhandel en/of horeca (in de sfeer van fastfood, tea-room of restaurant) is binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, mits deze activiteiten in vloeroppervlakte beperkt blijven tot 5% van de totale vloeroppervlakte binnen onderhavige zone.

Eén benzinestation met bijhorende voorzieningen is eveneens toegelaten.

Er is eveneens één bedrijfswoning of conciërgewoning per handelsactiviteit toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen voor detailhandel en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>.

#### 6.1.3 Nabestemming

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde handel kan slechts die handel zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid en bovendien van eenzelfde schaal is.

De huidige socio-economische vergunningen gelden hiervoor als richtcijfer.

Het is niet toegelaten om op de site een shoppingcenter of één grootschalige handelszaak ter vervanging van de huidige handelszaken uit te bouwen.

Indien de bovenvernoemde handelsactiviteiten stoppen en niet vervangen worden door gelijkaardige activiteiten krijgt onderhavige site, geheel of gedeeltelijk de bestemming als stedelijke projectzone.

Wonen en met het wonen verenigbare functies zijn binnen onderhavig stedelijke projectzone toegelaten.

Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze stedelijke projectzone.

### 6.2 Bebouwingsvoorschriften

#### 6.2.1 Terreinbezetting

Maximaal 60 %.



### 6.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De nieuw op te richten gebouwen kunnen tot op de zonegrens worden opgericht, onder voorwaarde dat op aanpalende percelen gelegen binnen zone 1 en 2 hierdoor geen buitensporige schaduwslag ontstaat en dat de privacy aldaar niet wordt geschonden.

### 6.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

- De kroonlijsthoogte : maximaal 6,00 meter.
- De nokhoogte : maximum 10,00 meter.

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, inclusief eventueel onderdakse bouwlagen. Niet overdekte parkeerruimte op het dak en ondergrondse volumes worden niet beschouwd als een bouwlaag.

De verkoopsoppervlakte kan echter enkel op het gelijkvloers worden ingericht.

### 6.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen .

Bij hellende daken : max. 45 °.

## 6.3 Inrichtingsvoorschriften

### 6.3.1 Algemeen

De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel kunnen ingericht worden als parking, toeritten, laad- en losplaatsen en groenzones.

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de aanpalende woonomgeving, dient de parkeerproblematiek van de detailhandel opgelost op eigen terrein.

De parking dient een groene aankleding te krijgen, ondermeer d.m.v. aanplant van hoogstammig groen. Per 10 parkeerplaatsen dient één hoogstammige boom aangeplant te worden.

Alternatieve vormen van parkeren, zoals ondergronds parkeren, parkeren op het dak en halfverzonken parkings zijn toegelaten.

Het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen in open lucht is binnen onderhavige zone verboden.

De niet benutte ruimte binnen onderhavige zone dient een kwalitatieve, voor de woonomgeving waardige inrichting te krijgen.

Ter hoogte van de Ardooisesteenweg en de Hammestraat dient een visuele integratiezone te worden ingericht, bestaande uit een lage, uniforme beplanting (0,5 m tot 1,00 m), vergezeld van een uniforme lineaire hoogstammige boomaanplanting (om de 10 meter).

Beperkte onderbrekingen kunnen worden aangebracht ten behoeve van de aanleg van in-/uitritten ter ontsluiting van onderhavige zone naar zone 12.

Er dient een doorsteek te worden gecreëerd ten behoeve van de zwakke weggebruiker, teneinde een verbinding te bekomen tussen de Hammestraat en de Ardooisesteenweg. Deze doorsteek dient aangelegd gescheiden van de zones bereikbaar voor mechanisch verkeer, en dient aangelegd in kleinschalige materialen.

## 6.4 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de nabestemming "stedelijke projectzone"

### 6.4.1 Globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige stedelijke projectzone dient door middel van een globaal inrichtingsplan (over de hele bestemmingszone) te gebeuren, door de stad op te maken.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor onderhavige zone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.

### 6.4.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het totaalproject binnen onderhavige zone gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- Er dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare te worden gerealiseerd.
- Er dient een doorsteek gecreëerd voor fietsers en voetgangers tussen de Hammestraat en de Ardooisesteenweg.
- Minimum 10 % van de oppervlakte van de projectzone dient ingericht te worden als openbaar groen.
- Het openbaar domein dient ingericht in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.
- De volumes van de nieuwe bebouwing dienen zich in te passen in het straatbeeld en deze op een positieve manier ondersteunen. De afmetingen dienen zich te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving of de in onderhavige bpa toegelaten bouwhoogtes binnen aanpalende zones.

## 7. ZONE 7 ZONE VOOR DETAILHANDEL MET NABESTEMMING WOONPROJECTZONE GEKOPPELD AAN PUBLIEK GROEN

### 7.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 7.1.1 Hoofd- en nevenbestemming

Idem als zone 6

#### 7.1.2 Nabestemming

Indien de functies en activiteiten in hoofdbestemming ophouden te bestaan en er geen gelijkaardige in de plaats komen, krijgen de percelen de bestemming woonprojectzone.

In dit geval gelden de bestemmingsvoorschriften van zone 4.

In het totaalproject is eveneens een gemeenschapsvoorziening in het kader van buurtwerking toegelaten, bij voorkeur ingericht binnen het oude tramhuis, op het bestemmingsplan aangeduid met ★.



## 7.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften voor hoofd- en nevenbestemming

De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van zone 6 gelden, tenminste voor die elementen die van toepassing zijn in onderhavige zone.

## 7.3 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften voor de nabestemming “woonprojectzone gekoppeld aan publiek groen”.

De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van zone 4 gelden, met volgende bijkomende bepalingen :

- 20 % van de zone dient ingericht als publieke groene open ruimte
- bouwhoogte wordt beperkt tot 2 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met 1 onderdakse bouwlaag. Langs de Ardooisesteenweg kunnen de bepalingen van zone 2 toegepast worden.
- De mogelijkheid tot het creëren van een doorsteek naar de Bruanestraat en/of de Spinnersstraat dient in het project voorzien te worden.

# 8. ZONE 8 : ZONE VOOR GROOTSCHALIGE HISTORISCH GEGROEIDE BEDRIJFVIGHEID

## 8.1 Bestemmingsvoorschriften

### 8.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de huidige aldaar gevestigde historisch gegroeide bedrijfsactiviteiten. Nevenactiviteiten, zoals de noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimtes, sociale uitrustingen, circulatieruimtes, stapelruimtes, laad- en losplaatsen, enz. zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van de historisch gegroeide bedrijvigheid.

Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen voor detailhandel en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m².

Zijn niet toegelaten : detailhandel.

### 8.1.2 Deelzone voor stedelijke projectzone

Indien de bovenvernoemde activiteiten stoppen krijgen de percelen per site, aangeduid met ★, de bestemming als stedelijke projectzone.

Wonen en met het wonen verenigbare functies zijn binnen onderhavig stedelijke projectzone toegelaten.

Percelen of delen ervan gelegen binnen aanpalende zones kunnen eventueel meegenomen worden binnen deze stedelijke projectzone.

## 8.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de hoofdbestemming

### 8.2.1 Terreinbezetting

Maximaal 90 %. De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige zone mag volledig worden verhard.

### 8.2.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De gebouwen kunnen ingeplant worden tot op de zonegrens, rekening houdend met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.



### 8.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

- De kroonlijsthoogte : maximaal 12,00 meter.
- De nokhoogte : maximum 15,00 meter.

Voor 15 % van de terreinoppervlakte kan een torenvolume worden toegelaten, mits deze ingeplant wordt op een afstand van de perceelsgrenzen gelijk aan hun kroonlijsthoogte. Hoe dan ook kan de kroonlijsthoogte of de nokhoogte niet groter zijn dan 20,00 meter.

Er dient een harmonieuze, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

### 8.2.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Vrij te bepalen .

Bij hellende daken : max. 45 °.

## 8.3 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de nabestemming “stedelijke projectzone”

### 8.3.1 Globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige stedelijke projectzone dient door middel van een globaal inrichtingsplan (over de hele bestemmingszone) te gebeuren, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige zone.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor onderhavige zone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.

### 8.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het totaalproject binnen onderhavige zone gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- Er dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare te worden gerealiseerd.
- Er dient een doorsteek gecreëerd voor fietsers en voetgangers :
  - Tussen de zone 7 en de Koornstraat
  - Tussen de Koornstraat en de Mandellaan
- Minimum 10 % van de oppervlakte van de projectzone dient ingericht te worden als openbaar groen.
- Het openbaar domein dient ingericht in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.
- De volumes van de nieuwe bebouwing dienen zich in te passen in het straatbeeld en deze op een positieve manier ondersteunen. De afmetingen dienen zich te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving of de in onderhavige bpa toegelaten bouwhoogtes binnen aanpalende zones.

## 9. ZONE 9 : ZONE VOOR HUIDIG ALDAAR GEVESTIGD BEDRIJF

### 9.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 9.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het huidig aldaar gevestigd bedrijf en daarmee verwante activiteiten in het segment van voeding.

Nevenactiviteiten, zoals de noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimtes, sociale uitrustingen, circulatieruimtes, stapelruimtes, laad- en losplaatsen, enz. zijn enkel toegelaten in zoverre deze noodzakelijk zijn voor het huidig aldaar gevestigd bedrijf.

Activiteiten in de sfeer van cultuur en ontspanning kunnen binnen onderhavige zone tevens worden ontplooid, voorzover deze activiteiten een meerwaarde voor het openbaar domein, het sociale en het publiek leven betekenen, waarbij het potentieel geheugenvermogen van het huidig aldaar gevestigd bedrijf en zijn site optimaal worden benut.

Bovendien dienen deze activiteiten verenigbaar te zijn met de omgeving, waarbij de ruimtelijke draagkracht van deze laatste niet mag overschreden worden. In het bijzonder naar geluidsoverlast dient erover gewaakt dat zich binnen onderhavige zone geen activiteiten ontplooiën die abnormale en voor de omgeving niet aanvaardbare geluidshinder veroorzaken.

Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten binnen onderhavige zone.

Het is niet toegelaten nieuwe gebouwen op te richten, teneinde bovenvermelde nevenactiviteiten te kunnen ontplooiën. Deze nevenactiviteiten moeten zich ontplooiën binnen de bestaande, behoorlijk vergunde gebouwen. Aanpassingswerken en beperkte uitbreidingen ten behoeve van deze nevenactiviteiten aan deze bestaande gebouwen zijn wel toegelaten.

#### 9.1.2 Nabestemming

Indien de activiteiten in hoofdbestemming stoppen krijgen de percelen de hoofdbestemming wonen en handel.

In nevenbestemming zijn de functies, omschreven in artikel 9.1.2, eveneens toegelaten.

### 9.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften voor hoofd- en nevenbestemming

De bebouwings- en inrichtingsvoorschriften van zone 8 gelden.

### 9.3 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften bij nabestemming

#### 9.3.1 Globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige zone dient door middel van een globaal inrichtingsplan (over de hele bestemmingszone) te gebeuren, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige zone. Dit belet niet dat delen gefaseerd in nabestemming kunnen treden.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de percelen die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor onderhavige zone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woonweefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op



aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.

### 9.3.2 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Voor het totaalproject binnen onderhavige zone gelden minimaal volgende randvoorwaarden :

- Er dient een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare te worden gerealiseerd.
- Er dient een doorsteek gecreëerd voor fietsers en voetgangers :
  - Tussen de Spanjestraat en de zone 11 "zone voor sport en recreatie"
- Het openbaar domein dient ingericht in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorden en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.
- De volumes van de nieuwe bebouwing dienen zich in te passen in het straatbeeld en deze op een positieve manier ondersteunen. De afmetingen dienen zich te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving of de in onderhavige bpa toegelaten bouwhoogtes binnen aanpalende zones.
- Hergebruik van de bestaande panden ten behoeve van de toegelaten nabestemmingen is toegelaten.

## 10. ZONE 10 : ZONE NON-AEDIFICANDI – VOORTUINSTROOK

### 10.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van een voortuin.

### 10.2 Inrichtingsvoorschriften

Binnen onderhavige zone geldt een totaal bouwverbod, met uitzondering van beperkte brievenbuselementen.

Maximum 20 % van onderhavige zone mag worden verhard ten behoeve van het nemen van toegang tot de bebouwing binnen zone 3 "zone voor ééngezinswoningbouw in een historisch architecturaal en stedenbouwkundig geheel" en ten behoeve van oprit.

De verhardingen dienen aangelegd in kleinschalige materialen.

Minimaal de helft van de verharding moet waterdoorlatend te zijn.

Binnen onderhavige zone zijn enkel levende afsluitingen, eventueel vergezeld van paal en draad, toegelaten.

Deze hagen dienen uit inheems plantmateriaal te bestaan. Andere plantsoorten zijn niet toegelaten.

## 11. ZONE 11 : ZONE VOOR SPORT- EN RECREATIE

### 11.1 Bestemmingsvoorschriften

#### 11.1.1 Algemeen

Zijn toegelaten: sportvelden en bijhorende tribune-accommodatie, gemeenschapsvoorzieningen in de culturele en ontspanningssector zoals sportzalen en zwembaden, clubhuizen en bijhorende nutsvoorzieningen zoals sanitaire lokalen en

cafetaria, polyvalente ontmoetingsruimtes en voorzieningen tot parkeergelegenheid en dergelijke.

Andere constructies en nevenvoorzieningen, in functie van de aanleg en het uitbaten van de sportzone, en die noodzakelijk zijn voor het optimaal functioneren van de sportzone, zijn toegelaten waaronder het plaatsen van voetbaldoelen, de nodige afsluitingen, nutsgebouwen, tribunes, de nodige nivelleringswerken, het aanleggen van de plaatselijke verhardingen, straatmeubilair, verlichtingsarmatuur, wandelpaden, groenaanleg en dergelijke meer, voor zover deze het totaalbeeld van deze zone niet verstoren en geen negatieve invloed hebben op de aanpalende woonzones.

#### **11.1.2 Deelzone voor ontsluiting**

Het betreft een symbolische aanduiding, bij wijze van aanduiding.

Deze kan in de ruimte verschuiven, mits akkoord van de houder van het heersend erf.

Binnen onderhavige zone is een ontsluiting toegelaten tussen de percelen gelegen binnen zone 9 en de O.L.V.-markt. Deze kan tevens ingezet worden voor de ontsluiting van de aanpalende percelen gelegen binnen zone 5.

### **11.2 Bebouwingsvoorschriften**

#### **11.2.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)**

Maximaal 20% van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing.

#### **11.2.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen**

Binnen onderhavige bestemmingszone moeten de nieuw op te richten gebouwen op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

#### **11.2.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen**

De kroonlijsthoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter en dit gemeten van bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of nok.

De hoogte van schietmasten, antennes en verlichtingspylonen (voor verlichting van de sportterreinen) mag van bovenstaande voorschriften inzake hoogte afwijken.

#### **11.2.4 Afsluitingen**

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,50 meter.

Afsluitingen rond sportterreinen, bedoeld om ballen tegen te houden, mogen hoger zijn dan 2,50 meter. Bovendien dienen niet levende afsluitingen voor 75 % transparant te zijn.

### **11.3 Inrichtingsvoorschriften**

#### **11.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone**

De niet-bebouwde delen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone, onder de vorm van gras en streekeigen laag- en hoogstammig groen. Onderhavige zone dient een uitgesproken groen karakter te hebben.

Bijzondere aandacht zal hierbij dienen te gaan naar de natuurlijke inkleding door middel van streekeigen hagen die de geparkeerde voertuigen inkleden in hun directe omgeving.

Maximaal 20% van onderhavige bestemmingszone mag worden verhard, dit in functie van parkings, toegangswegen, toegangspaden, verharde pistes, verharde sportvelden en terrassen. Er dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen. Evenwel kunnen bepaalde sportvelden, zoals de atletiekpiste, de tennisbanen en dergelijke uit niet-waterdoorlatende materialen bestaan. Hierbij dient er wel gezorgd te



worden voor een goede waterafvoering, teneinde drassige gronden en wateroverlast op de terreinen te vermijden.

### 11.3.2 Globaal inrichtingsplan

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een globaal inrichtingsplan gevoegd voor de gehele zone. Dit plan dient de volledige toekomstige lay-out van de gehele zone weer te geven. Op dit globaal inrichtingsplan dienen alle bestaande en geplande bebouwing, verharding, sportterreinen, speelterreinen, groenaanleg en andere aanhorigheden bij deze infrastructuur aangeduid. Er dient op een afdoende wijze te worden aangetoond dat de zone voor sport en recreatie zich maximaal integreert in de omgeving en een uitgesproken groen karakter heeft, teneinde zijn recreatieve en sociale functies te kunnen vervullen.

## 12. ZONE 12 : ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN

### 12.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten, inclusief kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

## 13. ZONE 13 : ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGESDOORSTEEK

### 13.1 Bestemmingsvoorschriften

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

De doorsteken kunnen gedeeltelijk overbouwd worden, indien dit bijdraagt tot een versterking van het historisch architecturaal stedenbouwkundig geheel waarin de doorsteken zijn gelegen.

## 14. ZONE 14 : ZONE IN OVERLAY VOOR KRUISPUNT ARDOOISESTEENWEG EN MANDELLAAN

Het betreft een symbolische aanduiding, bij wijze van aanduiding.

Deze kan beperkt in de ruimte verschuiven.

De percelen kunnen bestemd en ingericht worden voor een optimale inrichting van het kruispunt van de Ardooisesteenweg en de Mandellaan. Openbare wegenis, daarbijhorende vrije ruimtes, pleinen, parkjes, ... zijn binnen onderhavige zone toegelaten.