

Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

BPA ONLEDEBUURT

Samenvoeging van:

BPA nr.: 2/3 BUURT NOORD-WEST

Goedgekeurd bij MB van 06-08-1986

MB tot in herzieningstelling dd. 08-01-1997

BPA nr.: 2/4 BUURT NOORD-WEST art. 17

Goedgekeurd bij MB van 03-07-1987

MB tot in herzieningstelling dd. 08-01-1997

BPA nr.: 11 INDUSTRIEWIJK WEST III

Goedgekeurd bij MB van 08-01-1976

MB tot in herzieningstelling dd. 08-01-1997

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

NR. RP 990/36015/082.0

Brussel, 12 maart 2007

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

Ilse Verstraeten

Wijzigingen

opgemaakt op 26.04.2004

februari 2005

mei 2005

maart 2006

Aangepast na plenaire vergadering dd. 17 maart 2005

Aangepast na openbaar onderzoek

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

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 vantot
namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering
van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

INHOUD

0.	GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....	9
0.1	GB 1:.....	9
0.2	GB 2:.....	9
0.3	GB 3:.....	9
0.4	GB 4:.....	9
0.5	GB 5:.....	9
0.6	GB 6:.....	9
0.7	GB 7:.....	9
0.8	GB 8:.....	10
0.9	GB 9:.....	10
0.10	GB 10:.....	10
0.11	GB 11:.....	10
0.12	GB 13:.....	10
0.13	GB 14 – WIJZIGING VERKAVELINGEN:.....	10
0.14	GB 15: DEFINITIES.....	11
0.14.1	Hoofd- en nevenbestemming.....	11
0.14.2	Bebouwingstype.....	11
0.14.3	Bebouwingspercentage (Terreinbezetting).....	11
0.14.4	Inplanting t.o.v. de rooilijn.....	11
0.14.5	Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens.....	11
0.14.6	Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens.....	11
0.14.7	Bouwdiepte.....	11
0.14.8	Bouwhoogte.....	11
0.14.9	Deelzones.....	12
0.14.10	Bepaling omtrent aanduiding van straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand.....	12
0.14.11	Bepaling omtrent aanduiding van bebouwing met specifieke waarde.....	12
1.	ZONE 1: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING.....	13
1.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	13
1.1.1	Hoofdbestemming.....	13
1.1.2	Nevenbestemming.....	13
1.1.3	Deelzone bestaande kleinschalige ambacht.....	13
1.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	13
1.2.1	Inplanting van het hoofdgebouw.....	13
1.2.2	Bouwhoogte.....	14
1.2.3	Bouwdiepte.....	14
1.2.4	Dakvorm.....	14
1.2.5	Bebouwing met specifieke waarde (aangeduid met * op het bestemmingsplan).....	14
1.2.6	Straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand (aangeduid met * op het bestemmingsplan).....	14
1.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN.....	15
1.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen.....	15
1.3.2	Bijgebouwen.....	15
2.	ZONE 2: GEMENGDE WOONZONE.....	17
2.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN.....	17

2.1.1	Hoofdbestemming.....	17
2.1.2	Nevenbestemming.....	17
2.1.3	Indicatieve deelzone voor behoud ontsluiting naar bebouwing in tweede orde	17
2.1.4	Deelzone met uitsluiting van ambachtelijke activiteiten	17
2.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	17
2.2.1	Inplanting van het hoofdgebouw	17
2.2.2	Bouwhoogte	18
2.2.3	Bouwdiepte	18
2.2.4	Dakvorm	18
2.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	18
2.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	18
2.3.2	Bijgebouwen	19
3.	ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN	21
3.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	21
3.1.1	Hoofdbestemming.....	21
3.1.2	Nevenbestemming.....	21
3.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	21
3.2.1	Inplanting van het hoofdgebouw	21
3.2.2	Bouwhoogte	21
3.2.3	Bouwdiepte	21
3.2.4	Dakvorm	22
3.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	22
3.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	22
3.3.2	Bijgebouwen	22
4.	ZONE 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN.....	23
4.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	23
4.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	23
4.2.1	Algemeen.....	23
4.2.2	Verhardingen	23
5.	ZONE 5: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET WISSELBESTEMMING WONEN	25
5.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	25
5.1.1	Hoofdbestemming.....	25
5.1.2	Nevenbestemming.....	25
5.1.3	Wisselbestemming.....	25
5.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	25
5.2.1	Bebouwingspercentage	25
5.2.2	Bebouwing met specifieke waarde (aangeduid met ★ op het bestemmingsplan)	25
5.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	25
5.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	25
6.	ZONE 6: PRIVATE PARKZONE	27
6.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	27
6.1.1	Hoofdbestemming.....	27
6.1.2	Nevenbestemming.....	27
6.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	27
6.2.1	Bebouwingspercentage	27
6.2.2	Inplanting van de gebouwen	27

6.2.3	Bouwhoogte	27
6.2.4	Dakvorm	27
6.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	27
6.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	27
6.3.2	Verhardingen	27
6.3.3	Bijgebouwen	27
7.	ZONE 7: WOONPROJECTZONE.....	29
7.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	29
7.1.1	Hoofdbestemming.....	29
7.1.2	Nevenbestemming.....	29
7.1.3	Indicatieve deelzone voor doorsteek voor mechanisch verkeer.....	29
7.1.4	Deelzone voor onderhoud beek.....	29
7.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	29
7.2.1	Bebouwingspercentage	29
7.2.2	Woningdichtheid	29
7.2.3	Inplanting van het hoofdgebouw	30
7.2.4	Bouwhoogte	30
7.2.5	Dakvorm	30
7.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	30
7.3.1	Globaal inrichtingsplan.....	30
7.3.2	Ontsluiting en open ruimte	30
7.3.3	Deelzone voor onderhoud beek.....	31
7.3.4	Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten	31
7.3.5	Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen	31
7.3.6	Indicatieve deelzone voor ontsluiting voor mechanisch verkeer	31
8.	ZONE 8: PUBLIEKE PARKZONE.....	33
8.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	33
8.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	33
8.2.1	Algemeen.....	33
8.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	33
8.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde ruimte	33
8.3.2	Verhardingen	33
9.	ZONE 9: BOUWRIJE ZONE MET NABESTEMMING PUBLIEKE PARKZONE	35
9.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	35
9.1.1	Hoofdbestemming.....	35
9.1.2	Nevenbestemming.....	35
9.1.3	Nabestemming parkzone	35
9.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	35
9.2.1	Afsluitingen	35
9.2.2	Stallingen	35
10.	ZONE 10: MULTIFUNCTIONELE ZONE.....	37
10.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	37
10.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN.....	37
10.2.1	Bebouwingspercentage	37
10.2.2	Inplanting van de bebouwing	37
10.2.3	Bouwhoogte	37
10.2.4	Dakvorm	37

10.2.5	Straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand (aangeduid met op het bestemmingsplan)	37
10.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	38
10.3.1	Indicatieve deelzone voor ontsluiting voor mechanisch verkeer	38
10.3.2	Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten	38
11.	ZONE 11: ZONE VOOR OPENBAAR NUT MET NABESTEMMING BEDRIJVIGHEID.....	39
11.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	39
11.1.1	Hoofdbestemming	39
11.1.2	Nevenbestemming	39
11.1.3	Nabestemming	39
11.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	39
11.2.1	Bebouwingspercentage	39
11.2.2	Inplanting van de gebouwen	39
11.2.3	Bouwhoogte	39
11.2.4	Dakvorm	40
11.2.5	Materialen	40
11.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	40
11.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde ruimte	40
12.	ZONE 12: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID.....	41
12.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	41
12.1.1	Hoofdbestemming	41
12.1.2	Nevenbestemming	41
12.2	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	41
12.2.1	Bebouwingspercentage	41
12.2.2	Plaatsing van de gebouwen	41
12.2.3	Bouwhoogte	41
12.2.4	Dakvorm	42
12.2.5	Materialen	42
12.2.6	Afsluitingen	42
12.3	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	42
12.3.1	Inrichting van de niet-bebouwde delen	42
13.	ZONE 13: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN.....	43
13.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	43
14.	ZONE 14: ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSONTSLUITING	45
14.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	45
15.	ZONE 15: ZONE VOOR WATERLOPEN.....	47
15.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	47
15.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	47
16.	ZONE 16: ZONE VOOR GROENSCHERM.....	49
16.1	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	49
16.2	INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN	49
16.2.1	Algemeen.....	49

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 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 winsttoegmerk 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 achtertuintrook 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 13:

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

0.13 GB 14 – Wijziging verkavelingen:

Na goedkeuring van het BPA bij B.VI.R. worden de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunningen nr. 288, goedgekeurd door het CBS dd. 27-10-1977, nr. 488 goedgekeurd door het CBS dd. 28-04-1975, nr. 218 goedgekeurd door het CBS dd. 27-11-1995 en de nr. 1077 goedgekeurd door het CBS dd. 25-04-1994 vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Voor andere bestaande en goedgekeurde verkavelingen, die hierboven niet opgesomd worden, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

0.14 GB 15: Definities

0.14.1 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 vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

0.14.2 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.

0.14.3 Bebouwingspercentage (Terreinbezetting)

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in ofwel een max. aantal m² 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.

0.14.4 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 13 en de andere bestemmingszones.

0.14.5 Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

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

0.14.6 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.

0.14.7 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).

0.14.8 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 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.

0.14.9 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.

0.14.10 Bepaling omtrent aanduiding van straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat deze straatwand afgewerkt dient te worden door middel van een kwaliteitsvolle aanplant van groenelementen of door middel van kwaliteitsvolle bebouwing. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen. De ingrepen dienen een duidelijke meerwaarde te betekenen voor de omgeving en mogen er geen afbreuk aan doen.

0.14.11 Bepaling omtrent aanduiding van bebouwing met specifieke waarde

Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.

1. ZONE 1: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- wonen, zowel voor één- als meergezinswoningen,
- diensten, vrije beroepen, handel, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

1.1.2 Nevenbestemming

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

1.1.3 Deelzone bestaande kleinschalige ambacht

Binnen de deelzones aangeduid met een Δ , is de bestaande kleinschalige ambacht en nijverheid eveneens toegelaten in hoofdbestemming. Voorwaarde is dat deze kleinschalige ambacht qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en dat ze overeenstemt qua schaal 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 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 8,00 meter.
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: 0,00 meter
Halfopen of open bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter

- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
Min. 5,00 meter
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 **Bouwhoogte**

Maximum twee volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. Bij bestaande vergunde bebouwing kunnen de bestaande bouwhoogtes bij verbouwen of herbouwen behouden blijven en benut worden om meer bouwlagen in onder te brengen.

Bij grote gevelbreedte en op hoekpercelen kunnen plaatselijk 2 bijkomende volle bouwlagen -eventueel vermeerderd met twee onderdakse bouwlagen- toegelaten worden onder de vorm van een architecturaal accent.

1.2.3 **Bouwdiepte**

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 22,00 meter
- Op de verdieping: 15,00 meter

1.2.4 **Dakvorm**

Vrij te bepalen.

1.2.5 **Bebouwing met specifieke waarde (aangeduid met ★ op het bestemmingsplan)**

Op het bestemmingsplan zijn een aantal gebouwen als bebouwing met specifieke waarde (★) aangeduid. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.

1.2.6 **Straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand (aangeduid met ←→ op het bestemmingsplan)**

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat deze straatwand afgewerkt dient te worden door middel van een kwaliteitsvolle aanplant van groenelementen of door middel van kwaliteitsvolle bebouwing. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen.

Op de hoek van de Schoolstraat dient het historisch-architecturaal karakter van het geheel gelegen binnen het bouwblok begrepen tussen het klooster- en schoolgebouw en de herenhuizen behouden te worden. Het nieuw te bouwen 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.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

1.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

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

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

1.3.2 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de hoofdfunctie, zoals een garage, carport, bergingen en tuinhuisjes kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30m², tenzij deze gegroepeerd of gekoppeld worden,
- In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200m²,
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- 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 5,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.

2. ZONE 2: GEMENGDE WOONZONE

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming


Bestemd voor:

- wonen
- diensten, detailhandel, vrije beroepen en kantoren, voor zover verenigbaar met de woonomgeving

2.1.2 Nevenbestemming

- Kleinschalige ambacht gerelateerd aan en in functie van de in hoofdbestemming toegelaten activiteiten. Voorwaarde is dat deze kleinschalige ambacht qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en dat ze overeenstemt qua schaal met de woonomgeving.

2.1.3 Indicatieve deelzone voor behoud ontsluiting naar bebouwing in tweede orde

De inrit van het openbaar domein naar private eigendommen in tweede bouworde is op het bestemmingsplan aangegeven door middel van .

2.1.4 Deelzone met uitsluiting van ambachtelijke activiteiten

De bepalingen omschreven onder 2.1.2. zijn niet van toepassing op onderhavige deelzone; bijgevolg zijn kleinschalige ambachtelijke activiteiten binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.

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, en dit zowel voor bebouwing in eerste als in tweede bouworde. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00 meter of min. 3,00 meter en max. 6,00 meter. 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.

Voor bebouwing in tweede bouworde is de rooilijn gelegen op de zonegrens van onderhavige bestemmingszone en de bestemmingszone 14.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
 - Bebouwing in eerste bouworde:
 - gesloten bebouwing: 0,00 meter
 - open of halfopen bebouwing: 0,00 meter of min. 3,00 meter
 - Bebouwing in tweede orde:
 - Een afstand van min. 10,00 meter ten overstaan van de percelen gelegen in eerste bouworde en ten opzichte van de zonegrens met zone 8.

- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
 - Bebouwing in eerste bouworde:
Min. 5,00 meter. 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.
 - Bebouwing in tweede bouworde:
Min. 14,00 meter.

2.2.2 Bouwhoogte

- Bebouwing in eerste bouworde:
Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.
- Bebouwing in tweede bouworde:
Maximum 1 bouwlaag is toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

2.2.3 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: 22,00 meter
op de verdiepingen: 15,00 meter
- Bebouwing in tweede bouworde:
geen beperkingen

2.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45 °.

2.3 Inrichtingsvoorschriften

2.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

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

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

2.3.2 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de hoofdfunctie, zoals een garage, carport, bergingen en tuinhuisjes kan binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De grondoppervlakte van dit bijgebouw mag niet meer bedragen dan 30m², tenzij deze gegroepeerd of gekoppeld worden,
- In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200m²,
- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- 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 5,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.

3. ZONE 3: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- Wonen, het betreft een woonzone met overwegend een open en een half-open karakter onder de vorm van ééngezinswoningen.
- Het bestaande, gevestigde landbouwbedrijf kan gehandhaafd worden.

3.1.2 Nevenbestemming

- Diensten, vrije beroepen, detailhandel en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving

3.2 Bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Inplanting van het hoofdgebouw

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:
 - Bebouwing in eerste bouworde:
De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 3,00 meter bij half-open bebouwing en 4,00 meter bij open bebouwing. Voor garages bedraagt de afstand t.o.v. de rooilijn min. 6,00 meter.
 - Bebouwing in tweede orde:
De bestaande inplanting is richtinggevend.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
 - Bebouwing in eerste bouworde:
Halfopen of open bebouwing : 0,00 meter of, min. 3,00 meter
 - Bebouwing in tweede orde:
Vrij
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
 - Bebouwing in eerste bouworde:
Min. 5,00 meter. 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.
 - Bebouwing in tweede orde:
Min. 14,00 meter.

3.2.2 Bouwhoogte

Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

3.2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 20,00 meter
- Op de verdieping: 16,00 meter

3.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

3.3 Inrichtingsvoorschriften

3.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

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,

3.3.2 Bijgebouwen

Eén 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 30m²,
- De inplanting gebeurt 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.
- De dakvorm is vrij te bepalen.

4. ZONE 4: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

Bestemd voor:

Gemeenschapsvoorzieningen waaronder speelterreinen, parkeervoorzieningen, groenaanleg, sportterreinen, parkgebied,... begrepen worden

4.2 Bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Algemeen

Binnen deze zone kunnen enkel beperkte constructies (bouwwerken) opgericht worden ten bate van onderhavige zone. Speeltoestellen, zitbanken,... kunnen wel voorzien worden, voor zover ze een meerwaarde betekenen voor onderhavige zone.

4.2.2 Verhardingen

De te verhardende ruimte bedraagt maximaal 35% van de totale oppervlakte van de zone.

5. ZONE 5: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN MET WISSELBESTEMMING WONEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving. Zijn toegelaten: onderwijsinstellingen, verzorgings- en opvanginstellingen, culturele infrastructuur, jeuginfrastructuur, infrastructuur ten dienste van religie of cultus,....

5.1.2 Nevenbestemming

- alle voorzieningen, zoals parkeerplaatsen, verhardingen, sportterreinen, speel- terreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming en als wissel- bestemming, zijn eveneens toegelaten.

5.1.3 Wisselbestemming

- wonen
- in nevenbestemming naast het wonen en de gemeenschapsvoorzieningen kunnen diensten, vrije beroepen, kantoren, detailhandel en horeca toegelaten worden.

5.2 Bebouwingsvoorschriften

5.2.1 Bebouwingspercentage

De bestaande bebouwing mag met max. 10% ten opzichte van de bestaande grond- oppervlakte van het klooster- en schoolgebouw binnen onderhavige zone, worden uitgebreid. Bij de berekening van het bijkomend volume wordt uitgegaan van het bestaand volume op het ogenblik van de opname van de bestaande toestand bij de opmaak van het bpa.

5.2.2 Bebouwing met specifieke waarde (aangeduid met ★ op het bestemmingsplan)

Het klooster- en schoolgebouw aangeduid met ★ op het bestemmingsplan, is architectonisch – historisch waardevol. Dit gebouwencomplex dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen, verbouwingen en/of beperkte uitbreidingen dienen in harmonie te zijn en moeten volledig in functie te staan van het authentieke karakter van deze bebouwing.

5.3 Inrichtingsvoorschriften

5.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

- De (her)inrichting van de niet bebouwde delen van de zone voor gemeenschaps- voorzieningen met wisselbestemming wonen is te baseren op een inrichtingsontwerp waarop de vormgeving van de inrichting, de inplanting en aard van de voorzieningen, het laag- en hoogstammig groen, de verharde en onverharde delen en eventuele bijgebouwen of ander constructies en afsluitingen is aangegeven.
- Het aanleggen van toegangswegen, speelplaatsen en andere verharde oppervlakten is toegelaten voor zover ze gerealiseerd worden met kleinschalige, waterdoorlatende materialen.
- Bijgebouwen zijn slechts toegelaten indien ze deel uitmaken van het totaalconcept.

6. ZONE 6: PRIVATE PARKZONE

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- private parkachtige tuin waarbij twee woongelegenheden toegelaten zijn. Het behoud van het groene karakter staat voorop.

6.1.2 Nevenbestemming

- vrije beroepen, diensten, hotel en horeca, cultuurevenementen

6.2 Bebouwingsvoorschriften

6.2.1 Bebouwingspercentage

Maximaal 15% binnen onderhavige zone mag bebouwd worden, inclusief bijgebouwen.

6.2.2 Inplanting van de gebouwen

Bij nieuwbouw, moeten de nieuw op te richten gebouwen op een afstand van de zonegrens ingeplant worden, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

6.2.3 Bouwhoogte

Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

6.2.4 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

6.3 Inrichtingsvoorschriften

6.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

Onderhavige zone dient maximaal als groen geheel ingericht en behouden te blijven. Bestaande waardevolle bomen dienen behouden te worden. Resterende elementen zoals de tuinmuur dienen maximaal behouden te blijven.

Elementen zoals tennisvelden, zwembad, siervijvers, nutsgebouwtje, kunstwerken,... kunnen aangelegd worden.

6.3.2 Verhardingen

Verhardingen ten behoeve van paden, oprit, terras, parkeervoorzieningen, e.d. dienen aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal. Max. 10% binnen onderhavige zone kan verhard worden.

6.3.3 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen, tuinhuisjes,... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 6.2.1, niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:

- De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.

- 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 5,00 meter mag bedragen.
- De dakvorm is vrij te bepalen.
- Nieuwe bijgebouwen, moeten opgericht worden op een afstand van de zonegrens, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte, dus op min. 3,00 meter van de zonegrenzen.

7. ZONE 7: WOONPROJECTZONE

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- wonen

7.1.2 Nevenbestemming

- diensten, vrije beroepen, kantoren 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.

7.1.3 Indicatieve deelzone voor doorsteek voor mechanisch verkeer

Onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met een aslijn, is bestemd voor de aanleg van wegenis en daarbij horende vrije ruimtes ter ontsluiting van de percelen gelegen binnen de zone 7 “woonprojectzone Kouterweg” naar de Kouterweg, de percelen gelegen binnen de zone 7 ‘woonprojectzone Onledegoed” via de aanpalende te voorziene ontsluiting binnen het woonproject BLP Onledegoed, en van de percelen gelegen binnen de zone 7 “woonprojectzone Onledegoedstraat” naar de Onledegoedstraat.

7.1.4 Deelzone voor onderhoud beek

Binnen onderhavige deelzone wordt een 5,00 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden langs de oeverzijde van de Noordbeek (derde categorie) in het kader van het onderhoud van de waterloop. De inrichting van de beek is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

7.2 Bebouwingsvoorschriften

7.2.1 Bebouwingspercentage

Maximaal 75%.

7.2.2 Woningdichtheid

- Woonprojectzone Kouterweg
Binnen onderhavige projectzone dienen minimaal 8 en maximaal 14 wooneenheden gerealiseerd te worden, en dit onder de vorm van open, half-open en gesloten bebouwing.
- Woonprojectzone Onledegoed
Binnen onderhavige projectzone dienen minimaal 4 en maximaal 8 wooneenheden gerealiseerd te worden, en dit onder de vorm van open, half-open en gesloten bebouwing.
- Woonprojectzone Onledegoedstraat
Binnen onderhavige projectzone dienen minimaal 4 en maximaal 9 wooneenheden gerealiseerd te worden, en dit onder de vorm van open, half-open en gesloten bebouwing.

7.2.3 Inplanting van het hoofdgebouw

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

De hoofdgebouwen mogen, in uitzondering op voorgaande, ingeplant worden tot tegen de bpagrens indien deze grens paalt aan het BLP Onledegoed. Deze gebouwen moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen binnen de verkaveling van het BLP Onledegoed, er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen de op te trekken gebouwen.

7.2.4 Bouwhoogte

- Woonprojectzone Kouterweg
Maximum 1 volle bouwlaag is toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.
- Woonprojectzones Onledegoed en Onledegoedstraat
Maximum 2 volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.
In de onderdakse bouwlaag kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen,

7.2.5 Dakvorm

Vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

7.3 Inrichtingsvoorschriften

7.3.1 Globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige woonprojectzones dient door middel van een globaal inrichtingsplan per woonprojectzone te gebeuren. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen iedere individuele woonprojectzone.

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 de desbetreffende woonprojectzone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woon- en omliggende weefsel, 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.

7.3.2 Ontsluiting en open ruimte

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

De interne ontsluiting van de verschillende projectzones dient ingericht te worden in (kleinschalige), hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient te worden geconcipeerd als een woonerf.

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

7.3.3 Deelzone voor onderhoud beek

De waterloop en zijn oevers dient op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden.

Bestaande of nieuwe overbruggingen i.f.v. wegenis en toegang tot aanpalende percelen, kunnen behouden, hersteld en aangelegd worden.

In het kader van het onderhoud van de waterloop dient er bij het inplanten van nieuwe bebouwing en/of uitbreiding van bestaande bebouwing, rekening gehouden worden met het feit dat er minimum 5 meter afstand dient gehouden te worden vanaf de oeverzijde van de waterloop gerekend.


7.3.4 Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde private perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximum één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers,

7.3.5 Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

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

7.3.6 Indicatieve deelzone voor ontsluiting voor mechanisch verkeer

De ligging van de as van de aangegeven ontsluitingen, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een aslijn  , kan een verbreding en verschuiving vertonen van maximum 25,00 meter uit deze symbolische asaanduiding. Deze ontsluitingen dienen een minimale breedte te hebben van 6,00 meter. De ontsluitingen kunnen overbouwd worden, doch zij dienen een minimale vrije hoogte van 5,00 meter te hebben. Ze dienen aangelegd in stofvrije, kleinschalige materialen. Het definitieve tracé van deze inwendige ontsluitingsmogelijkheden dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur voor de verschillende woonprojectzones.

8. ZONE 8: PUBLIEKE PARKZONE

8.1 Bestemmingsvoorschriften

Onderhavige bestemmingszone is bestemd als publiek toegankelijk parkgebied, en wordt opgevat als een groene open ruimte ondermeer geschikt voor recreatief gebruik voor de bewoners van de aanpalende wijken. Deze bestemmingszone is eveneens bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van (spontane) bosvorming, flora en fauna, eigen aan het gebied. Het behoud van het groene karakter staat voorop.

8.2 Bebouwingsvoorschriften

8.2.1 Algemeen

Binnen deze zone kunnen enkel beperkte constructies (bouwwerken) opgericht worden ten behoeve van informatieverstrekking, sanitair, uitkijkhut,... Speeltoestellen, kunstwerken, en accommodatie eigen aan een park (parkmeubilair) kunnen wel voorzien worden, voor zover ze een meerwaarde betekenen voor het publieke park.

8.3 Inrichtingsvoorschriften

8.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De inrichting van de Onledebeek is gericht op het behoud of versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen. Naast onverharde oeverzones worden zwak hellende oeverprofielen vooropgesteld. Het aanbrengen van streekeigen beplanting om de Onledebeek landschappelijk te accentueren wordt vooropgesteld. De percelen gelegen binnen onderhavige zone dienen met groen aangeplant te worden. De toegankelijkheid kan beperkt worden in functie van het maximaal behoud en beheer van het groen.

8.3.2 Verhardingen

De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal. De mogelijks te verharden ruimte bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone.

9. ZONE 9: BOUWVRIJE ZONE MET NABESTEMMING PUBLIEKE PARKZONE

9.1 Bestemmingsvoorschriften

9.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- Landbouwactiviteiten. Geen ander grondgebruik is toegelaten dan teelt van landbouwgewassen, weiland en hooiland, met inbegrip van rurale beplantingen, zoals bomenrijen, bebossing, houtkanten en perceelsbeplanting. Het is niet toegelaten hier een landbouw- of andere bedrijfsvestigingen te vestigen.

9.1.2 Nevenbestemming

- Tuinen

9.1.3 Nabestemming parkzone

- Bij realisatie van de nabestemming parkzone, treden de voorschriften van zone 8: publieke parkzone in werking.

9.2 Inrichtingsvoorschriften

9.2.1 Afsluitingen

Als afsluitingen zijn, behoudens hagen en sloten, slechts palen met draad met een maximale hoogte van 1,20 meter toegelaten.

9.2.2 Stallingen

Het voorzien van stallingen voor weide- en hobbydieren is toegelaten voorzover deze landschappelijk ingekleed zijn en in duurzame materialen opgetrokken zijn. Een maximum oppervlakte van 60m² per perceel is toegelaten. Max. 1 bouwlaag.

De plaatsing van een stalling ten opzichte van de zonegrenzen bedraagt minimum 10,00 meter.

10. ZONE 10: MULTIFUNCTIONELE ZONE

10.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn in hoofdzaak bestemd voor het wonen. Functies (diensten, handel, detailhandel, kantoren, horeca met uitsluiting van dancing, tank- en servicestations e.d.) die het wonen en de ontwikkeling van het centrumgebied niet hinderen kunnen in ondergeschikte mate voorzien worden. De vloeroppervlakten van deze onderscheiden zaken wordt beperkt tot maximum 1.000m². In onderhavige bestemmingszone is het verboden gebouwen in te richten zonder woonfunctie.

10.2 Bebouwingsvoorschriften

10.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 70%.

10.2.2 Inplanting van de bebouwing

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

De hoofdgebouwen mogen, in uitzondering op voorgaande, ingeplant worden tot op de rooilijn van de Wijnendalestraat.

10.2.3 Bouwhoogte

Maximaal 2 volle bouwlagen zijn toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 meter en een nokhoogte van 12,00 meter.

10.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Bij hellende daken: maximum 45°.

10.2.5 Straatbeeldondersteunende bebouwing / afwerken gevelwand (aangeduid met op het bestemmingsplan)

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat deze straatwand afgewerkt dient te worden door middel van een kwaliteitsvolle aanplant van groenelementen of door middel van kwaliteitsvolle bebouwing. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen. De nieuw te bouwen gebouwen dienen een dermate inplanting, dimensionering en voorkomen te hebben zodat het straatbeeld versterkt wordt. Bovendien dienen de ingrepen een duidelijke meerwaarde te betekenen en mogen ze geen afbreuk doen aan de omgeving. De vormgeving moet getuigen van aandacht voor de esthetische kwaliteit van het gebouw. Bedrijfsgebouwen van het type baanwinkel beantwoorden niet aan deze kwalitatieve eisen.

10.3 Inrichtingsvoorschriften

10.3.1 Indicatieve deelzone voor ontsluiting voor mechanisch verkeer

De ontsluiting naar de openbare weg Wijnendalestraat dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone. De ligging van de as van de aangegeven ontsluitingen, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid door middel van een aslijn ■ ■ ■ ■ ■ ►, kan een verbreding en verschuiving vertonen van maximum 25,00 meter uit deze symbolische asaanduiding. Deze ontsluiting dient een minimale breedte te hebben van 6,00 meter. De ontsluitingen kunnen overbouwd worden, doch zij dienen een minimale vrije hoogte van 5,00 meter te hebben. Slechts één ontsluitingsweg op de Wijnendalestraat kan voorzien worden. Percelen die palen aan de Wijnendalestraat, kunnen wel een rechtstreekse ontsluiting nemen op de Wijnendalestraat.

De interne ontsluiting van deze zone dient ingericht te worden in (kleinschalige), hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen. Alle parkeerbehoeften als gevolg van de bebouwing en functies binnen deze zone moet opgelost worden binnen onderhavige zone zelf. Het definitieve tracé voor ontsluiting dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

10.3.2 Inrichtingsvoorschriften private onbebouwde ruimten

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

Maximum 50% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden,... Parkeerplaatsen bij handelszaken dienen in een groen kader ingericht te worden. De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in breedte beperkt tot 4,00 meter per inrit. Per privaat eigendom is slechts één inrit mogelijk.

11. ZONE 11: ZONE VOOR OPENBAAR NUT MET NABESTEMMING BEDRIJVIGHEID

11.1 Bestemmingsvoorschriften

11.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor:

- gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut, flankerende of bedrijfsondersteunende activiteiten zoals diensten, kantoren, ...

11.1.2 Nevenbestemming

- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, kantoren, eetzaal, verzorgingslokalen voor EHBO, e.d.
- noodzakelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, zoals daar zijn: bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen, e.d.

11.1.3 Nabestemming

- ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid voorzover de ruimtelijke draagkracht van de 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. (Bedrijfs)woningen zijn eveneens toegelaten.

11.2 Bebouwingsvoorschriften

11.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 70%.

11.2.2 Inplanting van de gebouwen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn van de Industrieweg en de Wijnendalestraat: de afstand tot de rooilijn bedraagt min. 14,00 meter. De rooilijn van de Industrieweg wordt beschouwd als de zijde langswaar de voorgevel wordt op gericht, de rooilijn langsheen Meershofstraat wordt beschouwd als een zijkavelgrens.
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen: min. 8,00 meter.
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens: min. 4,00 meter.

11.2.3 Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte mag niet meer dan 6,00 meter bedragen, en de nokhoogte wordt beperkt tot een maximum van 6,00meter. Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

Op de hoek gevormd door de Wijnendalestraat en de Industrieweg kan plaatselijk 2 bijkomende volle bouwlagen toegelaten worden onder de vorm van een architecturaal accent. De max. kroonlijst- en nokhoogte bedragen dan 12,00 meter.

11.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

11.2.5 Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

11.3 Inrichtingsvoorschriften

11.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

Maximum 50% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, stapelruimten, paden,... De parkeerplaatsen dienen in een groen kader ingericht te worden.

12. ZONE 12: ZONE VOOR BEDRIJVIGHEID

12.1 Bestemmingsvoorschriften

12.1.1 Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de 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. Complementaire dienstverlenende bedrijvigheid is toegelaten. (Bedrijfs)woningen zijn eveneens toegelaten.

12.1.2 Nevenbestemming

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

12.2 Bebouwingsvoorschriften

12.2.1 Bebouwingspercentage

Maximum 70% met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, en op voorwaarde dat er voldaan wordt aan voorwaarden betreffende toegankelijkheid van de brandweer, en andere wettelijke bepalingen.

12.2.2 Plaatsing van de gebouwen

- Inplanting t.o.v. de rooilijn:
De afstand tot de rooilijn bedraagt min. 8,00 meter
- Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt ofwel min. 0,00 meter wanneer het gebouw gekoppeld is met een gebouw op het aanpalende perceel, ofwel min. 5,00 meter, tenzij langs de zijdelingse perceelsgrens een zone 16 zone voor groenscherm is voorzien. In dat geval bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens die eveneens de zonegrens is, 0,00 meter
- Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:
vrij, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning, ... bij aanpalenden

12.2.3 Bouwhoogte

De max. kroonlijst- en nokhoogte worden beperkt tot een maximum van 11,00meter. Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen en silo's voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum een zelfde afstand van de zonegrenzen als hun hoogte.

Woningen:

De bouwhoogtes voor woningen worden vastgelegd op:

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

Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, inclusief eventueel onderdakse bouwlagen.

12.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°.

12.2.5 Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen, verscheiden in kleur die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en het landschap. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. De materialen dienen zo gekozen te worden dat zij een akoestische isolatie vormen.

12.2.6 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavige zone toegelaten.

12.3 Inrichtingsvoorschriften

12.3.1 Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

13. ZONE 13: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUITEN

13.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn in bestemd voor openbare wegen en daarbijhorende vrije ruimten, zoals pleintjes, groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, etc) kunnen eveneens worden opgericht.

14. ZONE 14: ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSONTSLUITING

14.1 Bestemmingsvoorschriften

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

15. ZONE 15: ZONE VOOR WATERLOPEN

15.1 Bestemmingsvoorschriften

Binnen onderhavige bestemmingszone zijn de waterlopen van Onledebeek (tweede categorie) en de Noordbeek (derde categorie) gelegen. De inrichting van beide beken is gericht op het behoud of het versterken van de natuurlijke beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin de natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

15.2 Inrichtingsvoorschriften

In het kader van het onderhoud van de waterlopen, wordt er een 5,00 meter brede strook voorbehouden en vrijgehouden voor het onderhoud van de waterlopen. Voor wat betreft de Noordbeek, die loopt langsheen de Projectzone Onlede-goed, is deze onderhoudsstrook grafisch weergegeven op het bestemmingsplan bij wijze van een deelzone voor onderhoud beek.

De waterlopen en hun oevers dienen op een ecologisch verantwoorde wijze beheerd te worden. Aan de oevers moet een bufferende oeverzone worden vastgelegd i.f.v. natuurherstel.

Bestaande of nieuwe overbruggingen i.f.v. wegenis en toegang tot aanpalende percelen, kunnen behouden, hersteld en aangelegd worden.

In het kader van het onderhoud van de waterlopen dient er bij het inplanten van nieuwe bebouwing en/of uitbreiding van bestaande bebouwing, rekening gehouden worden met het feit dat er minimum 5 meter afstand dient gehouden te worden vanaf de oeverzijde van de waterloop gerekend.

16. ZONE 16: ZONE VOOR GROENSCHERM

16.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze bouwrijpe strook, is bestemd voor de aanleg of het in stand houden van een groenscherm dat tot doel heeft de aanpalende bedrijfsvestigingen in te kleden ten aanzien van de woonomgeving, om zo een efficiënte integratie van de site te bekomen.

16.2 Inrichtingsvoorschriften

16.2.1 Algemeen

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is absoluut verboden.

De uitbreiding van bestaande of de aanleg van nieuwe bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene struiken, met hierin om de 25 meter een hoogstamboom.

Binnen deze zone zijn verhardingen ten behoeve van toeritten voor het mechanisch verkeer mogelijk. Maximaal één derde van het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone mag verhard worden ten bate van toeritten.

