

Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE INGELMUNSTER

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. **D3078/10B**
Brussel,

29 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen

Leus Marleen
assistent

Stedenbouwkundige voorschriften

ontwerp

BPA SPORTCENTRUM

HERZIENING VAN HET BPA SPORTCENTRUM, GOEDGEKEURD BIJ KB VAN 15/04/1971

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale voor Economische Expansie, Huisvestingsbeleid en Technische Bijstand



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

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

David Vandecasteele

Wijzigingen

Aanpassingen conform adviezen en bemerkingen plenaire vergadering 18/09/2002

opgemaakt op 01/10/2001

oktober 2002

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ..22. oktober.. 2002

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 15/11/2002 tot 18/12/2002

namens het college,

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,



zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ..18. februari.. 2003..

op bevel,

De Secretaris, De Burgemeester,



zegel van de gemeente

0. ALGEMENE BEPALINGEN

0. 1. Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is die bestemming die meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt. De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in.

0. 2. Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

0. 3. Bebouwingspercentage (Terreinbezetting)

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

0. 4. Bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

0. 5. Handhavingsbepaling

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, kunnen niet worden toegelaten als ze strijdig zijn met de voorschriften van de betreffende bestemmingszone. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA immers nageleefd te worden.

1. ZONE 1: ZONE VOOR CENTRUMBEBOUWING

1.1. Bestemmingsvoorschriften

1.1.1. Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor ééngesinswoningen en meergezinswoningen onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met mogelijke onderbreking. Meergezinswoningen zijn toegelaten voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein opgelost wordt en voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

Diensten, handel, kantoren, horeca en kleinschalige ambacht kunnen eveneens als hoofdbestemming worden toegelaten, voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. 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. In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden worden.

1.1.2. Deelzone met eventuele nabestemming openbare wegenis

Delen van de percelen gelegen binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met **, kunnen worden gevoegd bij zone 8 "wegeniszone en openbaar domein" ter realisatie van een goede verkeerstechnische hoekoplossing van de openbare wegenis op het kruispunt van de Oostrozebekestraat en de Bollewerpstraat. In dit geval gelden voor deze perceelsdelen de voorschriften van zone 8 "wegeniszone en openbaar domein".

Deze mogelijkheid krijgt een verplichtend karakter bij afbraak en eventuele wederopbouw van bebouwing binnen onderhavige deelzone.

De perceelsdelen die niet gevoegd worden bij zone 8 "wegeniszone en openbaar domein" kunnen hun bestemming binnen zone 1 "zone voor centrumbebouwing" behouden, en komen in aanmerking voor bebouwing, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 1 en mits ruimtelijk, functioneel, esthetisch en verkeerstechnisch (naar veiligheid) verantwoord.

1.2. Inrichtingsvoorschriften

1.2.1. 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, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, terras, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Het is verboden goederen, wrak(ken), container(s), caravan(s), en dergelijke meer permanent in deze zone te plaatsen.

1.3. Bebouwingsvoorschriften

1.3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 60 % van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijke behoorlijk vergunde toestand meer dan 60% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

1.3.2. Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:

Zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw of de rooilijn grafisch is aangeduid. De voorgevelbouwlijn dient voor minimum 50 % samen te vallen met de verplichte bouwlijn of de rooilijn (zie plan). Voor de overige 50 % zijn insprongen ten opzichte van deze verplichte bouwlijn of rooilijn toegelaten.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen:
De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00 meter (gesloten bebouwing), voor zover op het perceel dat aan de zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat. In dat geval dient een bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

1. 3. 3. Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 30,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw
- Op de verdieping: 15,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw
Eventuele balkons en uitbouwen zijn inbegrepen in deze maximum toegelaten diepte.

In de deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ■, is de maximaal toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers gelijk aan de huidige vergunde bouwdiepte, dit teneinde de exploitatie van de feestzaal in de toekomst te blijven garanderen.

1. 3. 4. Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 14,00 meter.

1. 3. 5. Toegelaten dakvorm voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50 °.

1. 3. 6. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

1. 3. 7. Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

1. 3. 8. Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 1.3.1, niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m². In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages (garage-eiland) de totale oppervlakte van de collectieve garage niet meer bedragen dan 200 m².

- 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 geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages (garage-eiland) 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. 9. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.

2. ZONE 2: ZONE VOOR EENGEZINSWONINGBOUW ONDER DE VORM VAN AANEENGESLOTEN BEBOUWING

2.1. Bestemmingsvoorschriften

2.1.1. Hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd voor ééngezinwoningen, onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met mogelijke onderbreking.

2.1.2. Nevenbestemming

Diensten, handel, kantoren, horeca en kleinschalige ambacht kunnen als nevenbestemming bij het wonen worden toegelaten, voor zover deze functies qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. 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. In alle geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.

2.2. Inrichtingsvoorschriften

2.2.1. 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, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Het is verboden goederen, wrak(ken), container(s), caravan(s), en dergelijke meer permanent in deze zone te plaatsen

2.3. Bebouwingsvoorschriften

2.3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 50 % van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijke behoorlijk vergunde toestand meer dan 50% bedraagt, kan deze bestaande terreinbezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

2.3.2. Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
Zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw of de rooilijn grafisch is aangeduid. De voorgevelbouwlijn dient voor minimum 50 % samen te vallen met de verplichte bouwlijn (uiterste grens hoofdgebouw) of de rooilijn (zie plan). Voor de overige 50 % zijn insprongen ten opzichte van deze verplichte bouwlijn of rooilijn toegelaten.
- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen:
De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00 meter (gesloten bebouwing), voor zover op het perceel dat aan de zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat. In dat geval (halfopen bebouwing) dient een bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.
- Deelzone voor behoud van vrijstaande bebouwing in tweede bouwlijn (op het bestemmingsplan aangeduid met ▲)

De inplanting van de bestaande, vrijstaande woning gelegen binnen onderhavige deelzone kan behouden worden bij instandhouding, verbouwing of uitbreiding. Indien de woning wordt herbouwd, dan dient deze nieuwe woning op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning ingeplant.

- Deelzone voor woongelegenheden met ontsluiting via zone 9

De inplanting van de bestaande woongelegenheden binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ● en die ontsloten worden via zone 9 "Wegeniszone met overwegend verblijfs- en verkeersarme functie" kan behouden blijven, ook bij herbouwen.

2.3.3. Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 25,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw
- Op de verdieping: 14,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw
Eventuele balkons en uitbouwen zijn inbegrepen in deze maximum toegelaten diepte.

2.3.4. Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 6,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 10,00 meter.

2.3.5. Toegelaten dakvorm voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50 °.

2.3.6. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

2.3.7. Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

De delen van de bestaande gevel op de zijkaelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

2.3.8. Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 2.3.1, niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- 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 geen abnormale 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 4,00 meter mag bedragen.

2.3.9. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.

3. ZONE 3: AMBACHTELIJKE EN KMO-ZONE

3. 1. Bestemmingsvoorschriften

3. 1. 1. Hoofdbestemming

De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn 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 bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

3. 1. 2. Nevenbestemming

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.

Het bestaande, vergunde service- en tankstation, gekoppeld aan de bestaande garage is eveneens toegelaten.

Binnen onderhavige zone is 1 (één) bedrijfswoning per bedrijf toegelaten alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning. In geval van nieuwbouw van de bedrijfswoning moet de ruimte voor de huisvesting van bewakingspersoneel geïntegreerd deel uitmaken van het bedrijvengebouw. Zowel qua materiaal als qua vormgeving dient deze huisvesting een eenheid te vormen met de bedrijfsgebouwen.

3. 2. Inrichtingsvoorschriften

3. 2. 1. Deelzone met bouwverbod

Op de perceelsdelen gelegen binnen de deelzone met bouwverbod, op het bestemmingsplan aangeduid met *, kunnen geen gebouwen worden opgericht. Ze kunnen wel verhard worden ten behoeve van parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen of stapelplaatsen in open lucht.

3. 2. 2. Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone.

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.

3. 2. 3. Algemeen inrichtingsplan

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een algemeen inrichtingsplan gevoegd van het volledige terrein, waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

- de inplanting van alle (zowel bestaande, te slopen als nieuwe) bebouwing, met hun respectievelijke functie
- de toegangen tot het bedrijf
- de parkeerplaatsen
- de stapelplaatsen in open lucht
- de laad- en losplaatsen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzones uit zone 7.

- de voorzieningen voor de brandbestrijding
- de voorzieningen i.v.m. de publiciteit e.d.

In elk geval moeten de bufferzones gerealiseerd worden bij uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen onderhavige bestemmingszone, rekening houdend met de handhabingsbepaling (zie voorschrift 0.5). Zoniet vervalt de stedenbouwkundige vergunning.

3. 2. 4. Koppeling tussen stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.

3. 3. Bebouwingsvoorschriften (voor hoofd- en nevenbestemming)

3. 3. 1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 80% met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, en op voorwaarde dat er voldaan wordt aan voorwaarden betreffende toegankelijkheid van de brandweer, en andere wettelijke bepalingen.

3. 3. 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, behoudens t.o.v. de rooilijn, alwaar de nieuw op te richten gebouwen tot tegen deze rooilijn kunnen ingeplant worden.

3. 3. 3. Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter, de nokhoogte maximaal 9,00 meter.

3. 3. 4. Toegelaten dakvormen voor gebouwen

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen, met een maximale helling van 45° indien het dak hellend is.

3. 3. 5. Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, d.w.z., van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd.

De gevelconstructie dient dermate opgevat en geconcipieerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon)omgeving toe.

T.a.v. de zichtlocatie vanaf het openbaar domein dient een architectuur voorgesteld die het utilitaire karakter overstijgt en die qua materialen in harmonie is met de aanpalende woningen.

3. 3. 6. Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting is toegelaten binnen onderhavige zone, voor zover ze niet hoger is dan 2,00 meter. Bovendien dienen niet levende afsluitingen voor 75 % transparant te zijn.

4. ZONE 4: GEMEENTELIJKE SPORTZONE

4.1. Bestemmingsvoorschriften

4.1.1. Bestemming

Binnen onderhavige zone 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 (in het bijzonder wat betreft lawaai en verlichting).

4.2. Inrichtingsvoorschriften

4.2.1. 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 toegangspaden, verharde pistes, verharde sportvelden en terrassen. Er dient gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen. Evenwel kunnen de atletiekpiste en de tennisbanen 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.

4.2.2. Parkeergelegenheden

10% van de betrokken zone mag bijkomend worden verhard met waterdoorlatende kleinschalige materialen in functie van het creëren van een voldoende parkeeraanbod en toegankelijkheid. Indien de materialen van de bestaande parkingzone niet waterdoorlatend zijn, dient de nodige waterafvoer voorzien te worden, teneinde wateroverlast te vermijden. De parking dient een groene aankleding te krijgen.

4.3. Bebouwingsvoorschriften

4.3.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximaal 15% van de bestemmingszone mag ingenomen worden door bebouwing.

4.3.2. 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. Langs de N50 (Ringlaan) dient een bouwrijke zone gerespecteerd van 8,00 meter vanaf de rooilijn, waarin geen enkel gebouw mag worden opgericht.

4.3.3. Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

De kroonlijsthoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 15,00 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.

4.3.4. Materialen

Het architecturaal voorkomen en materiaalgebruik van de bebouwing dient in harmonie te zijn met het omliggende woongebied. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, esthetisch als duurzaam te zijn.

4.3.5. 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.

5. ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

5. 1. Bestemmingsvoorschriften

5. 1. 1. Bestemming

De gronden binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, heesters en ander niet-hoogstammig groen, goedschalige verhardingen, speeltuigen en kleine openbare nutsconstructies en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen, op voorwaarden dat zowel t.o.v. de N50 (Ringlaan) als de N357 (Oostrozebekestraat) een bouwvrije strook wordt gerespecteerd van 8,00 meter vanaf de rooilijn.

6. ZONE 6: ACHTERUITBOUWZONE

6. 1. Bestemmingsvoorschriften

6. 1. 1. Hoofdbestemming

De bouwrijpe zones, gelegen tussen de rooilijn en de voorgevel (al dan niet grafisch aangeduid) zijn bedoeld om ingericht te worden als voortuinstroken met beplanting in groen: maximaal 50% van deze zones mogen verhard worden.

Is evenwel toegelaten: een esthetisch verantwoorde verharding met een minimumbreedte nodig voor de doorvoer van een wagen in geval van garage of standplaats op het perceel.

6. 1. 2. Nevenbestemming

Bijkomend zijn kleine voorzieningen ten behoeve van de woonfunctie, zoals brievenbussen, afsluitingen en dergelijke toegelaten, mits de hoogte kleiner is dan 1,00 meter.

7. ZONE 7: BUFFERZONE

7.1. Bestemmingsvoorschriften

7.1.1. Bestemming

De gronden aangegeven binnen onderhavige bestemmingszone, zijn bestemd voor de aanleg van een groene buffer.

Deze bufferzone dient om:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te kleden in de omgeving;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen;
- te beletten dat de bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar aanpalende percelen.

7.1.2. Nabestemming voor de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone en bovendien palend aan zone 10 “brouwerijzone met nabestemming projectzone met centrumfunctie”

Bij inwerkingtreding van de nabestemming “projectzone met centrumfunctie” binnen zone 10 “brouwerijzone met nabestemming projectzone met centrumfunctie” krijgen alle stroken bestemd als zone 7 “bufferzone” die palen aan de zone 10 de bestemming en de voorschriften van de nabestemming “projectzone met centrumfunctie”

7.1.3. Handhavingsmaatregel voor bestaande gebouwen en elementen gelegen in onderhavige zone

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven binnen onderhavige bestemmingszone. Binnen deze gebouwen kan de bestaande exploitatie verder doorgang vinden, inclusief het verkrijgen van een milieuvergunning. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten.

Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, kunnen niet worden toegelaten als ze strijdig zijn met de voorschriften van onderhavige bestemmingsplan.

Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone ingericht te worden als bufferzone.

7.2. Inrichtingsvoorschriften

7.2.1. Algemeen

In deze zone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden, met uitzondering van de deelzones aangeduid met ↑ (zie voorschrift 7.2.2).

Binnen onderhavige bestemmingszone is de noodzakelijke doorgangruimte, nodig voor brandweer en dergelijke, eveneens niet toegelaten. Deze doorgangruimte dient voorzien te worden in de geëigende zone, met name zone 3 “Ambachtelijke en KMO-zone” of zone 10 “Brouwerijzone met nabestemming projectzone met centrumfunctie”.

De uitbreiding van bestaande of de aanleg van nieuwe bufferzones dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig functioneel groen, deskundig

aangelegd en gehandhaafd. 20% van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen.

Voor het realiseren van de groenzone dient een combinatie gehanteerd te worden van 80% bosplantsoen in struikvorm en 20% wintergroene planten, met hierin minimaal om de 10 meter een hoogstamboom.

Voorbedoeld buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Deze bufferzone dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. De uitvoering van de bufferzone moet ook als voorwaarde gekoppeld worden aan de stedenbouwkundige vergunning. Bij niet realisatie van de bufferzone vervalt de stedenbouwkundige vergunning.

De afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan gekoppeld worden aan het betalen van een borgsom, teneinde de aanplant van het buffergroen ook afdwingbaar te maken. De gemeente kan nadere regels bepalen omtrent deze borgsom.

Waar de bufferstrook op het bestemmingsplan smaller is dan 2,00 meter, wordt deze aanzien onder de vorm van een haag met een minimale hoogte van 2,50 meter.

7. 2. 2. Deelzone voor in- en uitrit

Binnen de deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ↑ , zijn verhardingen toegelaten teneinde één inrit (uitrit) aan te leggen. De plaats van de inrit (uitrit) mag een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit de symbolische aandauiding op het bestemmingsplan. De breedte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.

8. ZONE 8: WEGENISZONE EN OPENBAAR DOMEIN

8. 1. Bestemmingsvoorschriften

8. 1. 1. Bestemming

Zone voor wegen met verblijfs- of verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, pleinen, ondergrondse voetgangerstunnel, subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter en openbaar groen.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30m².

Er zijn geen ontsluitingsmogelijkheden toegelaten van aanpalende zones op de Ringlaan (zie grafische aanduiding op het bestemmingsplan), met uitzondering van de diensttoegang ter hoogte van de tunnel onder de N50. Deze diensttoegang is enkel toegankelijk voor hulpdiensten.

8. 1. 2. Deelzone voor behoud van garageweg/fietsdoorsteek

Binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ●, kan de bestaande garageweg/fietsdoorsteek behouden en in standgehouden worden.

9. ZONE 9: WEGENISZONE MET OVERWEGEND VERBLIJFS- EN VERKEERSARME FUNCTIE

9. 1. Bestemmingsvoorschriften

9. 1. 1. Bestemming

Zone voor wegen met verblijfs- of verkeersarme functie met openbaar karakter en daarbij horende vrije ruimtes, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, subzones met verkeersvrij karakter en openbaar groen. Overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30m².

Ontsluiting voor vrachtverkeer (naar de percelen gelegen binnen zone 3 “ambachtelijke en KMO-zone”), mag geenszins via onderhavige zone gebeuren.

Deze zone geeft ontsluiting aan garagegebouwen en –complexen, bergingen en tuinen gelegen binnen zone 1 en 2, en aan de achterliggende sportzone. Het is echter geenszins toegelaten dat er bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd in de achtertuinen binnen zone 1 en 2 met ontsluiting op onderhavige wegenis.

De ontsluiting op de bestaande en vergunde gebouwen binnen het plangebied gelegen in de deelzone voor woongelegenheden met ontsluiting via zone 9, op het bestemmingsplan aangeduid met een ● (binnen zone 2 “zone voor eengezinswoningbouw onder de vorm van aaneengesloten bebouwing”) kan door middel van deze wegenis gehandhaafd blijven.

De ontsluiting van de twee bestaande bedrijfswoningen binnen zone 3 “ambachtelijke en KMO-zone” via de deelzone voor in- en uitrit (op plan aangeduid met ↑) binnen zone 7 “bufferzone”, kan gehandhaafd blijven door middel van deze wegenis, mits dit enkel personenvervoer betreft, en geen vrachtvervoer.

10. ZONE 10: BROUWERIJZONE MET NABESTEMMING PROJECTZONE MET CENTRUMFUNCTIE

10. 1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone omvat de gronden die in gebruik en/of eigendom zijn van een sinds 1900 aldaar ontstane en historisch gegroeide brouwerij. In de voorschriften van onderhavige zone wordt het juridisch-stedenbouwkundig kader bepaald waarbinnen de brouwerij binnen haar historisch kader verder instand kan gehouden worden en gereorganiseerd.

Binnen de brouwerijzone zijn vijf deelzones te onderscheiden, deze zijn aangeduid met de letters A, B, C, D en E.

10. 1. 1. Bestemming

Deelzone A

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor wonen en handel, horeca, diensten en kantoren in relatie tot de brouwerij. Productieactiviteiten en opslag zijn binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.

Deelzone B

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor brouwerijactiviteiten. In de deelzone B zijn gebouwen en constructies toegelaten die nodig zijn voor de bestemming van de bestaande brouwerijfuncties (o.a. brouwzalen, bottelarij, labo's, opslagplaatsen, kantoren). Stapelen, opslag en overslag in open lucht is niet toegelaten binnen onderhavige deelzone. Opslag in silo's en citernes worden niet aanzien als stapelen in open lucht, en zijn dus wel toegelaten binnen onderhavige deelzone.

Deelzone C

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor stapelen, opslag en overslag. De deelzone C mag alleen worden aangewend als stapel- en opslagruimte, met inbegrip van laad- en losruimte (met uitsluiting van productieactiviteiten) in functie van de brouwerijactiviteiten in deelzone B. Stapelen, opslag en overslag in open lucht is niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.

Deelzone D

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor stapelen, opslag en overslag in het aldaar bestaande gebouw, met nabestemming bufferzone. Binnen de bestaande stapelplaats van de brouwerij (op het bestemmingsplan grafisch aangeduid), waarvan de bouwvergunning (verleend op basis van het bpa met MB 12.03.1984) zijn rechtskracht heeft verloren ingevolge een arrest van de Raad van State nr. 43.722 van 6 juli 1993 en gedeeltelijk gelegen binnen onderhavige deelzone, kan de huidige activiteit, worden verdergezet. Deze stapelplaats komt in aanmerking voor een stedenbouwkundige vergunning ter regularisatie van de bestaande, in oorsprong vergunde toestand, mits de gevel gericht naar de aanpalende zone 1 "zone voor centrumbebouwing" op een esthetisch verantwoorde manier worden afgewerkt en mits volgens het B.A.T.-principe (Best Available Technology) deze gevel een voor de woonomgeving aanvaardbare geluidsisolerende kwaliteit krijgt.

Binnen deze stapelplaats kan de bestaande exploitatie geschieden, inclusief het verkrijgen van een milieuvergunning. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten

materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten.

Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, zijn niet toegelaten.

De nabestemming binnen onderhavige deelzone D treedt in werking bij nieuwbouw of vervangingsbouw van de aldaar bestaande stapelruimte van de brouwerij. In dit geval dienen deze heropgericht volledig binnen deelzone C, en treedt de nabestemming "bufferzone" binnen deelzone D in werking. In dit geval gelden voor deelzone D de voorschriften van zone 7 "bufferzone".

Deelzone E

De gronden gelegen binnen onderhavige deelzone, zijn bestemd voor visuele integratie van de brouwerij in de omgeving.

Binnen onderhavige deelzone worden de in- en uitritten ter ontsluiting van de brouwerijzone naar zone 8 "wegeniszone en openbaar domein" symbolisch aangeduid met een ↑.

10. 1. 2. Nabestemming

Wanneer de huidige activiteit, zijnde de brouwerij, verdwijnt of stopt, dan komen de percelen gelegen in onderhavige bestemmingszone in aanmerking voor de nabestemming "projectzone met centrumfunctie".

Binnen deze projectzone zijn woongelegenheden en daarbijhorende koeren, hovingen en bijgebouwen, evenals kleinhandelsfuncties, dienstverlening en kantoren 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 dient de woonfunctie minimaal 60 % te beslaan van de totale vloeroppervlakte (exclusief overdekte parkeerruimtes) van de voorgestelde bouwmassa's binnen de projectzone.

Wegenis met daarbijhorende vrije ruimtes, ter ontsluiting (zowel intern als extern) van de projectzone zijn eveneens toegelaten binnen onderhavige zone, inclusief kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes,

Onderhavige zone moet aanzien worden als een totaalproject. Er dient een globaal inrichtingsplan (zie verder) opgemaakt te worden voor desbetreffende nabestemming dat voorgelegd dient te worden aan het schepencollege.

10. 1. 3. Koppeling tussen stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning

In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning geen gebruik gemaakt worden.

10. 2. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de bestemming "brouwerijzone"

10. 2. 1. Globaal inrichtingsplan

Gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ten behoeve van de brouwerij binnen onderhavige bestemmingszone wordt een globaal inrichtingsplan opgemaakt. Dit plan geeft de toekomstige invulling van de verschillende deelzones aan en toont de conformiteit van de vooropgestelde ontwikkeling van het bedrijf met de bepalingen in onderhavig BPA aan. Iedere daaropvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te kaderen binnen dit inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan bevat, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, ten minste de volgende gegevens;

- de toegangen naar de openbare weg
- de parkeerplaatsen voor personenwagens en vrachtwagens
- de laad- en losplaatsen
- de afsluitingen t.o.v. het openbaar domein en private vreemde eigendommen
- een gedetailleerd beplantingsplan van de groenschermen binnen zone 7 “bufferzone” die palen aan onderhavige bestemmingszone
- de voorzieningen omtrent opvang van regenwater, brandbestrijding, uithangborden
- bebouwing met respectievelijke functie.
- de af te breken gebouwen
- de aanduiding van de belangrijkste interne circulatieruimtes
- aanduiding van de maatregelen die genomen zijn en zullen genomen worden met betrekking tot veiligheidsaspecten, inclusief vluchtroutes, toegangen en bouwvrije ruimtes ten behoeve van brandveiligheid.

De activiteiten van de brouwerij binnen onderhavige bestemmingszone dienen zodanig uitgebouwd en ingericht dat de directe omgeving er niet abnormaal wordt door belast. Rekening houdende met de ligging van de inrichting t.o.v. de omliggende woonomgeving dient bij de uitbating de best beschikbare technologie te worden aangewend voor wat betreft de voorkoming van overlast van geluid, geur, stoom, rook en eventueel andere uitwasemingen.

Bovenvermeld globaal inrichtingsplan dient dan ook aan te tonen dat de brouwerij een maximale integratie in de woonomgeving beoogt, o.a. door de aanduiding van de aan te planten bufferzones. De beoordeling van het globaal inrichtingsplan zal dan ook bijzondere aandacht besteden aan de integratie van de brouwerij in zijn woonomgeving, waarbij dient aangetoond dat de hinder naar die woonomgeving tot een absoluut minimum is herleid.

10. 2. 2. Stapelen in open lucht

Binnen alle deelzones geldt een absoluut verbod om te stapelen in open lucht van grondstoffen, verpakkingen en afgewerkte producten.

10. 2. 3. Deelzone A

De terreinbezetting mag maximaal 80 % bedragen.

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone dient een groene inrichting te krijgen. Maximum de helft van de niet bebouwde ruimte mag worden verhard ten behoeve van tuinpaden, terrassen en oprit. Er dient minimaal één hoogstammige boom ingeplant in deze niet bebouwde ruimte.

Het nemen van toegang naar de deelzone B voor vrachtwagenverkeer is niet toegelaten. Een toegang voor bezoekers naar de achterliggende deelzones via onderhavige deelzone is wel toegelaten. De niet bebouwde ruimte mag eveneens niet ingericht worden als parking voor voertuigen.

De gebouwen kunnen ingeplant worden tot op de zonegrens van onderhavige deelzone. Indien de gebouwen niet worden opgetrokken op de rooilijn, dienen vrijstaande wachtgevels van aanpalende gebouwen op een esthetisch verantwoorde wijze te worden afgewerkt. In dit geval dient eveneens de ruimte tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn esthetisch verantwoord aangelegd, en harmonisch aan te sluiten op het openbaar domein.

Binnen onderhavige deelzone zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 14,00 meter.

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

De dakvorm is vrij te bepalen, mits een harmonieuze, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting gebeurt tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

Bij hellende daken (gebogen daken vallen hier niet onder) mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50°.

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

10. 2. 4. Deelzone B

De terreinbezetting mag maximaal 100 % bedragen.

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone kan volledig verhard worden.

Bij nieuwbouw kunnen de gebouwen ingeplant worden tot op de deelzonegrens.

De kroonlijsthoogte voor nieuwe gebouwen bedraagt maximum 10,00 meter, de nokhoogte maximum 15,00 meter.

De bouwhoogte van noodzakelijke technische installaties (o.a. citernes en silo's in open lucht), die zijn toegelaten over max. 10 % van de oppervlakte van de deelzone, bedraagt maximaal 10 meter op de perceelgrens en kan vanaf de perceelgrens toenemen onder een hoek van 45 ° tot een maximale hoogte van 20,00 meter.

Bovendien moeten deze technische installaties ingeplant worden op minimum 30,00 meter van de rooilijn.

De dakvorm is vrij te bepalen, mits een harmonieuze, kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting gebeurt tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

Bij hellende daken is de helling gelegen tussen de 25° en 45°.

Alle gebouwen en constructies, palend aan en/of zichtbaar vanaf de openbare weg en aanleunende panden, dienen qua architectuur en materiaalgebruik de waardigheid te hebben van een woongebied.

De materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

10. 2. 5. Deelzone C

De terreinbezetting mag maximaal 100 % bedragen.

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone kan volledig verhard worden.

Bij nieuwbouw kunnen de gebouwen ingeplant worden tot op de deelzonegrens.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximum 6,00 meter, de nokhoogte maximum 10,00 meter.

Indien op de deelzonegrens met deelzone D nieuwe gebouwen worden opgericht, wordt de kroonlijsthoogte van de gevel van het nieuwe gebouw op deze deelzonegrens beperkt tot 3,00 meter. Vanaf deze deelzonegrens kan de kroonlijsthoogte verder toenemen onder een hoek van 45 ° tot een maximale kroonlijsthoogte van 6,00 meter.

Dakvorm is vrij te bepalen.

Bij hellende daken is de helling gelegen tussen de 25° en 45°.

Alle gebouwen en constructies zichtbaar vanaf de openbare weg en aanleunende panden, dienen qua architectuur en materiaalgebruik de waardigheid te hebben van een woongebied.

De materialen dienen eigentijds, duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

10. 2. 6. Deelzone D

De niet bebouwde ruimte binnen onderhavige deelzone dient aangelegd als groenbuffer. Hierbij gelden de voorschriften van zone 7 “bufferzone”.

Er is geen nieuwe bebouwing toegelaten.

10. 2. 7. Deelzone E

De inrichting van onderhavige deelzone dient dermate te gebeuren opdat een optimale visuele integratie van de brouwerij wordt bekomen in de woonomgeving langs de Bollewerpstraat.

Binnen onderhavige deelzone moet een scheidingsmuur van 2,50 meter hoog ingeplant worden tegen de zonegrens met zone 8 “wegeniszone en openbaar domein”. Deze scheidingsmuur dient opgetrokken in kleinschalig materiaal en dient het historisch karakter van de brouwerij te onderstrepen.

Achter deze scheidingsmuur dient een lineaire aanplant (minimaal om de 10,00 meter) te gebeuren van hoogstammige bomen.

De resterende perceelsdelen gelegen binnen onderhavige deelzone kunnen ingericht worden als parkeerruimte en circulatieruimte.

Binnen onderhavige deelzone worden de in- en uitritten symbolisch aangeduid op het bestemmingsplan met een ↑. De plaats van de inrit (uitrit) mag vrij gekozen worden. De breedte van één enkele in- en uitrit, mag niet meer bedragen dan 10,00 meter.

Er is geen nieuwe bebouwing toegelaten.

10. 3. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor de nabestemming “projectzone met centrumfunctie”

10. 3. 1. Globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige zone bij de nabestemming “projectzone met centrumfunctie” dient door middel van een globaal inrichtingsplan (over de hele bestemmingszone, inclusief de zones 7 “bufferzone” die palen aan de zone 10) 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 10.3.2 tot en met 10.3.9. en dit voor de functies beschreven in punt 10.1.2.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor de kern van Ingelmunster, 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.

Het globaal inrichtingsplan moet de volgende documenten bevatten :

- Het plan van de bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context

- Een analyse en interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteiten en gebreken, en een duiding van hoe het geplande project de aanwezige kansen benut en de bestaande gebreken ombuigt tot kwaliteiten.
- De ontworpen perceelsstructuur, met duiding van de private tuinen/open ruimtes
- De ontwerptekeningen waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, met aanduiding van niveau's en alle gegevens omtrent inplanting, afmetingen, volume en oppervlaktes van het beoogde programma, desgevallend met aanduiding van de aanpalende bestaande gebouwen.
- De aanduiding van de wegenis en semi-private open ruimtes, inclusief de ontsluiting van het project naar zone 8 "wegeniszone en openbaar domein", en hoe deze open ruimte op een kwalitatieve en groene manier zal worden ingericht.
- De voorgestelde oplossing van de door het project veroorzaakte parkeerbehoefte
- Een duiding van de bereikbaarheid en toegankelijkheid van alle gebouwen voor veiligheidsdiensten en brandweer conform hun wettelijke vereisten.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld en de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik), alsook op de sociaal- economische impact op de omgeving.

10. 3. 2. Ontsluiting en open ruimte

De ontsluiting naar de openbare weg, zone 8 "wegeniszone en openbaar domein" dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone door middel van private 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.

Er dienen maatregelen getroffen om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te beperken tot 10 km/u.

In functie van een kwalitatieve omgeving moet voldoende kwalitatieve semi-private open ruimte in het woonproject aanwezig zijn. De minimale semi-private open ruimte bedraagt 20 % 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. Per 100 m² open ruimte moet één hoogstammige boom worden aangeplant.

Alle parkeerbehoeften als gevolg van de bebouwing en functies binnen de projectzone moeten opgelost worden binnen de projectzone. Ondergronds parkeren is binnen de totale zone toegelaten, mits de toegang tot deze ondergrondse parkeerruimtes op een veilige manier wordt ingericht voor alle weggebruikers.

10. 3. 3. Inrichting van de niet door hoofdbebouwing bebouwde private ruimte behorende bij een woongelegenheid

Deze ruimte dient ingericht te worden als tuin. Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en constructies behorende tot de normale tuinuitrusting die geen gebouwen zijn. Het is verboden binnen deze ruimte goederen, wrakken, containers, caravans en dergelijke meer permanent in deze ruimte te plaatsen.

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m².
- 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 geen abnormale 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.

10. 3. 4. Bebouwingsdichtheid en bezettingspercentage

Binnen onderhavige projectzone dient een woningdichtheid (gedefinieerd als aantal wooneenheden t.o.v. de totale oppervlakte van onderhavige projectzone, inclusief openbaar domein) van minimaal 20 en maximum 40 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

10. 3. 5. Inplanting van de hoofdgebouwen

De hoofdgebouwen dienen op minimum 6,00 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 8 “wegeniszone en openbaar domein” .
- indien de nieuw op te richten gebouwen palen aan bestaande hoofdgebouwen binnen zone 1 “zone voor centrumbebouwing”. In dit geval dienen deze nieuw op te richten gebouwen harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen, en dient er een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen nieuwe en bestaande gebouwen.

10. 3. 6. Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 20,00 meter
 - Op de verdieping: 15,00 meter
- Eventuele balkons en uitbouwen zijn inbegrepen in deze maximum toegelaten diepte.

10. 3. 7. toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 14,00 meter. De dakvorm is vrij te bepalen.

10. 3. 8. Typologie van de bebouwing

Binnen onderhavige zone zijn voor wat de woonfunctie betreft enkel halfopen (koppelbouw) en aaneengesloten bebouwing, eventueel met onderbreking, of een groepsbouwproject toegelaten. Binnen de projectzone kunnen geen vrijstaande ééngesinswoningen worden opgetrokken. De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering niet uitsluit. De bebouwing uitkijkend op zone 8 “wegeniszone en openbaar domein” moet het straatbeeld ondersteunen en dient zich in de omgeving te integreren. Alle nieuw op te richten gebouwen moeten een hedendaagse vormentaal hanteren. De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50 °. De gevels dienen afgewerkt met duurzame, kwalitatieve en eigentijdse materialen.

10. 3. 9. Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.