

Provincie West-Vlaanderen GEMEENTE INGELMUNSTER

Stedenbouwkundige voorschriften ontwerp

BPA GENTSTRAAT-OOST

De ontwerper

West-Vlaamse Intercommunale – dienstverlenende vereniging



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

Algemeen directeur

Geert Sanders

Afdelingshoofd

10 Mark Geldof

Ruimtelijk planner

David Vandecasteele

Wijzigingen

Aangepast aan opmerkingen CBS
Aangepast aan adviesvraag en plenaire vergadering
Opmaak ontwerp

opgemaakt op februari 2005

augustus 2005

maart 2006

april 2006

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ... 25/04/2006

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 10/5/2006 tot 09/06/2006 namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente



gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van ... 24/10/2006

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente



INHOUD

0.	GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES.....	5
1.	ZONE 1 : SPEELBOS.....	7
2.	ZONE 2 : ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING.....	9
3.	ZONE 3 : ZONE VOOR HORECA	11
4.	ZONE 4 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN	13
5.	ZONE 5 : BUFFERZONE.....	15
6.	ZONE 6 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGBOUW ONDER DE VORM VAN OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING	16
7.	ZONE 7 : TUINZONE	18
8.	ZONE 8 : ZONE VOOR BESTAANDE WONINGEN IN TWEEDE BOUWORDE..	19

0. GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

0.1 GB 1: hoofdbestemming/nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor meer dan 70 % van de 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 (voor zover in onderhavig dossier of in een betrokken zone vermeld) is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

0.2 GB 2: terreinbezetting

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

0.3 GB 3: bouwhoogte

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 m 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 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte)

0.4 GB 4: hellende daken

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° en een maximum van 50° tegenover het horizontaal vlak, voor zover geen ander cijfer is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

0.5 GB 5: materialen

Het materiaalgebruik voor gevels en daken is vrij, op voorwaarde dat de waardigheid van het woongebied gerespecteerd wordt en het straatbeeld wordt ondersteund.

0.6 GB 6: dakuitbouwen

Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

0.7 GB 7: bestaande verkavelingen

Bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen worden opgeheven.*

0.8 GB 8: bestaande vergunde gebouwen

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij vervangingsbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

0.9 GB 9: gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut, inbegrepen de aanleg van openbare groene ruimten, kunnen in elke zone 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 zone.

0.10 GB 10: afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,00 meter is binnen onderhavig bpa toegelaten, tenzij in de zonevoorschriften anders bepaald.

0.11 GB 11 : waterhuishouding

Het waterbergend vermogen van het totale plangebied mag niet verminderd worden. Nieuwe verhardingen moeten waterdoorlatend zijn of het hemelwater moet afgevoerd worden van verhardingen naar plaatsen waar infiltratie in de bodem mogelijk is, tenzij dit verboden wordt vanuit een andere regelgeving.

De afvoer van het hemelwater op de daken van de nieuwe gebouwen moet worden opgevangen in voldoende gedimensioneerde reservoirs.

Deze reservoirs worden verplicht voorzien van een pompinstallatie zodat het hemelwater kan aangewend worden voor gebruik.

Om te snelle afvoer van hemelwater ten gevolge van de verharding tegen te gaan moeten de reservoirs afdoende uitgebreid worden of moeten bufferbekkens worden aangelegd, teneinde dit hemelwater voldoende te kunnen opvangen.

Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een perceel binnen elke zone dient dan ook te worden aangetoond dat het waterbergend vermogen van dat perceel niet wordt verminderd en dat de nodige en afdoende maatregelen hiervoor worden genomen.

* volgens artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 en latere wijzigingen, zal dit gegeven uitdrukkelijk vermeld en bepaald worden bij de voorlopige en definitieve vaststelling van onderhavig bpa. De eigenaars van percelen gelegen binnen hogervernoemde verkavelingen worden uitdrukkelijk verwittigd van de opheffing van deze verkavelingen bij wijze van aangetekend schrijven.

1. ZONE 1 : SPEELBOS

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Algemeen

De gronden zijn bestemd voor de aanplant van groen onder de vorm van een speelbos. Natuur, recreatie en educatie gaan hand in hand binnen onderhavige zone.

Tot zolang de gronden niet ingericht worden als speelbos, kunnen de percelen gebruikt worden ten behoeve van landbouwactiviteiten. Oprichten van nieuwe gebouwen, constructies en verhardingen ten behoeve van landbouw is echter niet toegestaan.

1.1.2 Deelzone voor jeugdinfrastructuur

Bestemd voor jeugdinfrastructuur.

Worden verstaan onder jeugdinfrastructuur : jeugdlokalen voor plaatselijke jeugdverenigingen, infrastructuur voor jeugdkampen en jeugdlogies.

Binnen onderhavige deelzone is één bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten.

De bestaande woonfunctie kan behouden blijven. Het aantal woongelegenheden binnen de deelzone dient hoe dan ook beperkt te blijven tot één (1).

1.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

1.2.1 Algemeen

Enkel werken en handelingen die de totstandkoming en instandhouding van het speelbos verzekeren, worden toegestaan.

De aanplant kan gefaseerd gebeuren.

1.2.2 Inrichtingsprincipes

Volgende inrichtingsprincipes zijn van belang bij de inrichting van onderhavige bestemmingszone :

- Nieuwe aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen soorten.
- Verhardingen worden enkel toegestaan in functie van het toegankelijk maken van het bos, en dienen aangelegd in waterdoorlatend materiaal.
- Volgende doorsteken dienen minimaal gecreëerd bij de aanleg van het speelbos :
 - Verbinding met het jaagpad langs het kanaal
 - Verbinding met de sociale verkaveling "de Vlaswijk"
 - Verbinding met het bestaande speelplein op de "Vlaswijk"

De plaats van deze doorsteken is op het bestemmingsplan grafisch aangeduid met \longrightarrow . De aanduiding van deze doorsteken is symbolisch, en kan beperkt in de ruimte worden verschoven. Deze doorsteken zijn enkel voor fietsers en voetgangers, niet voor mechanisch verkeer.

- Ingrijpende reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten. Reliëfwijzigingen om het bos aantrekkelijker te maken (bv. speelheuvels) zijn wel toegelaten.
- De bestaande boomaanplant en waterpoel, dienen behouden en geïntegreerd in de globale inrichting van het speelbos.
- Constructies die het functioneren van het speelbos bevorderen, zowel op recreatief als educatief vlak, zijn toegelaten. Hieronder wordt ondermeer verstaan speeltuigen, boomhutten, schuilhokken, bewegwijzering, educatieve panelen, fietsenstalling, ...

Deze dienen waar mogelijk te bestaan uit natuurlijke en kindvriendelijke materialen, en dienen maximaal te worden geïntegreerd in het speelbos.

1.2.3 Deelzone voor jeugdinfrastructuur

De activiteiten dienen ingericht

- Ofwel binnen de bestaande gebouwen. In dit geval zijn functionele uitbreidingen toegestaan, onder voorwaarde dat het volume maximaal met 5% stijgt ten opzichte van het volume op heden, en dat deze uitbreiding enkel ingegeven is vanuit een verhoging van het gebruikscomfort (vb. inkomsas, modern sanitair, aanpassing van plafondhoogte,...)
- Ofwel binnen een herbouwd volume. In dit geval mag het volume van de nieuwbouw niet meer bedragen dan het (de) te vervangen volume(s), gelegen binnen onderhavige deelzone.

Nieuwe gebouwen dienen ingeplant op minimum 4,00 meter van de deelzonegrenzen. Er zijn maximaal 2 bouwlagen (inclusief onderdakse) toegelaten.

Het volume van de bedrijfswoning/conciërgewoning mag niet meer bedragen dan 1000 m³.

De niet bebouwde ruimte dient een groene inrichting te krijgen, en dient door aanleg en type beplanting zich te integreren in het speelbos. Aanplant van hoogstammig groen en boomhaarden kunnen hiertoe bijdragen. Speeltoestellen en –terreinen zijn binnen onderhavige deelzone toegestaan.

Maximum 20% van de niet bebouwde ruimte mag verhard worden ten behoeve van opritten, parkeerruimte, verharde speelterreinen, toegangen, terrassen,

Verhardingen dienen kleinschalig en waterdoorlatend te zijn.

2. ZONE 2 : ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING

2.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngesinswoningen, evenals voor dienstverlening, kantoren en kleinhandel, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, en de woonfunctie (zei het als nevenbestemming) steeds aanwezig blijft. 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.

2.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

2.2.1 Inplanting

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
Zie bestemmingsplankaart, alwaar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd.
Indien dit niet het geval is, dienen de gebouwen opgericht op de rooilijn.
1/3 van de voorgevel mag echter inspringen t.o.v. bovenvermelde verplichte voorbouwlijn.
- 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 (bij een onderbreking van de aaneengesloten bebouwing) dient een bouwvrije strook van minimum 3,00 meter ten opzichte van de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.
De inplanting ten opzichte van de zijkavelgrenzen van de bestaande vrijstaande woning kan bij verbouwen en uitbreiding behouden blijven.
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens
Geen bijzondere bepalingen; zie maximale bouwdiepte gelijkvloers.

Gelet op de plaatselijke toestand is een afwijkend inplanting, voor zover ruimtelijk verantwoord, toegelaten. Desgevallend dient dit uitgevoerd gemotiveerd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

2.2.2 Bouwhoogte

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 12,00 meter.

2.2.3 Bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- Op het gelijkvloers: 15,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw
- Op de verdieping: 12,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw

Hiervan kan beperkt worden afgeweken gelet op de vorm van het perceel, de bestaande bouwdiepte en de bebouwing van de naburige percelen. Desgevallend dient dit uitgevoerd gemotiveerd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

2.2.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

2.2.5 Aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Dit houdt niet weg dat verschil in kroonlijsthoogte en/of nokhoogte zijn toegelaten. 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.

2.2.6 Bijgebouw

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

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, 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 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 4,00 meter mag bedragen.

2.2.7 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, parkeerplaatsen, 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.

2.2.8 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

3. ZONE 3 : ZONE VOOR HORECA

3.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor horeca.

Dancings en discotheken en andere horecazaken die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone echter niet toegelaten.

Binnen onderhavige zone is één bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten. Het volume van deze woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³.

3.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

3.2.1 Algemeen inrichtingsprincipe voor de zone

Behoud en versterking van het groen karakter van onderhavige zone staat als algemeen inrichtingsprincipe voorop.

3.2.2 Inplanting en bebouwingspercentage

De inplanting is vrij.

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 20 % van de bestemmingszone.

3.2.3 Bouwhoogte

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 12,00 meter.

3.2.4 Uitbreidingsmogelijkheden

Bij uitbreiding of herbouwen mag het volume na uitbreiding of verbouwing niet meer bedragen dan 120 % van het op heden bestaande volume.

3.2.5 Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

3.2.6 Bijgebouw

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

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, 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 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 4,00 meter mag bedragen.

3.2.7 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 door aanplant van groen.

Maximum 20 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, 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.

3.2.8 Afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

4. ZONE 4 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor 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.

De percelen of perceelsdelen, met uitzondering van deze binnen de "deelzone met uitsluiting van productieactiviteiten", kunnen niet opgesplitst worden om meerdere bedrijven te vestigen.

4.1.2 Nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimtes, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn toegelaten, voor zover deze ondergeschikt blijven aan de ambachtelijke activiteiten.

4.1.3 Deelzone met uitsluiting van productieactiviteiten

Binnen onderhavige deelzone kunnen geen productieactiviteiten plaatsvinden.

Handel, kantoren en opslag zijn hier wel toegelaten, en zijn de hoofdbestemming van onderhavige deelzone. Deze kunnen zowel op zichzelf staan als ten dienste zijn van de activiteiten toegelaten in de rest van de bestemmingszone 4.

Binnen onderhavige deelzone is één bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten. Het volume van deze woning mag niet meer bedragen dan 1000 m³.

4.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Algemeen

▪ Inplanting

Nieuwe bedrijfsgebouwen dienen ingeplant op minimum 5,00 meter van de perceelsgrens.

▪ Bebouwingspercentage

Binnen onderhavige zone geldt een maximum bebouwingspercentage van 85 %.

▪ Bouwhoogte

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter.

▪ Dakvorm

De nieuwe gebouwen dienen afgewerkt met een plat dak. De bestaande gebouwen met hellend dak kunnen hun dakvorm behouden bij verbouwen en uitbreiden.

▪ 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 kunnen verhard worden ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, laad- en osplaatsen en circulatieruimte.

Het is echter verboden te stapelen in open lucht.

4.2.2 Deelzone met uitsluiting van productieactiviteiten

▪ **Inplanting**

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
Zie bestemmingsplankaart, alwaar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd.
- Plaatsing ten opzichte van de overige zonegrenzen:
Nieuwe gebouwen dienen ingeplant op minimum 5,00 meter van de zijkavelgrenzen. Er kan echter tot op de westelijke zijkavelgrens worden gebouwd, indien er aldaar op een harmonieuze wijze aansluiting met de bebouwing op het aanpalend perceel gebeurt.

▪ **Bouwhoogte**

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 7,00 meter.

▪ **Dakvorm**

De nieuwe gebouwen dienen afgewerkt met een plat dak. De bestaande gebouwen met hellend dak kunnen hun dakvorm behouden bij verbouwen en uitbreiden.

Het volume waar een koppeling gebeurt met de bebouwing binnen zone 2, ter hoogte van de westelijke zijkavelgrens kan, omwille van een harmonieuze aansluiting met de bebouwing op het aanpalend perceel, eveneens afgewerkt worden met een hellend dak van max. 50 °.

▪ **Architectuur en voorkomen van nieuwe bebouwing**

Architectuur en voorkomen (vormgeving, materiaalgebruik, ontwerpmatig hanteren van schaal, ...) van de nieuwe bebouwing dient zich te integreren in de woonomgeving, en dient het straatbeeld op een positieve en kwalitatieve manier te ondersteunen.

▪ **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 kunnen verhard worden ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, laad- en oplaadplaatsen en circulatieruimte. In uitzondering van voorgaande, dient de achteruitbouwstrook echter voor minstens 60 % ingericht te worden met groen.

Het is verboden te stapelen in open lucht binnen onderhavige deelzone.

5. ZONE 5 : BUFFERZONE

5.1 Bestemmingsvoorschriften

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.

De deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met ●, krijgt de nabestemming “zone voor ambachtelijke activiteiten”, op het moment dat de nabestemmingen binnen zone 8 in voege treden. Desgevallend zijn de voorschriften van zone 4 van toepassing.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Algemeen

In deze zone geldt een absoluut bouw- en verhardingsverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharderen van de oppervlakte is verboden.

Binnen onderhavige bestemmingszone is de noodzakelijke doorgangsruijnte, nodig voor brandweer en dergelijke, eveneens niet toegelaten.

Deze doorgangsruijnte dient voorzien te worden in de geëigende zone, met name zone 4 “zone voor ambachtelijke activiteiten”.

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 streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

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

Voorbedoemd 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.

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.

5.2.2 Deelzone voor in- en uitrit

Binnen de deelzone, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid met ↔, zijn verhardingen toegelaten teneinde een inrit (uitrit) aan te leggen. De plaats van de inrit (uitrit) mag een verschuiving vertonen van maximum 10,00 meter uit de symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan. De breedte mag niet meer bedragen dan 15,00 meter.

6. ZONE 6 : ZONE VOOR OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbij horende koeren en hovingen, en dit onder de vorm van open- en halfopen bebouwing.

6.1.2 Nevenbestemming

Per woongelegenheden kan slechts een beperkte oppervlakte worden benut ten behoeve van dienstverlening, detailhandel en kleinschalige kantoorfuncties.

Voor genoemde activiteiten kunnen slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen.

De functies in nevenbestemming dienen zich hoe dan ook te beperken tot dienstverlening, detailhandel en kleinschalige kantoorfuncties, en qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

Zijn absoluut verboden :

bedrijven gericht op productie en/of het stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, horecabedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven.

6.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

6.2.1 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

Op minimum 5,00 meter van de rooilijn.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt :

- bij open bebouwing : min. 3,00 meter
- bij half-open bebouwing : min. 0,00 / minimum 3,00 meter

6.2.2 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

- voor open bebouwing :
 - op het gelijkvloers : 20,00 meter
 - op de verdieping : 15,00 meter
- voor half-open bebouwing :
 - op het gelijkvloers : 18,00 meter
 - op de verdieping : 12,00 meter

6.2.3 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 12,00 meter.

6.2.4 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 55 °.

6.2.5 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 van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

6.2.6 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.

6.2.7 Bijgebouwen

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

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, 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 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 4,00 meter mag bedragen.

6.2.8 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 0,80 meter.

6.2.9 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 30% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, 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.

7. ZONE 7 : TUINZONE

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor groenaanleg, onder de vorm van private tuinen, moestuinen of weide voor hobbylandbouw.

7.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen een groene inrichting te krijgen.

Maximum 10 % van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, 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.

Constructies en bijgebouwen horende bij een normale tuinuitrusting, zoals garages, carports, bergingen, tuinhuisjes, plastickepels voor hobbytuinbouw, schuilhokken voor dieren, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag per perceel 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 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 4,00 meter mag bedragen.

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

8. ZONE 8 : ZONE VOOR BESTAANDE WONINGEN IN TWEEDE BOUWORDE

8.1 Bestemmingsvoorschriften

8.1.1 Hoofdbestemming

Bestemd voor wonen, met uitsluiting van meergezinswoningen.

8.1.2 Nabestemming

Bij het verdwijnen van alle woonfunctie binnen onderhavige zone, treden volgende nabestemmingen samen in voege :

- Deelzone A : nabestemming “bufferzone”. de voorschriften van zone 5 zijn voor deze perceelsdelen desgevallend van toepassing.
- Deelzone B : nabestemming “speelbos”. De voorschriften van zone 1 zijn voor deze perceelsdelen desgevallend van toepassing.
- Deelzone C : nabestemming “zone voor ambachtelijke activiteiten”. De voorschriften van zone 4 zijn voor deze perceelsdelen desgevallend van toepassing.

8.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor de hoofdbestemming

De bestaande woningen kunnen :

- Verbouwd worden binnen het bestaande bouwvolume
- Herbouwd worden op dezelfde plaatst van de bestaande woning
- Uitgebreed worden. De uitbreiding kan met inbegrip van de woningbijgebouwen, die er fysisch één geheel mee vormen, slechts leiden tot een maximaal bouwvolume van 1000 m³. Deze uitbreiding mag een volumevermeerdering met 100 % echter niet overschrijden.

Het aantal woonegelegenheden binnen onderhavige zone dient, zowel bij verbouwen, herbouwen als uitbreiden, behouden te blijven. Er kunnen geen bijkomende woonegelegenheden gecreëerd worden.

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

Maximum 30% van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaatsen, 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.

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

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 21 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 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 4,00 meter mag bedragen.

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 1,80 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten.

9. ZONE 9 : ZONE IN OVERLAY VOOR ONTSLUITING WONINGEN IN TWEEDE BOUWORDE

9.1 Bestemming

Bestemd voor de aanleg van een ontsluiting/toegang ten behoeve van de woningen, gelegen binnen zone 8, naar de Gentstraat.

Deze ontsluiting kan nooit gebruikt worden als ontsluiting voor bedrijvigheid ontwikkeld binnen zone 4 en/of binnen deelzone C van zone 8 bij invoege treden van de nabestemming.