

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. EP 990/36007/009-4 19 FEB. 2004

Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

ontwerp Stedenbouwkundige voorschriften

Voor een studeerend afschrift

Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

BPA GENTSTRAAT-ZUID

Gedeeltelijke herziening van bpa nr. 6 Gentstraat (KB 06.02.1976)

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

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planners

Geert Sanders
Geert Sanders

Mark Geldof
Mark Geldof

David Vandecasteele
David Vandecasteele

Wijzigingen

opgemaakt : mei 2002

Aangepast ingevolge adviezen en opmerkingen plenaire vergadering d.d.16 april 2003

Document voor voorlopige aanvaarding gemeenteraad juni 2003

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 24 juni 2003

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,



het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA

voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 18/07/2003 tot en met 18/08/2003.

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,



gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van 16 september 2003

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,



ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

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.

Gemeenschapsvoorzieningen

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkarakteristieken (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.

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.

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).

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.

Bestaande goedgekeurde niet vervallen verkavelingen

De bestaande goedgekeurde niet vervallen verkavelingen gelegen in het plangebied van onderhavig bpa blijven rechtsgeldig.

Bij wijziging van deze verkavelingen dienen de voorschriften van onderhavig bpa nageleefd te worden.

1 ZONE 1 : ZONE VOOR EENGEZINSWONINGBOUW ONDER DE VORM VAN OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING.

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 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.

1.1.2 Nevenbestemming

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

1.1.3 Bestaande gebouwen gebruikt voor ambachtelijke activiteiten en/of opslag

De gebouwen, op het bestemmingsplan aangeduid met ●, kunnen hun bestemming als ambachtelijk bedrijf en/of opslagplaats behouden. Deze gebouwen kunnen in stand worden gehouden, verbouwd en herbouwd worden, voorzover het huidige volume van de bestaande, behoorlijk vergunde gebouwen hierdoor niet overschreden wordt. Binnen deze gebouwen kan de bestaande exploitatie verder doorgang vinden, inclusief het verkrijgen van een milieuvergunning, voorzover de activiteit verenigbaar is met de woonomgeving.
Bij het stopzetten van de huidige, aldaar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige bebouwing vestigen die niet storend is voor de woonomgeving en ermee verenigbaar is.

1.1.4 Deelzone voor beschermde monumenten

Binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met *, is naast wonen ook dienstverlening, detailhandel en horeca als hoofdbestemming toegelaten, op voorwaarde dat de woonfunctie steeds aanwezig blijft. Horeca is enkel toegelaten mits deze verenigbaar is met zijn omgeving en de ruimtelijke draagkracht van deze niet wordt overschreden. Dancings, fastfood-instellingen en andere gelijkaardige voor de woonomgeving storende horeca-functies zijn hoe dan ook niet toegelaten binnen onderhavige deelzone.

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt :
voor de open bebouwing minimum 16,00 m.
voor de halfopen bebouwing minimum 11,00 m.

1.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg.

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Het peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt minimaal +0,15 meter.

1.2.3 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 tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

1.2.4 Deelzone voor beschermde monumenten

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen onderhavige deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid met *, dient voor advies voorgelegd aan de provinciale afdeling ROHM, cel Monumenten en Landschappen.

Bovendien dient bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota gevoegd. Het globaal inrichtingsplan en de inrichtingsnota geven voor de volledige zone volgende elementen weer :

- de bestaande te behouden en te slopen bebouwing en de nieuwe bebouwing, en hoe deze laatste zich inpast in de volledige zone, met aanduiding van hoe het globaal karakter van de site wordt behouden en versterkt.
- de beplanting
- de toegang
- aard verharding, met aanduiding van aard en type
- de reclamevoorzieningen
- de parkeerruimte

Beide documenten dienen samen duidelijk aan te tonen dat de het onderwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in harmonie is met de bestaande, historisch waardevolle bebouwing, het karakter van de site niet geschaad wordt en de site door de ingreep kwalitatief (zowel esthetisch als functioneel) versterkt wordt met respect voor de bestaande, historisch waardevolle bebouwing.

1.3 Bebouwingsvoorschriften

1.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De terreinbezetting is de verhouding van de grondoppervlakte van de bebouwing ten aanzien van het perceelsdeel of de perceelsdelen waarop de betrokken bestemming van toepassing is.

Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 60 %.

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 rooilijn
Zie bestemmingsplankaart, alwaar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd. Gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste voorbouwlijn, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden zolang ze blijven bestaan. Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de ingetekende uiterste voorbouwlijn gerespecteerd te worden.
- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt :
 - o bij open bebouwing : min. 3,00 meter

- o bij half-open bebouwing : min. 0,00 / minimum 3,00 meter
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens
Er dient een afstand van minimum 5,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens.

1.3.3 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 : 20,00 meter
 op de verdieping : 12,00 meter

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 6,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 12,00 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 van op 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, carports, bergingen, 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 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.

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.

1.3.10 Deelzone voor beschermde monumenten

Bij verbouwingen dienen de bestaande, definitief beschermde gebouwen maximaal behouden, en dienen de eventuele uitbreidingen zowel qua inplanting, typologie, schaal, materiaalgebruik als afmetingen op een harmonische, esthetisch en ruimtelijk verantwoorde manier aan te sluiten bij deze bestaande, definitief beschermde gebouwen. Het historisch karakter van de site dient hoe dan ook behouden.

2 ZONE 2 : ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET UITSLUITING VAN MEERGEZINSWONINGEN

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 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.

2.1.2 Nevenbestemming

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

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt minimaal :

- 12,00 meter bij halfopen bebouwing
- 8,00 meter bij aaneengesloten bebouwing

2.2.2 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.
Het peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt minimaal +0,15 meter.

2.2.3 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 groen ingericht te worden. 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.

2.3 Bebouwingsvoorschriften

2.3.1 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.

2.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
Zie bestemmingsplankaart, alwaar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd. Gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste voorbouwlijn, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden zolang ze blijven bestaan. Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de ingetekende uiterste voorbouwlijn gerespecteerd te worden. In geval geen uiterste voorbouwlijn op het bestemmingsplan is ingetekend, geldt de rooilijn als uiterste 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.
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens
Er dient een afstand van minimum 5,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens.

2.3.3 Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

Op het gelijkvloers: 20,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw

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

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 12,00 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 van op 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 zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

2.3.8 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen, 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 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.

2.3.9 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 : ZONE VOOR HALFOPEN EN AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET INBEGRIJ VAN MEERGEZINSWONINGEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woningbouw (zowel ééngezinswoningbouw als meergezinswoningbouw), evenals voor dienstverlening, kantoren en kleinhandel, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, en de woonfunctie (zie 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.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Voorwaarde voor het oprichten van meergezinswoningen

Meergezinswoningen kunnen pas worden opgericht op één of meerdere kavels indien een voorgevelbreedte van minimaal 12,00 meter kan gerealiseerd worden.

3.2.2 Kavelbreedte

De kavelbreedte bij nieuwe verkavelingen bedraagt minimaal :

- 12,00 meter bij halfopen bebouwing
- 8,00 meter bij aaneengesloten bebouwing

3.2.3 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbare wegen" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Het peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt minimaal +0,15 meter.

3.2.4 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 groen ingericht te worden.

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.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 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.

3.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de weggrens:
Zie bestemmingsplankaart, alwaar de uiterste voorbouwlijn is vastgelegd.

Gebouwen die zijn ingeplant voorbij de uiterste voorbouwlijn, zoals ingetekend op het bestemmingsplan, kunnen verbouwd worden zolang ze blijven bestaan. Echter, bij herbouwen van deze gebouwen of bij volledige nieuwbouw dient de ingetekende uiterste voorbouwlijn gerespecteerd te worden. In geval geen uiterste voorbouwlijn op het bestemmingsplan is ingetekend, geldt de rooilijn als uiterste 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.
- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens
Er dient een afstand van minimum 5,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens.

3.3.3 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: 15,00 meter vanaf de uiterste grens van het hoofdgebouw

3.3.4 Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum drie volle bouwlagen toegelaten.

Onderdaks kunnen bijkomend eveneens woongelegenheden worden toegelaten over maximum 2 bouwlagen. Bij 2 onderdakse bouwlagen kunnen echter geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel worden benut voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, ...

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

De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 15,00 meter.

3.3.5 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 °.

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

3.3.7 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.

3.3.8 Bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, carports, bergingen, tuinhuisjes, ... kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het

bebouwingspercentage, beschreven in 3.3.1, niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan :

- De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen, losstaand van de hoofdbebouwing, mag niet meer bedragen dan 50 m² bij ééngezinswoningen. Bij meergezinswoningen mogen collectieve garages (garage-eilanden), losstaand van de hoofdbebouwing, worden opgericht met een totale oppervlakte van maximum 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 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.

3.3.9 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.

3.4 Deelzone met specifieke bebouwingsvoorschriften

3.4.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Voor de “deelzone met specifieke bebouwingsvoorschriften”, op het bestemmingsplan grafisch aangeduid met ♦, bedraagt het maximum bebouwingspercentage 80 %.

3.4.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen en bouwdiepte

De uiterste grenzen van de hoofdbebouwing zijn op het bestemmingsplan grafisch aangeduid.

3.4.3 Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Voor de toegelaten bouwhoogte gelden de bepalingen van 3.3.4

3.4.4 Toegelaten dakvorm voor de hoofdgebouwen

Voor de dakvorm gelden de bepalingen van voorschrift 3.3.5.

3.4.5 Materialen

Voor het materiaalgebruik gelden de bepalingen van voorschrift 3.3.6

3.4.6 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de bepalingen van voorschrift 3.3.8

3.4.7 Afsluitingen

Voor afsluitingen gelden de bepalingen van voorschrift 3.3.9

4 ZONE 4 : ZONE VOOR INBREIDINGSPROJECTEN

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woongelegenheden en daarbij horende koeren en hovingen.

4.1.2 Nevenbestemming

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

Voornoemde 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.

Collectieve garages (garage-eilanden) in functie tot de woongelegenheden binnen onderhavige zone of aanpalende zones, zijn binnen onderhavige zone eveneens toegelaten, mits de totale oppervlakte maximum 200 m² bedraagt en ze op een ruimtelijk verantwoorde manier worden ingeplant en geïntegreerd in het inbreidingsproject.

4.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Globaal inrichtingsplan

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

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften 4.2.2 tot en met 4.2.9 en dit voor de functies beschreven in 4.1.1 en 4.1.2.

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 inbreidingsproject 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 9 "zone voor openbare wegen en daarbij

horende vrije ruimten”, 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).

4.2.2 Deelzone voor openbare wegenis en daarbij horende vrije ruimtes

De ligging van deze deelzone is slechts indicatief op het bestemmingsplan weergegeven.

De as van de wegenis mag ten opzicht van deze indicatieve aanduiding een verschuiving vertonen van 15,00 meter.

Uitzondering hierop is het aanknopingspunt met zone 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten”, die ten opzichte van de grafische aanduiding op het bestemmingsplan niet kan verschoven worden.

De rooilijnbreedte mag variëren tussen de 8,00 en de 14,00 meter.

Plaatselijk kan de rooilijnbreedte afwijken van dit maximum, teneinde een plein, een park of groenstroken te kunnen creëren binnen onderhavige bestemmingszone.

Deze ruimte dient een verblijfskarakter te krijgen, en er dienen maatregelen getroffen om de snelheid van het gemotoriseerd verkeer te beperken tot 10 km/u.

De verharding dient aangelegd te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen.

Het openbaar domein dient een groene aankleding te krijgen.

In functie van een kwalitatieve omgeving moet voldoende kwalitatieve publieke open groene ruimte in het woonproject aanwezig zijn. De minimale publieke open groene ruimte bedraagt 15 % 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.

4.2.3 Inrichting van de niet door hoofdbebouwing bebouwde private ruimte behorende bij een woongelegenhed

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 totale 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.

4.2.4 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 30 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

4.2.5 Inplanting van de hoofdgebouwen

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

4.2.6 Toegelaten bouwdiepte voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

Op het gelijkvloers: 15,00 meter

Op de verdieping: 12,00 meter

Eventuele balkons en uitbouwen zijn inbegrepen in deze maximum toegelaten diepte.

4.2.7 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 6,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 12,00 meter.

4.2.8 Typologie van de bebouwing

Binnen onderhavige zone zijn enkel halfopen (koppelbouw) en aaneengesloten bebouwing, eventueel met onderbreking, of een groepsbouwproject toegelaten. Binnen de projectzone kunnen geen vrijstaande ééngezinswoningen worden opgetrokken.

Kleinschalige meergezinswoningen, naar schaal aansluitend op de bebouwing binnen onderhavige en aanpalende zones, zijn eveneens toegelaten binnen onderhavige zone.

De bebouwing binnen onderhavige zone dient een harmonieus geheel te vormen, wat differentiatie qua typologie en voorkomen, evenals fasering in uitvoering niet uitsluit. Alle nieuw op te richten gebouwen moeten een hedendaagse vormtaal 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.

4.2.9 Afsluitingen

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

5 ZONE 5 : ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

5.1 Bestemmingsvoorschriften

5.1.1 Hoofdbestemming

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

Binnen onderhavige zone zijn onderwijsinstellingen, verzorgings- en opvanginstellingen (zoals kinderopvang), culturele infrastructuur (inclusief buurt- of parochiaal centrum), jeugdinfrastructuur en infrastructuur ten dienste van religie of cultus (inclusief de huisvesting van clerus), zonder dat deze lijst limitatief is. Hoe dan ook zijn enkel gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen die verenigbaar zijn met de woonomgeving binnen onderhavige zone toegelaten.

5.1.2 Nevenbestemming

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

Eén conciërgewoning, andere dan de huisvesting voor de clerus, in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten, mits deze geïntegreerd is in deze gebouwen en de gelijkvloerse oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m².

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone “openbare wegen” of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

5.2.2 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 groenzone.

Maximaal de helft van deze ruimte mag worden verhard met niet waterdoorlatende materialen, ten behoeve van opritten, parkeerplaatsen, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Bovendien dienen de gronden binnen onderhavige zone gelegen, een uitgesproken groen karakter te hebben.

5.2.3 Algemeen inrichtingsplan

Gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een algemeen inrichtingsplan opgemaakt, teneinde de stedenbouwkundige vergunning te kunnen toetsen aan de globale inrichting van de zone.

De totale inrichting van onderhavige zone, met aanduiding van de inplanting van de bebouwing, inbegrepen het profiel en het bouwvolume van de op te trekken bebouwing (grafisch weergegeven), evenals hun bestemming, de verharde oppervlaktes, met een onderscheid naar aard en type verharding, de groenzones, de speelterreinen, de ontsluiting naar zone 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten”), dient door middel van dit inrichtingsplan (over de hele zone) te gebeuren. Het inrichtingsplan dient de relatie tussen de verschillende functies en volumes binnen onderhavige zone te duiden.

Het inrichtingsplan zal getoetst worden aan, naast de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige zone, ondermeer volgende ruimtelijke randvoorwaarden en principes :

- Zuinig en compact ruimtegebruik
- Kwalitatieve vormgeving van de bebouwing die het straatbeeld op een positieve manier beïnvloeden
- Verkeersveilige ontsluiting naar de openbare weg toe
- Kwalitatieve en groene inrichting van de niet bebouwde ruimte
- Ruimtelijke en visuele integratie van het scholencomplex in de woonomgeving
- Goede waterhuishouding

5.3 Bebouwingsvoorschriften

5.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen maximaal voor 70 % bebouwd worden.

5.3.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De nieuw op te richten gebouwen dienen op minimum 5,00 meter van de zonegrenzen ingeplant.

Ten opzichte van de zonegrenzen die onderhavige zone scheiden met zone 1 “zone voor eengezinswoningbouw onder de vorm van open- en halfopen bebouwing” en zone 2 “zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met uitsluiting van meergezinswoningen” moeten de nieuw op te richten gebouwen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte ingeplant worden.

5.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Het aantal bouwlagen binnen onderhavige bestemmingszone is beperkt tot 3 bouwlagen, inclusief de onderdakse bouwlagen. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 15,00 meter.

5.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

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

5.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

5.3.6 Afsluitingen

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

6 ZONE 6 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN EN HANDELSACTIVITEITEN

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 Hoofdbestemming

De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, handelsactiviteiten en kantoren, 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.

6.1.2 Nevenbestemming

Binnen onderhavige zone is 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. Op de verdieping(en), is een woonbestemming, andere dan de bedrijfswoningen, eveneens toegelaten.

6.1.3 Nabestemming

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.

Hoe dan ook dient de bedrijvigheid zich te beperken tot ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, handelsactiviteiten en kantoren, allen onder de voorwaarde dat 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.

6.1.4 Deelzone met nabestemming bufferzone

De percelen of perceelsdelen, gelegen binnen onderhavige deelzone en op het bestemmingsplan aangeduid met ●, hebben een nabestemming als bufferzone.

De bestemming bufferzone binnen onderhavige deelzone treedt in werking bij nieuwbouw of vervangingsbouw van de aldaar bestaande gebouwen.

Binnen de bestaande gebouwen of gebouwdelen, gelegen binnen onderhavige deelzone, kan een normale exploitatie van bedrijvigheid (ambacht of handel) geschieden, inclusief het verkrijgen van een milieuvergunning, zolang deze bestaande gebouwen blijven bestaan. 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.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 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.

6.2.2 Deelzone met nabestemming bufferzone

De aanleg van deze bufferzone dient te worden gerealiseerd met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en 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.

Het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden op het moment dat de nabestemming in werking treedt.

Voornoemd buffergroen en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning tot herbouwen van de bestaande gebouwen, gelegen binnen de globale bestemmingszone. 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.

6.3 Bebouwingsvoorschriften (voor hoofd- en nevenbestemming)

6.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 100% (na aftrek van de zone met nabestemming groenbuffer) met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, en op voorwaarde dat er voldaan wordt aan voorwaarden betreffende toegankelijkheid van de brandweer, en andere wettelijke bepalingen.

6.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen

Binnen onderhavige bestemmingszone kunnen de nieuwe gebouwen ingeplant worden tot op de zonegrenzen, desgevallend deelzonegrenzen.

6.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 15,00 meter.

Deze bepalingen gelden als maxima.

Bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zullen ondermeer volgende zaken in rekening worden gebracht bij de beoordeling of de voorgestelde bouwhoogtes kunnen worden toegelaten :

- De voorgestelde volumes (als gevolg van het nemen van zichten) mogen geen hinder veroorzaken op het vlak van privacy voor de bewoners van de bebouwing op aanpalende percelen binnen zone 1 en 3.
- De voorgestelde volumes mogen geen noemenswaardige hinder veroorzaken als gevolg van het afnemen van zonlicht en het creëren van een buitensporige schaduwslag op de aanpalende percelen binnen zone 1 en 3.
- De voorgestelde volumes continuëren op een positieve manier het straatbeeld.

6.3.4 Toegelaten dakvormen voor gebouwen

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

6.3.5 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 geconcipeerd, 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, die qua materialen in harmonie is met de aanpalende woningen en die het straatbeeld op een positieve manier continuëren.

6.3.6 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting is toegelaten binnen onderhavige zone, voor zover ze niet hoger is dan 2,00 meter.

7 ZONE 7 : ZONE VOOR OPENBARE DIENSTVERLENING MET NABESTEMMING WONEN

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor openbare dienstverlening in functie van de aldaar bestaande stelplaats en herstelplaats voor bussen van de openbare vervoermaatschappij.

7.1.2 Nevenbestemming

Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, op- en afritten, laad- en losplaatsen, verhardingen, smeerputten, groenaanleg e.a., noodzakelijk voor het functioneren van deze infrastructuur, zijn eveneens toegelaten.

Eén conciërgewoning/bedrijfswoning in relatie met de hoofdbestemming binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten. Bij nieuwbouw dient deze woning geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.

De gelijkvloerse oppervlakte van deze woning mag niet meer bedragen dan 250 m².

7.1.3 Nabestemming

Bij stopzetting van de hoofdbestemming, zijnde openbare dienstverlening in functie van de aldaar bestaande stelplaats en herstelplaats voor bussen van de openbare vervoermaatschappij, krijgen de percelen en perceelsdelen binnen onderhavige zone een nabestemming wonen. In nevenbestemming zijn dienstverlening, kantoren en kleinhandel eveneens toegelaten, voorzover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

7.2 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften bij de bestemming openbare dienstverlening

7.2.1 Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone 9 "zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Het peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt minimaal +0,15 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

7.2.2 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 losplaatsen, terrassen en tuinpaden

7.3 Bebouwingsvoorschriften bij hoofd- en nevenbestemming

7.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen maximaal voor 80 % bebouwd worden.

7.3.2 Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen

De gevels van de nieuw op te richten gebouwen dienen op een minimum afstand gelijk aan hun kroonlijsthoogte verwijderd te zijn van de zonegrenzen.

7.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 9,00 meter, de nokhoogte dient beperkt tot 12,00 meter.

7.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

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

7.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

7.3.6 Afsluitingen

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

7.4 Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor de nabestemming “wonen”

7.4.1 Globaal inrichtingsplan

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

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften 7.4.2 tot en met 7.4.9 en dit voor de functies beschreven in punt 7.1.3.

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 project 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 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten”, 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).

7.4.2 Ontsluiting en open ruimte

De ontsluiting naar de openbare weg, zone 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten” dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone door middel van private wegenis.

Het project dient voor mechanisch verkeer ontsloten te worden op de H.

Consciencestraat, met uitzondering van die bebouwing die wordt opgetrokken langs de Kortrijkstraat, palend aan zone 3 “zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met inbegrip van meergezinswoningen”.

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.

De rooilijnbreedte mag variëren tussen de 8,00 en de 14,00 meter.

Plaatselijk kan de rooilijnbreedte afwijken van dit maximum, teneinde een plein, een park of groenstroken te kunnen creëren binnen onderhavige bestemmingszone.

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

Het openbaar domein dient een groene aankleding te krijgen.

In functie van een kwalitatieve omgeving moet voldoende kwalitatieve publieke open groene ruimte in het woonproject aanwezig zijn. De minimale publieke open groene ruimte bedraagt 15 % 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.

7.4.3 Inrichting van de niet door hoofdbebouwing bebouwde private ruimte behorende bij een woongegelegenheid

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 totale 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.

7.4.4 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 30 wooneenheden per hectare gerealiseerd te worden.

7.4.5 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 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten”.
- indien de nieuw op te richten gebouwen palen aan en aansluiten op bestaande hoofdgebouwen binnen zone 2 “zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met uitsluiting van meergezinswoningen” en zone 3 “zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met inbegrip van meergezinswoningen”

In deze twee gevallen dienen de 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.

7.4.6 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.

7.4.7 Toegelaten bouwhoogte voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum drie volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 15,00 meter.

Voor die bebouwing die paalt aan bebouwing binnen zone 2 “zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met uitsluiting van meergezinswoningen” langs de H. Conciencestraat zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte voor deze bebouwing bedraagt 6,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 12,00 meter.

7.4.8 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 ééngezinswoningen worden opgetrokken.

Kleinschalige meergezinswoningen, naar schaal aansluitend op de bebouwing binnen onderhavige en aanpalende zones, zijn eveneens toegelaten binnen onderhavige zone.

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 9 “zone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten” moet het straatbeeld ondersteunen en dient zich in de omgeving te integreren.

Alle nieuw op te richten gebouwen moeten een hedendaagse vormtaal 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.

7.4.9 Afsluitingen

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

8 ZONE 8 : ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

8.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van publiek groen.

8.2 Inrichtingsvoorschriften

De gronden binnen onderhavige zone dienen groen ingericht met graspartijen en laag- en hoogstammig streekeigen beplanting.

In de zone non-aedificandi langs de N50 (Ringlaan) zijn geen hoogstammige bomen toegelaten.

Binnen onderhavige zone zijn verhardingen ten behoeve van traag verkeer (fiets- en voetgangers) of ten behoeve van recreatie toegelaten, mits deze geïntegreerd zijn in het groen, en mits deze aangelegd worden in kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

Binnen onderhavige zone zijn constructies ten behoeve van de wijkrecreatie, zoals speeltuigen en verharding ten behoeve van speelterreinen, en kleine openbare nutsconstructies eveneens toegelaten.

8.3 Bepalingen voor de bestaande woning

De bestaande woning, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone kan behouden blijven.

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. Vervangings- en nieuwbouw van de bestaande woning is niet toegelaten.

9 ZONE 9 : ZONE VOOR OPENBARE WEGEN EN DAARBIJ HORENDE VRIJE RUIMTEN

9.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten zoals pleinen, parken, voetpaden,

9.2 Inrichtingsvoorschriften

9.2.1 Algemeen

Overheids- en nutsgebouwen kunnen binnen onderhavige bestemmingszone worden opgericht.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

9.2.2 Deelzone voor openbare wegen en daarbij horende vrije ruimten met een verblijfskarakter

De aanleg van deze deelzone, op het bestemmingsplan aangeduid, dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken zoals o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevloering en beplantingen.
- groen karakter van deze deelzone

10 ZONE 10 : ZONE VOOR OPENBARE WATERLOOP MET ERFDIENSTBAARHEID

10.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de erfdienstbaarheid ten behoeve van de aldaar gelegen openbare waterloop, met name de Broebeeck.

10.2 Inrichtingsvoorschriften

Deze erfdienstbaarheid zal derwijze uitgeoefend worden dat de bestaande waterloop ten allen tijde langs de bovengrond bewaakt, onderhouden en in voorkomend geval ondergrondse constructies vervangen kunnen worden.

De eigenaars en/of huurders van de bovengrond mogen geen gebouwen noch constructies oprichten, geen bomen planten en geen goederen stapelen op de loop van de openbare waterloop.

De ligging van de erfdienstbaarheid, op het bestemmingsplan symbolisch aangeduid, kan plaatselijk, mits wederzijds akkoord van zowel de eigenaar als de gemeente, verlegd worden over maximum een afstand van 10,00 meter gemeten vanuit de as van de waterloop.