

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

**gemeente Wevelgem
deelgemeente Gullegem**

BPA NR. 18 SCHOONWATER

1ste ontwerp, wijziging A : stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . stedenbouwkundige voorschriften

leiedal

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. 3230/39
Brussel, 11 JAN. 2000
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

Dirk VAN MECHELEN

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
hoofdmedewerker
W. WITTOCX

leiedal

INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

ir. arch. B. Vanbelle
lic. Sted. & R.O.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. J. Klokocka
i.s.m. ir. arch. F. Vermeersch

MB 06.06.1986
Herzieningsbesluit MB 06.03.1997
Wijziging A

		GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	13/03/98	24/3/98	17/6/98							
VOORONTWERP 1	17/12/98	23/12/98		23/12/98	28/1/99	23/2/99	12/3/99			
ONTWERP 1	02/02/99	5/3/99	10/9/99			2/6/99	16/7/99	20/04/99	20/05/99	
							20/7/99			

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 09.04.1999

DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 20.04.1999 tot 20.05.1999 :

DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER

Gezien en aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 10.09.1999

DE SECRETARIS



DE BURGEMEESTER

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

DE BURGEMEESTER

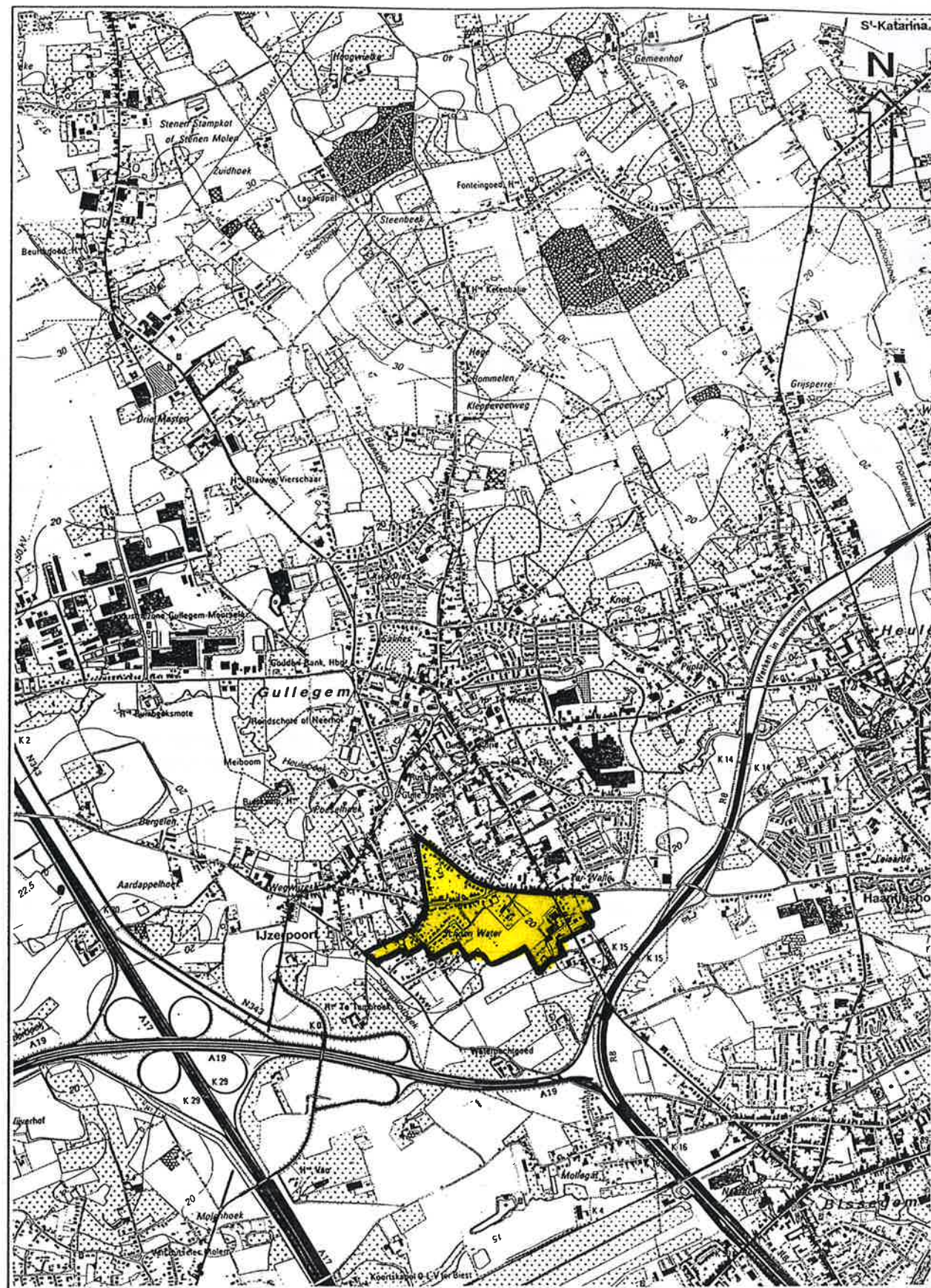


OPP. BPA: 23 ha 44 a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND
Februari 1999

DOSSIER NR: L GUL 18

situatieplan 1/25.000



liggingsplan 1/10.000



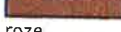
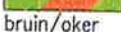
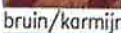
verklaring bij de tabel 1

- Algemeen**
- niet bepaald of niet van toepassing
 - AV zie aanvullende voorschriften
 - ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

K1	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	K10	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
K2/3	Hoofd- en nevenbestemming van de zone : Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten. De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3. Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden. De kenletters hebben volgende betekenis : W zone voor wonen, menging van woonvorm W1 zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing W2 zone voor wonen, eengezinswoningen, halfopen bebouwing W3 zone voor wonen, eengezinswoningen, open bebouwing W6 zone voor wonen, meergezinswoningen (appartementen) H zone voor horeca (met uitzondering van dancings), detailhandel, diensten en kantoren SB zone voor stapelplaatsen of kleine, ambachtelijke bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving WB zone voor wisselbestemming NB zone voor nabestemming	K11	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van x meter dient geëerbiedigd te worden.
K4	De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.	K12	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
K5	De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.	K13/14/15/16	De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de plaatselijk gekozen gevelbouwlijn van de desbetreffende verdiepingen en de plaatselijk tegenoverstaande gevel.
K6	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	K17	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
K7	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m².	K18	Maximum aantal bouwlagen De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
K8	V Som van de vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt. T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	K19	dakvorm
K9	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.	K22/23/24	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

tabel 1 bouwzones

NR	ZONE	BESTEMMING		KAVELBREEDTE		MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING in m t.o.v. rooilijn			HOOFDGEBOUWEN						DAKVORM			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR				
		hoofd	neven	min	max	in %	in m²	V/T	min	max	min	min	VOLUME in m		min	max	max	max	type	min	max	A	B		C			
	DEEL 1																											
1		W1,6/H	-	-	-	90	-	-	ZP	ZP	-	ZP	-	17	-	12	7/13	-	-	-	50	A	B1,2,3	C1	1			
2a		W3/H	-	15	20	40	250	-	ZP	-	3	8	-	-	-	12	7/13	-	-	-	50	A	B1,2,3	C2	2a			
2b		W2/H	-	10	20	40	250	-	ZP	-	0/3	8	-	-	-	12	7/13	-	-	-	50	A	B1,2,3	C2	2b			
3		W	H									AV													A	B1,2,3	C3	3
4		H/SB	W1,6	-	-	ZP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	50	A	B2	C4	4			
5		WB	←									AV													A	B2,3	C5	5
6		NB	AV									AV													A	AV	C6	6
7		NB	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7/13	-	-	-	50	A	-	C7	7			
	DEEL 2																											
		W	zone onderhevig aan artikel 15 van het decreet betreffende de Ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22-10-1996																									
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24				

verklaring bij de tabel 2

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

- K1

Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2/3

Hoofd- en nevenbestemming van de zone:

Naat de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten.

De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt :

bv. bij de hoofdbestemming tuin zijn bergingen toegelaten.
- De kenletters hebben volgende betekenis :

STR

zone voor wegenis

GW

zone voor garageweg

PO

zone voor private oprit

VF

zone voor voetgangers- en fietsersverbinding

G

zone voor groen

PT

zone voor private tuin

GS

zone voor groenscherp

AS

zone voor achteruitbouwstrook

WA

zone voor water
- K4

Openbaar karakter, aangeduid door O

Privaat karakter, aangeduid door P
- K5

Maximum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K6

Maximum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in m².
- K7/8/9

Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

tabel 2 open ruimten

NR	ZONE	BESTEMMING		KARAK-TER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE		AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		
		hoofd	neven		in %	in m²	A	B	C
DEEL 1									
8	geel	STR	-	O	-	-	-	-	C8
9	aslijn	STR	-	O	-	-	-	-	C9
10	geel/wit	GW	geen	O	-	-	-	-	C10
11	olijfgroen	PO	geen	P	0	0	-	-	-
12	dennegroen/wit	VF	geen	O/P	0	0	-	-	C11
13	dennegroen	G	VF	O	-	-	-	-	C12
14	lichtgroen	PT	geen	P	-	AV	A	B1	C13
15	bladgroen	GS	geen	P	0	0	-	-	C14
16	loofgroen	AS	geen	P	0	0	-	-	C15
17	donkerblauw	WA	geen	O	0	0	-	-	C16
1	2	3	4	5	6	7	8	9	

aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1. Aansluiting der gebouwen

- Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw op dit punt afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.
- Bij het aanbouwen aan hoofdgebouwen met een wachtgevel, moeten die wachtgevel zoveel mogelijk opgenomen en verwerkt worden in het hoofdgebouw die ertegen gebouwd wordt.

A2. Hinder

- Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

A3. Afsluitingen

- a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook :
- In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt :
- hagen - 1,00 m
 - afsluitingen in baksteen - 0,60 m.
- b/ op andere perceelsgrenzen :
- In andere zones zijn afsluitingen in baksteen of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerpad (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

A4. Parkeerruimten, garages

a/ woningen

Bij iedere nieuwbouw dient er per woning 1 garage en 1 parkeerplaats voorzien te worden.

uitzonderingen:

- parkeerplaats niet te voorzien binnen een aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat
- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,00 m
- garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6,00 m

Bij een nieuwe verkaveling van aaneengesloten bebouwing mogen de parkeerplaatsen gegroepeerd worden in kleine parkeerhavens :

Garages zijn niet toegelaten in het hoofdgebouw op percelen die smaller zijn dan 9,00 m en waar in het bpa een garageweg voorzien is.

b/ winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie, gemeenschapsvoorzieningen

Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A5. Wonen

- Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe wooneenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

A6. Materialen

- Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

A7. Uitbouwen

- Op de verdiepingen is aan de straatzijde een uitbouw van maximum 0,60 m toegelaten, die minimaal een afstand houdt van 0,75 m van de rijweg. Gemeten vanaf het voetpad moet de vrije hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen.
- De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.
- Dakkapellen tot maximum 1,50 m breedte en op minimum 1,00 m afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 1,50 m. De nok van de dakkapel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.
- De totale breedte van de dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.
- De puntgevels dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

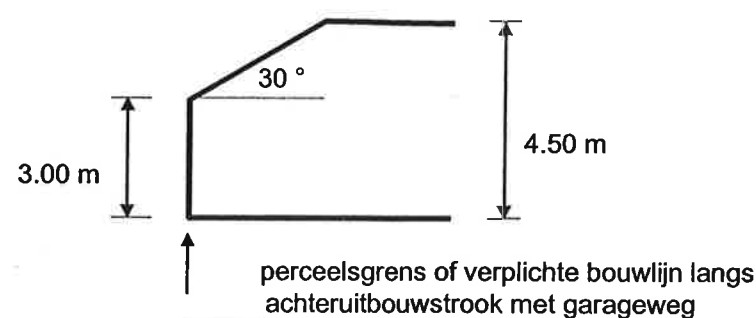
A8. Stapelen van goederen

- Gestapelde goederen, waarvan het geheel hoger komt dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) geplaatst worden.
- Gestapelde goederen, waarvan het geheel lager komt dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

B Bijzondere voorschriften

B1 Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.
- De vloeroppervlakte mag maximum 50m² bedragen.
- Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens :



- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen (ook aan de buitenkant te voegen).
- Bijgebouwen kunnen geplaatst worden vanaf 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw en moeten voldoen aan de volgende regels:
 - Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 0.75m tot de perceelsgrens te worden in acht genomen.
 - Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen gebouwd te worden. Indien het bijgebouw op het naastliggende perceel minder ver dan 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw (op eigen perceel) staat, mag daartegen gebouwd worden.

B2. Dakterrassen

- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Volgende bepalingen zijn van toepassing:

- * De terrassen mogen aangelegd worden zonder visuele afscherming tot op 2,00 m verwijderd van de kavelgrens.

Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat of indien een blinde muur op de naastliggende kavel dienst kan doen als visuele afscherming van het terras, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 2,00 m hoog zijn.

- * Het terras op het dak van de gelijkvloerse bebouwing mag enkel aangelegd worden op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.

B3.

Bedrijvigheid

- De bedrijvigheid (H) wordt binnen de zone beperkt tot handel, horeca en dienstverlenende functies. De commerciële activiteiten hebben een plaatselijk belang en een dienstverlenend karakter en mogen geen hinder veroorzaken voor de bestaande woonomgeving.

C Zonevoorschriften

DEEL 1

C1. Zone voor aaneengesloten bebouwing (wonen, horeca en handel)

- Binnen deze zone is aanéengesloten bebouwing voorzien.
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het bpa.
Dit betekent dat :
 - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden.
 - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- In het geval van halfopen bebouwing is de vrije zijstrook minimum 3 meter.
- De maximum vloeroppervlakte per perceel i.f.v. horeca, detailhandel, diensten en kantoren bedraagt 200m².
- Op de hoeken van de P. Benoitlaan met de O. Mullielaan en de A. Rodenbachlaan met de Grote Ieperstraat wordt de rij aaneengesloten bebouwing onderbroken: in een zone van 15m tot 24m, gerekend vanaf de verplichte bouwlijn in de O. Mullielaan en in de Grote Ieperstraat mogen geen hoofdgebouwen komen.
- In de tuin zijn werken van geringe omvang toegelaten.
- Indien de tuin grenst aan een garageweg met achteruitbouwstrook mag op de verplichte bouwlijn bovenop de toegelaten 50m² (B1-voorschrift) nog eens extra 30m² bebouwd (garages, berging,...) worden met een maximale kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 3m en 5m.
- Indien de woonvorm uit meergezinswoningen (appartementen) bestaat, dient het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.
- Hoofdgebouwen kunnen enkel geplaatst worden langs een straat en niet langs een garageweg.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden worden. Bij afbraak of grote verbouwingswerken moeten de nieuwe zonering en maxima gerespecteerd worden.

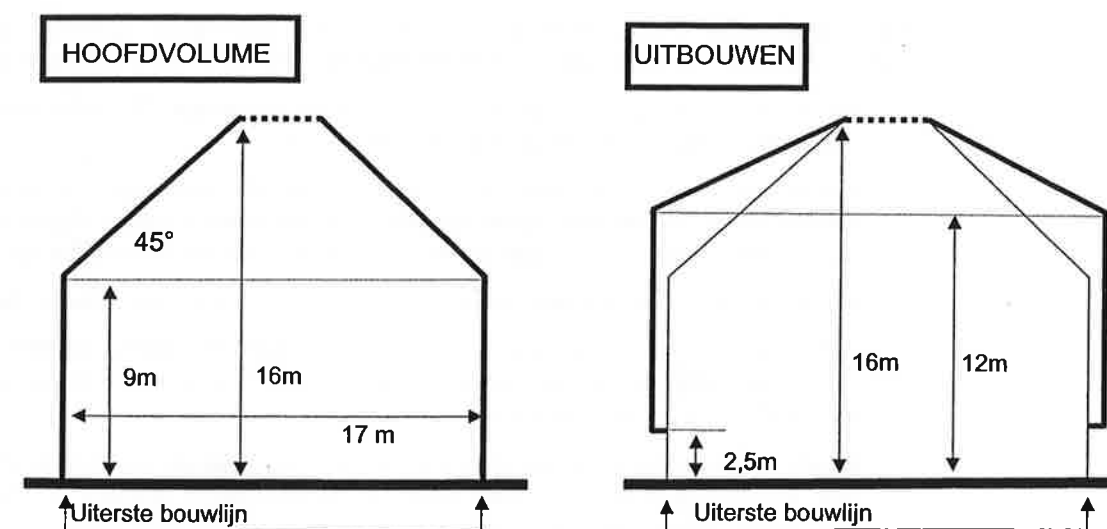
C2. Zone voor keuze open of halfopen bebouwing (wonen, horeca en handel)

- Bij halfopen bebouwing moet de woning die tegen een bestaande woning aangebouwd wordt, rekening houden met het gabariet van de bestaande woning. Minimale verschillen die technische problemen veroorzaken zijn niet toegelaten.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden worden. Bij afbraak of grote verbouwingswerken moeten de voorschriften gerespecteerd worden.
- De maximum vloeroppervlakte i.f.v. horeca, detailhandel, diensten en kantoren bedraagt 200m². Uitzondering daarop zijn de deelzones voorzien van een ster (✱): de maximum vloeroppervlakte i.f.v. horeca, detailhandel, diensten en kantoren bedraagt dan slechts 30% van de totale vloeroppervlakte.

C3.

Zone voor wonen: menging van woonvormen

- Bij open en halfopen bebouwing moeten de voorschriften en bepalingen van de zone voor keuze open en halfopen bebouwing (zone nr.2) nageleefd worden, met uitzondering van de bestemming horeca en handel die hier enkel als nevenbestemming kan toegepast worden.
- Bij aaneengesloten bebouwing moeten de voorschriften en bepalingen van de zone voor keuze aaneengesloten bebouwing (zone nr.1) nageleefd worden met uitzondering van de bestemming horeca en handel die hier enkel als nevenbestemming kan toegepast worden. Indien de woonvorm uit meergezinswoningen (appartementen) bestaat, vervallen de tabelvoorschriften en moet het volume op elke plaats voldoen aan onderstaand gabariet, die een dwarse doorsnede (loodrecht op de langste gevel) van het volume toont. Er zijn geen bepalingen voor een langse doorsnede (evenwijdig met de langste gevel) van het volume. De bouwlijn kan verspringingen vertonen of kan omgeplooid worden (ook langs een zijde waar zich geen rooilijn bevindt). De dikke lijnen geven het betreffende – hetzij van het hoofdvolume, hetzij van de uitbouwen - gabariet aan. Bij het gabariet van de uitbouwen wordt het gabariet van het hoofdvolume in dunne lijnen toegevoegd. De uitbouwen mogen maximaal 60 cm uitspringen t.o.v. de gevel van het hoofdvolume en mogen maximaal 35% van de totale gevelbreedte innemen.



- Appartementen moeten minstens zover verwijderd zijn van de grens van een perceel met eengezinswoningen als ze hoog (kroonlijsthoogte) zijn en moeten in elk geval minstens 4m verwijderd staan van elke perceelsgrens.
- De vloeroppervlakte van de nevenbestemming kan maximaal 30% bedragen van de totale vloeroppervlakte.
- De vooropgestelde dichtheden, vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moeten binnen de zone gerealiseerd worden.

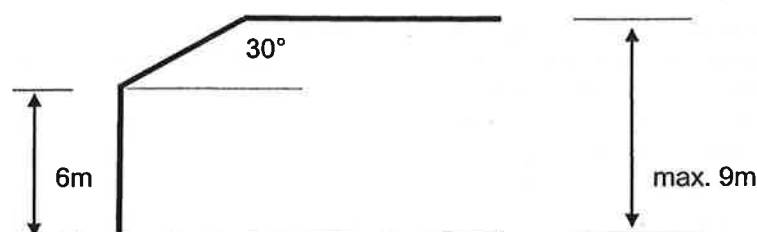
C4.

Zone voor handel en horeca

- De gebouwen volumes mogen voor detailhandel, horeca, diensten, kantoren, als stapelruimte of voor een klein bedrijf gebruikt worden.
- De ontsluiting gebeurt via de Bissegemstraat.

- De activiteiten mogen geen hinder veroorzaken t.o.v. de bestaande woonomgeving (bv. zijn dancings er niet toegelaten) en moeten de nodige parkeervoorzieningen treffen op eigen terrein.

Maximum gabariet nieuwbouw :

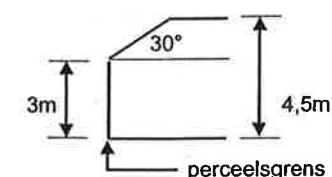


- Waar de zone grenst aan een woonzone moet elk volume een afstand houden van minimum 5m tot de zonegrens. Deze zone van 5m moet als groenscherm aangeplant worden, uitgezonderd daar waar een doorgang is. De struiken en/of bomen moeten een visueel scherm vormen van minimum 5m hoog (na zekere groeiperiode).
- De nevenbestemming wonen kan enkel in het gearceerde gedeelte, gericht naar de Bissegemstraat. Het gearceerde gedeelte mag voor 100% met wonen ingevuld worden.
 - De bouwdiepte op de woonverdiepingen mag maximaal 15 meter bedragen, gemeten vanaf een gekozen gevel op dezelfde verdieping.
 - Op de bouwlagen waar gewoond wordt, moet op die bouwlagen tussen de woningen en de bedrijfsgebouwen een bouwvrije zone van minimum 4 meter vrijgehouden worden om voldoende lichtinval in de woningen en/of appartementen te verzekeren.
 - De verdiepingen boven een woonverdieping moeten ook een woonverdieping zijn.
 - Indien de hoogste verdiepingen volledig voor wonen behouden worden, mag de hoogte van de kroonlijst maximaal 7meter en de nokhoogte maximaal 13 meter bedragen. Hier vervalt dus het bovenstaande maximum gabariet.
 - Blinde volumes met grote poorten kunnen niet rechtstreeks op de Bissegemstraat gericht zijn. Enkel kleinschalige ruimtes voor handel of horeca, burelen of appartementen zijn toegelaten met een maximale verdiepingshoogte van 3 meter.
- Aan de bestaande gebouwen die niet voldoen aan de voorschriften zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten. Bij nieuwbouw of verbouwing moeten de nieuwe gebouwen beantwoorden aan de voorschriften.

C5. Zone met wisselbestemming wonen-private tuin

- In deze zone kan gekozen worden tussen ofwel de bestemming wonen ofwel de bestemming private tuin.
- Indien geopteerd wordt voor de hoofdbestemming wonen wordt de nevenbestemming horeca, detailhandel, diensten en kantoren toegelaten zolang de vloeroppervlakte i.f.v. van de nevenbestemming maximaal 30% bedraagt van de totale vloeroppervlakte.
- Indien geopteerd wordt voor een woning (met als nevenbestemming handel) bedraagt de maximum kroonlijst- en nokhoogte respectievelijk 7 en 13 meter. De zone mag voor 70% bebouwd worden. Enkel binnen deze optie gelden de voorschriften vermeld in kolom K22 en K23 van de zone voor keuze open of halfopen bebouwing (wonen, horeca en handel).

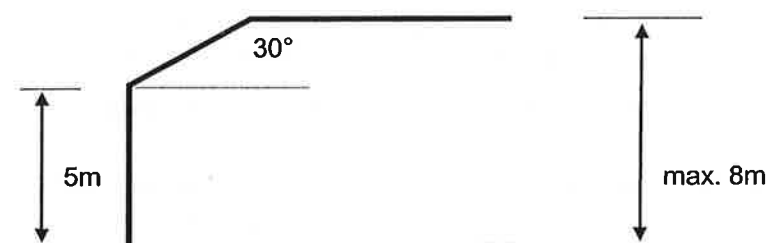
- De bestaande situatie van een woning mag behouden blijven en verbouwd worden. Bij nieuw aangebouwde delen of bij volledige nieuwbouw moet een bouwvrije strook van 3m bewaard worden aan de perceelsgrenzen tenzij de volumes op de perceelsgrens voldoen aan onderstaand maximum gabariet:



- Indien geopteerd wordt voor een private tuin moet voldaan worden aan de bepalingen van de zone voor private tuin en de bijhorende voorschriften.

C6. Zone met nabestemming wonen

- Wanneer de huidige activiteiten ophouden krijgt de zone de bestemming van wonen.
- Binnen de zone bevinden zich momenteel stallingen van een actief landbouwbedrijf. Deze kunnen blijven bestaan zolang de landbouwactiviteiten voortduren.
- Industriële niet grondgebonden (intensieve) agrarische bedrijfsvoering (bv. vetmesterijen) is er verboden.
- Enkel in functie van de landbouw kunnen bestaande volumes uitgebreid worden en kunnen nieuwe volumes geplaatst worden; dit echter zolang de bebouwde oppervlakte zich beperkt tot 40% van de totale oppervlakte van de zone.
- Maximum gabariet nieuwbouw :



- Bij nieuwbouw moet een bouwvrije strook van minimum 5 meter voorzien worden aan de grens van de zone.
- De bedrijfsvolumes moeten voorzien worden van een groenscherm t.o.v. de woonzones.
- Wanneer de landbouwactiviteit ophoudt vervallen de hoger vermelde voorschriften en gelden enkel de voorschriften en tabelgegevens van de zone voor gemengde woonvorm (zone nr.3).

C7. Zone met nabestemming handel, horeca en wonen

- Wanneer de huidige landbouwactiviteiten ophouden krijgt de zone de bestemming van handel, horeca en wonen.
- Binnen de zone bevinden zich momenteel de woning van het landbouwbedrijf en een ouder gebouw, gebruikt voor landbouwactiviteiten. Dit alles kan blijven bestaan.
- Naast de landbouwactiviteiten en het wonen is ook handel toegelaten.
- Uitbreidingen i.f.v. de landbouw zijn niet toegelaten. Deze moeten in de zone met nabestemming wonen komen.
- In functie van handel, horeca of wonen kunnen de bestaande volumes verbouwd en uitgebreid worden met een maximum van 30% van het bestaande volume. Bij de eerstvolgende bouwaanvraag wordt de bestaande vergunde oppervlakte en het bestaande vergunde volume van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, vastgesteld. Deze grootte geldt als referentie grootte. De uitbreiding mag gespreid worden in de tijd.
- Productieactiviteiten zijn verboden.
- Bij nieuwbouw moet een bouwvrije strook van minimum 5 meter voorzien worden aan de grens van de zone.
- Het parkeren voor eigen behoefte dient binnen het eigen domein opgelost te worden. Bezoekers moeten het domein binnenkomen langs de Hugo Verriestlaan zodat de omliggende woonwijk niet onnodig verstoord wordt door autoverkeer.
- Slechts 70% van de totale zone-oppervlakte mag verhard worden (gebouwen meegerekend).
- Bij elke bouwaanvraag dient een inrichtingsplan gevoegd te worden waarop groenaanleg en verharding aangeduid worden.

C8. Zone voor wegenis, straat

- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.

C9. Zone voor wegenis, as van de straat

- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- De aslijn geeft het tracé van de weg aan. De juiste ligging van de as van de weg en de rooilijnen worden bepaald in het verkavelingsplan of globaal inplantingsplan. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt minimum 10m. De aslijn mag verschuiven binnen een zone van 30m. Bij de aslijn die rechtstreeks in verbinding staat met de Hugo Verriestlaan vallen enkel het begin en eindpunt onder deze regel, het tussenstuk mag vrij aangelegd worden binnen de zone, afhankelijk van de keuze van de woonvorm langs de weg.
- De aslijn binnen de zone met nabestemming handel, horeca en wonen is enkel van toepassing wanneer de nabestemming gerealiseerd wordt en kan verlengd worden.

C10. Zone voor garageweg

- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten. Andere constructies zijn niet toegelaten.
- Langs deze weg kunnen enkel garages en bergingen geplaatst worden.
- Deze zone mag verhard en aangeplant worden.

C11. Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang

- In deze zone mag geen enkele constructie opgericht worden.
- Deze zone dient met het karakter van een voetgangers- en fietsersdoorgang aangelegd te worden en mag verhard en aangeplant worden.
- De vierkantjes, opgetekend in de zone, duiden op de as van de doorgang. Die as kan verschoven worden binnen een zone van 40 meter.
- De doorgangen naar de zone voor handel en horeca bieden de mogelijkheid om de activiteiten in deze zone rechtstreeks bereikbaar te maken vanuit de woonwijken, indien die activiteiten interessant zouden zijn voor de bewoners (bv. winkels).
- De doorgang, getekend op het bestemmingsplan, naar en vanuit de zone onderhevig aan artikel 15 (deel 2 van het bestemmingsplan) kan verlengd worden.

C12. Zone voor openbaar groen

- Deze zone is bestemd als openbare groenzone (toegangszone naar toekomstig woongebied) en moet aangelegd worden als aangename verblijfsruimte.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- Slechts die werken en handelingen kunnen toegelaten worden, die noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, verfraaiing en/of aanleg van de groenzone.
- Een speelpleintje kan aangelegd worden in de groene omgeving. De maximale verharding daarvoor mag 50m² bedragen.
- Bomen en struiken worden zo aangeplant dat ze een afscherming vormen van het bedrijf in de Grote Ieperstraat en van de garageweg.

C13. Zone voor private tuin

- Binnen deze zone zijn artisanale activiteiten niet toegelaten.
- Indien de tuin grenst aan een garageweg met achteruitbouwstrook mag op de verplichte bouwlijn bovenop de toegelaten 50m² (B1-voorschrift) nog eens extra 30m² bebouwd (garages, berging,...) worden met een maximale kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 3m en 5m.
- Werken van geringe omvang zijn toegelaten.
- Bestaande volumes die niet voldoen aan de voorschriften mogen verbouwd en aangepast worden op voorwaarde dat de bestaande bebouwde oppervlakte en het bestaande volume niet overschreden worden. Nieuwbouw moet voldoen aan de voorschriften.

C14. Zone voor groenscherm

- Door middel van groen (bomen en/of struiken) wordt een visueel scherm (afbakening) gevormd van minimum 5m (na zekere groeiperiode) hoog.

C15. Zone voor achteruitbouwstrook

- Deze zone is bestemd voor voortuinen.
- De gebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven. Aan deze gebouwen zijn instandhoudingswerken toegelaten. Bij volledige afbraak dient de zone gerespecteerd te worden.

C16. Zone voor open waterlopen

- Deze zone bevat beken.
- Deze moeten voldoende onderhouden en beplant worden.

DEEL 2

Het betreft hier een zone bestemd voor het bouwen van sociale woningen, met inbegrip van voorzieningen nodig voor de volledige uitbouw van de woonwijk volgens de noodwendigheden. Voor deze zone beperkt het bpa zich tot het aangeven van de bestemming en de begrenzing (artikel 15 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, (B.S. van 15.03.1997), vroeger artikel 17, wet van 29.03.1962).

Bij het uitwerken van de stedenbouwkundige structuur dient rekening gehouden te worden met de bestaande omliggende woonwijken (aansluiten op bestaande wegenis). De bestaande omliggende natuurlijke elementen (beken, omliggende groene vlakte,...) moeten bewaard en versterkt worden.