

Provincie West-Vlaanderen

STAD ROESELARE

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 9.90/36015/055-1 10 FEB. 2004
Brussel,
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

Voor een guldend afschrift


Leus Marleen
assistent

Stedenbouwkundige voorschriften

Ontwerp

BPA: VERBRANDHOFSTRAAT

Gedeeltelijke herziening van het BPA nr.7 Meiboom
goedgekeurd bij MB 28-04-1992 en ter vervanging van het
BPA Meiboom goedgekeurd bij MB 04-04-1989

De ontwerper

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



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

Algemeen directeur


Geert Sanders

Afdelingshoofd

i.o.

Mark Geldof

Ruimtelijk planner

i.o. Verhaek

Filip Vanhaverbeke

Wijzigingen

Voorontwerp aangepast ingevolge adviesvraag dd. 25.02.2002 de plenaire
vergadering van 27.03.2002; voorontwerp hernomen n.a.v. het openbaar
onderzoek van 12.11.2002 tot en met 11.12.2002

opgemaakt op 04.02.2002

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van 24/02/2003...

op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester,



[Handwritten signature of the Mayor]

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 12/04/03 tot 14/05/2003

namens het college,

op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester,



[Handwritten signature of the Mayor]

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van 01/07/2003.....

op bevel,
De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

[Handwritten signature of the Mayor]

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1:

Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in de wet voorziene afwijkingsmogelijkheden.

. GB 2:

Alle bepalingen van dit plan - zowel grafisch als geschreven - vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.

. GB 3:

De opgemeten gegevens primeren op de grafische voorstellingen van het plan.

. GB 4:

Alle constructies op te richten langsheen nieuwe straten kunnen slechts toegelaten worden nadat deze voldoende aangelegd en uitgerust zijn.

. GB 5:

Verklaring van voorkomende afkortingen

max.: maximum

min.: minimum

m.: meter

m²: vierkante meter

z.p.: zie plan

--: de aanduiding "--" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig

DF: definities

GB: gemeenschappelijke bepalingen

AV: aanvullende voorschriften

. GB 6:

Begrippen

Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 60 % van de gerealiseerde vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten.

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 40 % van de totale gerealiseerde vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

In een zone voor bedrijfsactiviteiten wordt het wonen steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat slechts één woongelegenheden toegelaten is per bedrijfseenheid en dit geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

Bebouwingstype

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden. Er worden 3 types onderscheiden :

- open bebouwing : hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen.
 - halfopen bebouwing : hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van een der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
 - gesloten bebouwing : hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.
- Indien per bestemmingszone meerdere bouwtypes toegelaten zijn, is de eerst vernoemde het hoofdtype.

Kaveloppervlakte

Geeft de min. en max. toegelaten oppervlakte van de kavels bij nieuwe- of herverkavelingen.

Terreinbezetting

De terreinbezetting wordt ofwel uitgedrukt in een max. aantal m² ofwel in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen t.o.v. de totale oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

Kavelbreedte

Geeft de min. breedte aan van de kavels bij nieuwe- of herverkavelingen. Deze breedte dient gerespecteerd over de volledige toegelaten bebouwingszone voor hoofdgebouwen.

Vloerindex: V/T

In de vloerindex V/T duidt V de som aan van alle vloeroppervlakten van elke bouwlaag van hoofd- en bijgebouwen. De berekening gebeurt bruto d.w.z. buitenmuren inbegrepen en in voorkomend geval eveneens vanaf de as van de gemene muur of vanaf de kavelgrens.

Terrassen en vloeroppervlakten van een bouwlaag, volledig beneden het maaiveld gelegen, worden niet meegerekend.

De vloeroppervlakten van ruimtes, die zich onder een hellend dakvlak bevinden, worden vanaf een min. nettohoogte van 1.80 m. wel meegerekend.

In de index betekent T de totale oppervlakte van de kavel gelegen binnen de betrokken zone.

De V/T-index wordt uitgedrukt als een decimaal getal.

Inplanting t.o.v. de rooilijn

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de rooilijn, gelegen, tenzij anders vermeld, op de zonegrens tussen de bestemmingszone voor "wegenis en/of pleingehelen (openbare ruimte)" en de andere bestemmingszones.

Inplanting t.o.v. de zijkavelgrens

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

Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

Bepaalt de min. afstand t.o.v. de achterkavelgrens.

De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn langs waar het perceel toegankelijk is.

Indien twee of meer kavelgrenzen aan deze definitie kunnen voldoen, wordt slechts deze grens of grenzen, waarop geen gemeenschappelijke muur tussen de hoofdgebouwen bestaat of kan opgetrokken worden, als achterkavelgrens beschouwd.

Bouwdiepte

Deze afmetingen gelden voor het hoofdvolume en worden gemeten tussen de voorbouwlijn en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke kavelgrens(-zen).

Bouwhoogte

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

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0.40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Bij geaccidenteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen.

Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3.00 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst- en/of nokhoogte). In die zin wordt de max. bouwhoogte van grootschalige bebouwing enkel uitgedrukt in max. kroonlijst- en/of nokhoogte

. GB 7:

In alle zones voorzien in dit plan mogen kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met openbare nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, gas, telefoon, e.d.) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.

. GB 8:

In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones in dit plan mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen (postkantoor, kinderopvang, lokalen voor verenigingen, ...) opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone.

. GB 9:

De niet bebouwde gedeelten van het perceel vallen onder de voorschriften met betrekking tot de tuin. Naargelang het type bebouwing kunnen t.o.v. het hoofdvolume verschillende stroken in een tuin onderscheiden worden, namelijk :

- de voortuinstrook begrepen tussen de rooilijn en de voorbouwlijn van het volume;
- de zijtuinstroken begrepen tussen de zijkavelgrenzen en de zijgevels van het hoofdvolume;
- de achtertuinstrook begrepen tussen de achterkavelgrens en de achtergevel van het hoofdvolume.

Deze stroken behouden de bouwmogelijkheid vooropgesteld in de bouwvoorschriften.

. GB 10:

Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies.

. GB 11:

Materialen

Het materiaalgebruik voor alle gebouwen moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van de gevel- en dakmaterialen moeten harmonisch zijn met het bestaande straatbeeld. Specifieke voorschriften met betrekking tot het materiaal gebruik kunnen bepaald worden in de zonevoorschriften.

. GB 12:

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

1. ZONE 1: WOONZONE VOOR OPEN EN HALFOPEN BEBOUWING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 tot en met 6

1.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: oranje
- Het betreft een woonzone met een overwegend halfopen en open karakter voor hoofdzakelijk woningbouw.

1.2. Bestemmingsvoorschriften

1.2.1. Hoofdbestemming

Wonen. Per woongelegenheden is één garage of stalplaats in open lucht op het betreffende perceel verplicht.

1.2.2. Nevenbestemming

Enkel diensten, vrije beroepen en kantoren zijn als nevenbestemming toegelaten.

1.3. Bebouwingsvoorschriften

1.3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

1.3.1.1. Terreinbezetting

max.: 200 m² op een perceel ≤ 600 m²

max.: 250 m² op een perceel > 600 m² en ≤ 750 m²

max.: 300 m² op een perceel > 750 m²

Perceelen > 750m² kunnen slechts uitzonderlijk worden toegestaan en dit indien bijvoorbeeld door de beperkte ontsluitingsmogelijkheden verdichting moeilijk te realiseren is.

1.3.1.2. Vloerindex: V/T

De V/T bedraagt:

- max. 0,8 voor halfopen bebouwing
- max. 0,6 voor open bebouwing

1.3.1.3. Inplanting

Inplanting t.o.v. de rooilijn

De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 3.00 m. Uitzondering wordt gemaakt voor de garage, waar de afstand tot de rooilijn min. 6.00 m. bedraagt.

Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen

De afstand t.o.v. de zijkavelgrens bedraagt min. 3.00 m.

Er zijn geen afwijkingen tegenover de zijkavelgrens.

Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

De afstand tussen de achtergevel en de achterkavelgrens bedraagt min. 5.00 m.

Ter aanvulling van een bouwvolume mag langs één zijde van de woning, een gesloten muur met een max. hoogte van 2.00 m. worden opgericht in de zijtuinstrook en dit parallel aan de zijkavelgrens en tot op de achterkavelgrens (de toelating van de geur – eigenaar is daartoe niet noodzakelijk). Deze muur mag onderbroken worden door een max. opening van 1.10 m.

1. 3. 2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

1. 3. 2. 1. Bouwdiepte

max.: 20.00 m. op het gelijkvloers

max.: 14.00 m. voor de tweede bouwlaag (=het eerste verdiep)

1. 3. 2. 2. Bouwhoogte

Er zijn maximaal twee bouwlagen toegelaten.

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 6.00 m. De nokhoogte bedraagt max. 10.00 m.

1. 3. 2. 3. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

Bij het aanwenden van hellende daken bedraagt de helling van de dakvlakken min. 25 graden en max. 50 graden.

Het verwerken van zonnepanelen en dakvlakramen is toegelaten.

Ingeval van dakvlakramen wordt de breedte ervan beperkt tot de helft van de gevelbreedte.

Dakkapellen zijn toegelaten op voorwaarde dat de gezamenlijke breedte niet mee dan 1/3 van de breedte van het betrokken dakvlak bedraagt.

1. 3. 2. 4. Vormgeving in geval van halfopen en halfgesloten bebouwing

De vormgeving, dakhelling en het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woning. De gevelmaterialen en kroonlijsten dienen harmonisch op elkaar aan te sluiten.

De voorbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van de gekoppelde woningen dient over een min. breedte van 2.00 m. aan weerszijden van de gemene kavelgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn.

Uitbouwen op het gelijkvloers en verdieping zijn toegelaten over een max. lengte van 3.00 m. per gevel en een max. uitsprong van 1.20 m..

De aanzet van gevel- en dakuitbouwen dienen zich op minstens 0.60 m. van de gemene kavelgrens te bevinden.

1. 3. 2. 5. Materialen

De keuze van het materiaalgebruik is vrij voor zover ze beantwoord wordt aan de GB 11 Voor hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten.

1. 4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

1. 4. 1. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

Op de niet bebouwde delen van de kavel is het aanleggen van toegangswegen, en terrassen toegelaten, mits de oppervlakte beperkt is tot 15% van de totale oppervlakte van de betreffende kavel.

In de voortuinstrook dient de verharde oppervlakte in elk geval beperkt tot een derde van de oppervlakte van de betrokken strook.

1. 4. 2. Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Per perceel is slechts één bijgebouw toegestaan.

Mits onderling akkoord kunnen bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

In de andere gevallen wordt het bijgebouw geplaatst op min. 1.00 m. van de kavelgrenzen.

De maximale oppervlakte van het bijgebouw, uitgezonderd de carport, bedraagt 30.00 m².

1. 4. 3. Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder de volgende beperkende voorwaarden:

- Indien de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens 4.00 m. bedraagt:
 - plaatsing op 1.00 m. van de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.50 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - max. oppervlakte 21 m², max. hoogte 3.00 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

- Indien de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens 3.00 m. bedraagt:
 - plaatsing tot op de perceelsgrens
 - op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - met uitzondering van de regenafvoer e.d., is de rest van de carport volledig in hout op te trekken
 - bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.50 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - max. oppervlakte 21 m², max. hoogte 3.00 m.
 - 2 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

1. 4. 4. Openluchtzwembaden

Zwembaden in open lucht dienen ingeplant achter de woning op min. 2.00 m. van de perceelsgrenzen. Alle constructiedelen moeten onder het maaiveld geplaatst worden. Alle mechanische onderdelen dienen in (het enig) te creëren bijgebouw geplaatst te worden. De oppervlakte van het zwembad in open lucht bedraagt max. 50 m².

1. 4. 5. Inrichtingsvoorschriften afsluitingen

Langs het openbaar domein mogen gemetste muurtjes een max. hoogte hebben van 0.80 m. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbus-elementen). Er mag een haag, eventueel ondersteund door draad en paaltjes, met een max. hoogte van 1.80 m. voorzien worden.

Op de overige kavelgrenzen is plaatsing van erfscheidingen verplicht. De hoogte ervan mag max. 2.00 m. bedragen. De afscheiding is vrij (bakstenen muren, draadafsluiting eventueel met onderplaat, houten afsluitingen, levende hagen). Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

Diversen:

Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater.

In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.

2. ZONE 2: WOONZONE VERWEVEN MET ANDERE FUNCTIES

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 tot en met 6

2.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: oker
- Het betreft een zone waar bebouwing voor wonen verweven is/kan worden met andere functies zoals bepaald in de bestemmingsvoorschriften.

2.2. Bestemmingsvoorschriften

2.2.1. Hoofdbestemming

Wonen. Per woongelegenheid is één garage of stalplaats in open lucht op de betreffende kavel verplicht.

Handel, horeca (met uitsluiting van dancings), niet hinderlijke kleinschalige bedrijvigheid, diensten, kantoren en vrije beroepen zijn als evenwaardige (hoofd)bestemming in deze zone toegelaten.

2.3. Bebouwingsvoorschriften

2.3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.3.1.1. Terreinbezetting

max.: 70 %

Nieuwe percelen > 750m² kunnen slechts uitzonderlijk worden toegestaan en dit indien bijvoorbeeld door beperkte ontsluitingsmogelijkheden verdichting moeilijk te realiseren is.

2.3.1.2. Vloerindex: V/T

De V/T bedraagt max.:

- 1,5 voor gesloten bebouwing
- 1 voor halfopen bebouwing
- 0,8 voor open bebouwing

2.3.1.3. Inplanting

In het deel van deze zone waar de bij KB dd. 18 december 1970 goedgekeurde rooilijn in het bestemmingsplan is weggelaten, bedraagt de afstand t.o.v. de rooilijn:

- 0.00 m. voor gesloten bebouwing.
- 0.00 m. of 8.00m. voor open en halfopen bebouwing.

In het deel van deze zone waar de bij KB dd. 18 december 1970 goedgekeurde rooilijn ingetekend is in het bestemmingsplan en aldus geldig blijft, bedraagt de afstand t.o.v. de rooilijn:

- 8.00 m., zowel voor nieuwbouw als vervangende nieuwbouw

Inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen

De afstand t.o.v. de zijkavelgrens bedraagt 0.00 m. voor gesloten en voor één zijde van de halfopen bebouwing en min. 3.00 m. in de andere gevallen.

Er zijn geen afwijkingen tegenover de zijkavelgrens.

Inplanting t.o.v. de achterkavelgrens

De afstand tussen de achtergevel en de achterkavelgrens bedraagt min. 5.00 m.

Ter aanvulling van een bouwvolume mag langs één zijde van de woning, een gesloten muur met een max. hoogte van 2.00 m. worden opgericht in de zijtuinstrook en dit parallel aan de zijkavelgrens en tot op de achterkavelgrens (de toelating van de geur – eigenaar is daartoe niet noodzakelijk). Deze muur mag onderbroken worden door een max. opening van 1.10 m.

2.3.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

2.3.2.1. Bouwdiepte

--

2.3.2.2. Bouwhoogte

Voor woningbouw zijn er maximaal twee bouwlagen toegelaten.

Bij grootschaliger bebouwing zonder vooraf te definiëren bouwlagen bedraagt de kroonlijsthoogte max. 8.00 m. en de nokhoogte max. 12.00 m.

2.3.2.3. Dakvorm

De dakvorm en dakhelling van de in hetzelfde straatdeel gelegen gebouwen zijn richtinggevend voor de woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

Bij hellende daken bedraagt de helling van de dakvlakken min. 25 graden en max. 50 graden.

2.3.2.4. Bijzondere aspecten met betrekking de vormgeving van de bebouwing

Voor de gesloten en halfopen bebouwing zonder voortuin of die m.a.w. op de rooilijn is gebouwd is de vormgeving, dakhelling en het aantal bouwlagen van de bestaande bebouwing in hetzelfde straatbeeld richtinggevend voor de woning waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. De gevelmaterialen en kroonlijsten dienen harmonisch op elkaar aan te sluiten.

De voorbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van de gekoppelde woningen dient over een min. breedte van 2.00 m. aan weerszijden van de gemene kavelgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn.

De aanzet van gevel- en dakuitbouwen dienen zich op minstens 0.60 m. van de gemene kavelgrens te bevinden.

2.3.2.5. Materialen

De keuze van het materiaalgebruik is vrij voor zover beantwoord wordt aan de GB 11 Voor hellende daken zijn enkel pannen of leien toegelaten.

2.4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

2.4.1. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

Op de niet bebouwde delen van de kavel is het aanleggen van toegangswegen, en terrassen toegelaten, mits de oppervlakte beperkt is tot 15% van de totale oppervlakte van de betreffende kavel.

In de voortuinstrook dient de verharde oppervlakte in elk geval beperkt tot een derde van de oppervlakte van de betrokken strook.

2. 4. 2. Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

Per perceel is slechts één bijgebouw toegestaan.

Mits onderling akkoord kunnen bijgebouwen op de perceelsgrens gekoppeld worden en dit onder volgende voorwaarden:

- het gebruik van hetzelfde gevelmateriaal en dakmateriaal is verplichtend
- de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

In de andere gevallen wordt het bijgebouw geplaatst op min. 1.00 m. van de kavelgrenzen.

De maximale oppervlakte van het bijgebouw is onbeperkt voor zover de totale nuttige vloeroppervlakte kleiner is dan het hoofdgebouw en de max. toegelaten terreinbezetting en V/T niet overschreden wordt.

2. 4. 3. Carports

Het plaatsen van carports wordt toegelaten onder de volgende beperkende voorwaarden:

- Indien de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens 4.00 m. bedraagt:
 - plaatsing op 1.00 m. van de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.50 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - max. oppervlakte 21 m², max. hoogte 3.00 m.
 - volledig in hout en 3 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning
- Indien de afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens 3.00 m. bedraagt:
 - plaatsing tot op de perceelsgrens
 - op de perceelsgrens een volledig gesloten, draagkrachtige afsluiting (muur in hout of steen)
 - rest van de carport volledig in hout
 - bouwlijn van de carport dient te starten op min. 1.50 m. achter de bouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - max. oppervlakte 21 m², max. hoogte 3.00 m.
 - 2 zijden open constructie
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

2. 4. 4. Openluchtzwembaden

Zwembaden in open lucht dienen ingeplant achter de woning op min. 2.00 m. van de perceelsgrenzen. Alle constructiedelen moeten onder het maaiveld geplaatst worden. Alle mechanische onderdelen dienen in (het enig) te creëren bijgebouw geplaatst te worden. De oppervlakte van het zwembad in open lucht bedraagt max. 50 m².

2. 4. 5. Inrichtingsvoorschriften afsluitingen

Langs het openbaar domein mogen gemetste muurtjes een max. hoogte hebben van 0.80 m. (uitzondering wordt gemaakt voor brievenbuselementen). Er mag een haag, eventueel ondersteund door draad en paaltjes, met een max. hoogte van 1.80 m. voorzien worden.

Op de overige kavelgrenzen is plaatsing van afscheidingen verplicht. De hoogte ervan mag max. 2.00 m. bedragen. De afscheiding is vrij (bakstenen muren, draadafsluiting

eventueel met onderplaat, houten afsluitingen, levende hagen). Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

Diversen:

Er is een natuurlijke afvoer van het oppervlaktewater.

In de tuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken en/of containers verboden.

2. 5. Bijzondere bepalingen

Met de goedkeuring van dit BPA komen de volgende, bestaande verkavelingsvergunningen (of delen ervan) te vervallen:

- VK/7/760 goedgekeurd dd. 22.08.1977, nr. 456
- VK 170/522 goedgekeurd dd. 03.11.1964 met wijziging goedgekeurd dd. 29.11.1982, nr. 184
- VK1210/2 goedgekeurd dd. 17.12.2001, enkel voor het perceelsdeel gelegen aan de Meensesteerweg.

3. ZONE 3: WOONZONE VERWEVEN MET ANDERE FUNCTIES, MET WISSELBESTEMMING ZONE VOOR BEDRIJFSACTIVITEITEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 tot en met 6

3. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: oker en paars gearceerd
- Het betreft een zone voor wonen die verweven kan worden met andere functies zoals bepaald in de bestemmingsvoorschriften van zone 2. of kan aangewend worden voor de uitbreiding van de aanpalende bedrijfsactiviteiten.

3. 2. Bestemmingsvoorschriften

De bestemmingsvoorschriften voor deze zone zijn dezelfde als deze geformuleerd voor zone 2 als het gaat om een woonfunctie verweven met andere functies en de bestemmingsvoorschriften geformuleerd voor zone 4 als het gaat om bedrijfsactiviteiten.

3. 3. Bebouwingsvoorschriften

De bebouwingsvoorschriften voor deze zone zijn dezelfde als deze geformuleerd voor zone 2 als het gaat om een woonfunctie verweven met andere functies en de bebouwingsvoorschriften geformuleerd voor zone 4 als het gaat om bedrijfsactiviteiten.

3. 4. Inrichtingsvoorschriften

De inrichtingsvoorschriften voor deze zone zijn dezelfde als deze geformuleerd voor zone 2 als het gaat om een woonfunctie verweven met andere functies en de inrichtingsvoorschriften geformuleerd voor zone 4 als het gaat om bedrijfsactiviteiten.

3. 5. Bijzondere bepalingen

Met de goedkeuring van dit BPA komt de verkavelingvergunning VK 5/761 goedgekeurd dd. 18.02.1974, nr. 458 te vervallen.

4. ZONE 4: ZONE VOOR BEDRIJFSACTIVITEITEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 6

4.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: paars
- Het betreft een zone bestemd voor de herlokalisatie of uitbreiding van bedrijven.

4.2. Bestemmingsvoorschriften

4.2.1. Hoofdbestemming

Bedrijfsactiviteiten die noch geur- noch lawaaihinder veroorzaken en niet milieubelastend zijn.

4.2.2. Nevenbestemming

Conciërgewoning, opslagplaatsen en garages.

4.3. Bebouwingsvoorschriften

4.3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

4.3.1.1. Terreinbezetting

De terreinbezetting bedraagt maximaal 80%.

4.3.1.2. Inplanting

Nieuwe bedrijfsgebouwen zijn op min. 8.00 m. van de zonegrenzen op te trekken. Bij het eventueel herbouwen van bestaande bedrijfsgebouwen kan de bestaande inplanting behouden worden.

Ondergrondse bouwconstructies onder meer voor eventuele opslag of parkeervoorzieningen zijn er toegelaten.

4.3.2. Dimensioneringen qua constructies en vormgeving

4.3.2.1. Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 12.00m. De kroonlijsthoogte van gebouwen of delen ervan die op minder dan 12.00 van de zonegrens zijn opgetrokken, bedraagt max. 8.00 m. met een dakhelling van max. 45°.

Voor het optrekken van delen van het bouwvolume of van masten, kan de bouwhoogte voor 20% van het te bebouwen deel 20.00 m. bedragen mits de afstand t.o.v. de zonegrenzen min. 20.00 m. bedraagt.

4.3.2.2. Dakvorm

De vormgeving van het dak is vrij.

4. 4. Inrichtingsvoorschriften

4. 4. 1. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

Op de niet bebouwde delen van de zone is het aanleggen van toegangswegen en parkeervoorzieningen toegelaten mits de oppervlakte beperkt is tot maximaal 70% van de totale niet bebouwde oppervlakte. Per vier parkeerplaatsen is een streekeigen, hoogstammige boom te planten.

Verhardingen voor toegangswegen en parkeervoorzieningen zijn te voorzien in waterdoorlatende materialen.

In de delen van de zone die noch bebouwd noch verhard worden moet alle laag- en hoogstammig groen streekeigen soorten zijn.

De bestaande vijver voor bluswater is te behouden doch kan binnen deze zone of in zone 6 geherlokaliseerd worden voor zover ze in oppervlakte en volume minstens even groot is als de bestaande. Bij uitbreiding van de bedrijfsgebouwen is de vijver in evenredigheid te vergroten.

4. 4. 2. Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

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

4. 4. 3. Inrichtingsvoorschriften afsluitingen

Alle afsluitingen op rooilijn bestaan uit hagen. Nadat deze hagen een minimale hoogte van 1.80 m. hebben bereikt worden zij dermate onderhouden dat zij niet hoger worden dan 2.00 m. ten opzichte van het aanpalende maaiveld. Deze hagen mogen versterkt worden met paaltjes en draad.

Bestaande afsluitingen kunnen behouden en gerenoveerd worden voor zover ze niet hoger dan 3.00 m. worden opgetrokken en voldoen aan GB11.

In de andere gevallen wordt de afsluiting gerealiseerd bij middel van draadafsluiting met een max. hoogte van 2.00 m.

4. 5. Bijzondere bepaling

Bij de eerstvolgende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een inrichtingsplan gevoegd te worden waaruit blijkt dat de inrichting en de aanleg van de onbebouwde ruimte, bijgebouwen en afsluitingen beantwoord aan de hoger beschreven voorschriften.

5. ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 6

5.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: donkergroen
- Het betreft bestaande openbare groene ruimten

5.2. Bestemmingsvoorschriften

Groene open ruimte in een stedelijke context geschikt voor recreatief gebruik voor verschillende bewoners en werknemers van de aanpalende bedrijven.

5.3. Bebouwingsvoorschriften

Eventuele gebouwen en andere constructies voor openbare nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp voor de inrichting van de zone voor openbaar groen.

5.4. Inrichtingsvoorschriften

De herinrichting van de zone voor openbaar groen is te baseren op een inrichtingsontwerp waarop de vormgeving van de inrichting, de inplanting en aard van de voorzieningen, het laag- en hoogstammig groen, de verharde en onverharde delen en eventuele gebouwen of ander constructies is aangegeven. De te verharde ruimte bedraagt maximaal 10% van de totale oppervlakte van de zone. Alle laag- en hoogstammig groen moet streekeigen zijn.

6. ZONE 6: ZONE VOOR BEDRIJFSONDERSTEUNENDE ACTIVITEITEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 6

6. 1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: paars met asterix aangevuld met een gele pijl
- Het betreft een zone waar flankerende en ondersteunende bedrijfsactiviteiten die niet onmiddellijk behoren tot de eigenlijke bedrijfsproductieprocessen kunnen ontwikkeld worden zodat de eigenlijke bedrijfsactiviteiten volwaardig en optimaal binnen de geëigende zone kunnen ontplooid worden.

6. 2. Bestemmingsvoorschriften

6. 2. 1. Hoofdbestemming

Bedrijfsondersteunende activiteiten zoals diensten, kantoren, horeca, sport- en recreatiefaciliteiten en parkeervoorzieningen voor zover zij een directe relatie hebben met de bedrijven die zich binnen dit BPA vestigen of er gevestigd zijn.

6. 2. 2. Nevenbestemming

Conciërgewoning

6. 3. Bebouwingsvoorschriften

6. 3. 1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

6. 3. 1. 1. Terreinbezetting

De terreinbezetting bedraagt maximaal 60%.

6. 3. 1. 2. Inplanting

De afstand ten opzichte van de zonegrens is minimaal gelijk aan de bouwhoogte van de gevel die parallel of langs de zonegrens wordt opgetrokken.

6. 3. 1. 3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

De gebouwen en infrastructurele voorzieningen in deze zone maken deel uit van een geïntegreerd geheel dat ruimte biedt voor de bedrijfsondersteunende activiteiten in een representatieve, eigentijdse architectuur en vormgeving. Om deze globale opzet en geïntegreerde benadering te realiseren is het noodzakelijk dat de bouwheer, vooraleer stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen voor afzonderlijk bouw- of infrastructuurwerken, beschikt over een door het stadsbestuur goedgekeurd stedenbouwkundig masterplan voor de gehele zone, inclusief de aanwijzingen met betrekking tot de inrichting en de aanleg van de onbebouwde ruimte, bijgebouwen en afsluitingen.

De geel gekleurde pijl geeft aan dat binnen deze zone een flexibel wegtracé kan worden gerealiseerd. De lengte van de infrastructuur moet tot een minimum beperkt worden. De te realiseren weginfrastructuur kan enkel in het verlengde van de aanpalende "zone voor wegenis en pleingehelen" aansluiten op de N37-Melboomlaan. Ontsluiting doorheen andere aanpalende bestemmingszones is uitgesloten.

6. 3. 1. 4. Bouwdiepte

--

6. 3. 1. 5. Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt max. 12.00 m. De nokhoogte bedraagt max. 15.00 m.

6. 3. 1. 6. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

6. 3. 1. 7. Materialen

De keuze van het materiaalgebruik is vrij voor zover ze beantwoord wordt aan de GB 11 en een eenheid nastreeft.

6. 4. Inrichtingsvoorschriften

6. 4. 1. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

Op de niet bebouwde delen van de zone is het aanleggen van toegangswegen, parkeervoorzieningen en terrassen toegelaten, mits de oppervlakte beperkt is tot 40% van de totale niet bebouwde oppervlakte. Per vier parkeerplaatsen is een streekeigen, hoogstammige boom te planten.

De eventuele verharding van de niet bebouwde ruimten is enkel te realiseren met kleinschalige, waterdoorlatende materialen.

In de delen van de zone die noch bebouwd noch verhard worden moet alle laag- en hoogstammig groen streekeigen soorten zijn.

Rekening houdende met de inrichtingsvoorschriften geformuleerd in zone 4 is zo nodig ruimte te voorzien voor de herlokalisatie en of uitbreiding van de bestaande vijver voor bluswater gelegen in zone 4.

6. 4. 2. Inrichtingsvoorschriften bijgebouwen

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

6. 4. 3. Inrichtingsvoorschriften afsluitingen

Afsluitingen worden gerealiseerd bij middel van draadafsluiting met een max. hoogte van 2.00 m. Afsluitingen palend aan zone 2 zijn te voorzien van een begroeiing met klimop.

7. ZONE 7: ZONE VOOR WEGENIS EN/OF PLEINGEHELEN

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 6

7.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: geel met vermelding van de straatnamen.
- Het betreft bestaande en nieuwe openbare ruimten en wegen ten behoeve van de openbare, lokale en plaatselijke verkeers- en verblijfsfunctie.

7.2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor het ontsluiten van en toegang verlenen tot de aanpalende zones.

7.3. Bebouwingsvoorschriften

De gebouwen en andere constructies voor openbare nutsvoorzieningen worden geïntegreerd in het ontwerp voor de inrichting van de zone voor wegenis en/of pleingehelen.

7.4. Inrichtingsvoorschriften

De (her)inrichting van de zone voor wegenis en/of pleingehelen wordt bepaald bij de aanleg of heraanleg. Deze (her)inrichting kan o.a. omvatten: alle infrastructuren t.b.v. het verkeer (alle vervoerswijzen), de openbare verlichting, groenaanplantingen, straatmeubilair m.i.v. schuilhuisjes, fietsstallingen, speeltoestellen en in het algemeen alles wat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid alsook de attractiviteit van de woonomgeving kan verhogen.

De bestaande groenvoorzieningen binnen deze zone moet behouden worden. Aanpassingen aan de groenvoorzieningen is toegestaan mits de huidige oppervlakte onverharde groene ruimte binnen deze zone voor wegenis en pleingehelen behouden blijft.

Alle laag- en hoogstammig groen moet streekeigen zijn.

7.4.1. Rooilijnbreedte

z.p.

7.4.2. Verhardingen

De verharding dient zodanig aangelegd dat de bereikbaarheid van de private en publieke gronden en gebouwen voor brandweer en hulp- en nutsdiensten kan verzekerd worden.

De verharding wordt beperkt tot de wegenis, de opritten tot de woningen en voor zover noodzakelijk de parkeervoorzieningen op het openbaar domein en de voetpaden. De rijwegbreedte staat in verhouding tot het belang van de weg.

8. ZONE 8: BUFFERZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 3 en 6

8.1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende: groen
- Het betreft de te realiseren buffer bij de ontwikkeling van zone 4 en zone 6.

8.2. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor het bufferen van zone 4 en zone 6 ten opzicht van de aanpalende woonzones

8.3. Bebouwingsvoorschriften

In deze zone is geen enkele vorm van bebouwing toegestaan.

8.4. Inrichtingsvoorschriften

De bufferstrook is in te richten bij middel van hoog- en laagstammig groen. Het laagstammig groen is over de gehele lengte aan te brengen met een minimale diepte van 5.00 m. Om de 8.00 m. is een streekeigen hoogstammige boom te planten op minstens 3.00 meter van de zonegrens met de aanpalende woonzone en zone voor wegenis en pleingehelen.

