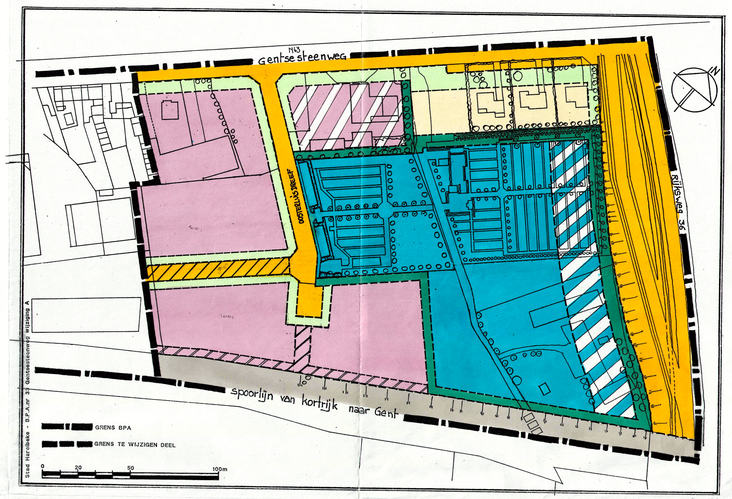


A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN.

A.1. PERCEELSCHEIDINGEN EN AFSLUITINGEN

A.1.1. Nieuwe eigendomsscheidingen zullen derwijze geschikt worden dat de laterale scheidingsgrenzen, welke de richting van de gebouwen aangeven, zich zoveel mogelijk rechthoekig vertonen op de voorbouwlijn.

A.1.2. De afsluitingen staan in de voortuinstroken verplicht op de rooilijn. De afsluitingen naar straat- en gebuurzijde worden uitgevoerd in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadversteviginge en hebben een maximale hoogte van 0,80 m. Voor het opvangen van hoogteverschillen mogen ook lage muurtjes in dezelfde materialen als het hoofdgebouw worden aangewend.

A.1.3. De afsluitingen op de achterkavelgrens en op de zijkavelgrenzen achter de voorgevelbouwlijn zijn te voorzien in levende onderhouden hagen, al dan niet voorzien van draadversteviginge en hebben een maximale hoogte van 2,00m. ook toegelaten zijn esthetisch verantwoorde afsluitingen in hout, baksteen of rasterdraad met een maximale hoogte van 2,00m.

A.1.4. Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

A.2. PARKEERRUIMTES EN GARAGES

A.2.1. De garages dienen deel uit te maken van de woongelegenheid en als dusdanig opgenomen te zijn in het hoofdgebouw. Bij halfopen woningbouw kunnen de garages ook ingeplant worden in de tuinen, achter de bouwzone, op de laterale perceelgrens.

A.2.2. In de zone voor openbare wegenis kunnen parkeerplaatsen voorzien worden, liefst gegroepeerd in parkeerhavens. Per 8 bovengrondse parkeerplaatsen dient 1 hoogstammige boom te worden aangeplant.

A.2.3. Het aantal parkeerplaatsen voor andere functies dan wonen dient te worden gerealiseerd op het eigen perceel. Per 8 bovengrondse parkeerplaatsen dient 1 inheemse hoogstammige boom te worden aangeplant. De aanduiding van de plaats van de parkeerplaatsen en de bijbehorende groenaanleg maakt deel uit van de bouwaanvraag.

A.2.4. Ondergrondse garages en bergplaatsen zijn verboden, tenzij anders bepaald in de specifieke zonevoorschriften.

A.3. HELLING VAN HET TERREIN

De helling van het terrein dient gerespecteerd te worden.

A.4. MATERIALEN

A.4.1. Het materiaalgebruik moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van gevel- en dakmaterieal moet integreerbaar zijn in het bestaande straatbeeld.

A.4.2. De gevels moeten hoofdzakelijk bestaan uit kleinschalig materiaal. Prefab-elementen zijn slechts ter aanvulling toegestaan.
Van deze bepaling kan worden afgeweken indien het gaat om ambachtelijke en commerciële gebouwen.

A.4.3. Hellende daken dienen te worden afgewerkt met pannen, leien of andere, constructief en esthetisch verantwoorde, materialen.

A.5. HARMONISCHE AANSLUITING DER GEBOUWEN

Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de overgang harmonisch te gebeuren. Dit slaat o.m. op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen en de afwerking van de scheidingsmuren.
Delen van de scheidsmuren binnen het toegestane gabarit, waar niet tegenaan wordt gebouwd, dienen te worden afgewerkt met materialen die de waterdichtheid van de scheidsmuur verzekeren en die in harmonie zijn met het te beschermen gebouw.

A.6. GROENAANPLANTINGEN

Alle groenaanplantingen in het openbare domein alsook in de zones voor voortuinstroken, voor gemeenschapsvoorzieningen en voor buffergroen dienen te bestaan uit streekeigen bomen en heesters. Langsheen de N36 en de N43 zijn geen hoogstammige bomen toegelaten.

A.7. HINDER

Alle maatregelen dienen genomen om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.

A.8. VERLICHTING EN VERLICHTING

Iedere verblijfruimte moet voldoende verlucht en verlicht worden. Privacy en bezonning van de aangelanden moet gerespecteerd worden.

A.9. PUBLICITEIT

Iedere vorm van publiciteit is aan een voorafgaande vergunning onderworpen. Voor handels- en neringdoeleinden mag maximaal 1/20 van de oppervlakte van de voorgevel van het hoofdgebouw aangewend worden voor publicitaire doeleinden, met een maximum van $20m^2$.
Mobiele reclame is geheel verboden.

A.10. ANTENNES EN ZENDMASTEN

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om op ambachtelijke en commerciële gebouwen een antenne en/of zendmast op te richten.
In de tuinen, gelegen achter de woningen, kan eveneens en onder dezelfde voorwaarden toelating verleend worden voor het oprichten van antennes en zendmasten met een maximale hoogte van 16 meter. De inplanting dient te geschieden op minstens 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen en 5 meter achter de achtergevel van het gebouw.

A.11. ZWEMBADEN EN SIERVIJVERS

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden om in de tuinen, gelegen achter de woningen, een zwembad en/of een siervijver op te richten, met een maximale oppervlakte van 150m2, inclusief de technische installatie en de bijhorende accomodatie (kleedcabine, terras, ...).
De inplanting dient te geschieden op minstens 3 meter van de laterale en achterste perceelsgrenzen.

A.12. ZONNEPANELEN

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord, kan toelating verleend worden voor het aanbrengen, op het dak, van installaties voor de captatie van zonne-energie. Bij hellende daken moeten deze installaties worden ingewerkt in de voorgeschreven helling.
Dergelijke installaties kunnen ook worden opgericht in de tuinen, gelegen achter de woningen, op minstens 3 meter van de laterale en achterste perceelsgrenzen.

B. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN.

B.1. BESTEMMINGEN

B.1.1. De kleur van elke bouwzone, zoals voorkomend op het plan, verwijst naar de hoofdbestemming. De hoofdbestemming is deze waarvoor 70 % van de constructie is bestemd. De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30 % van de constructie is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlaten. Afwijkingen van deze cijfers kunnen worden toegestaan indien het gaat om nevenbestemmingen die het woonkarakter ondersteunen (detailhandel, consultatieruimtes, kleine kantoren,...).

B.1.2. De niet bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de constructies, in de zones met hoofdbestemming "wonen", moeten worden ingericht als tuin.

B.1.3. De niet bebouwde perceelsdelen van bouwzones met een hoofdbestemming, anders dan "wonen", mogen voor 30 % verhard worden. Deze verharding dient te worden aangelegd met kleinschalig materiaal. De overblijvende delen dienen als groenzone te worden aangelegd.
Van deze bepaling kan worden afgeweken, zowel met betrekking tot de oppervlakte en aard van de verharding als met betrekking tot de aanleg als groenzone, indien het gaat om een ambachtelijk bedrijf, een handelsvestiging of een benzinestation. In deze gevallen moet het perceelsgedeelte, dat als groenzone moet worden aangelegd, minimaal 15 % bedragen.

B.2. TERREINBEZETTING

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

B.3. BOUWDIEPTE

De bouwdiepte is aangegeven op het plan of wordt gespecifieerd in de verdere zonevoorschriften.

tabel 1 — BOUWZONES

ZONE		BESTEMMING: hoofdbestemming	BESTEMMING: nevenbestemming	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPP.: %	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPP.: m²	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPP.: V/T	HOOFDGEBOUWEN VOLUMES: PLAATSING IN METER T.O.V.: rooilijn	PLAATSING IN METER T.O.V.: zijdelingse perceelsgrens	PLAATSING IN METER T.O.V.: achterste perceelsgrens	BREEDTE KAVEL: minimum	BREEDTE KAVEL: maximum	DIEPTE: gelijkvloers: minimum	DIEPTE: gelijkvloers: maximum	DIEPTE: verdieping: minimum	DIEPTE: verdieping: maximum	HOOGTE: bouwlagen: minimum	HOOGTE: bouwlagen: maximum	DAKVORM: type	DAKVORM: helling: minimum	DAKVORM: helling: maximum	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: A	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: B	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: C
1		W	H/D	50	–	–	ZP	4	8	11	–	10	18	10	12	1	2	H	35	45	X	X	1.2.3.
2		AC	W	70	–	–	6	–	–	–	–	–	–	–	–	1	2	–	–	–	X	X (8 x A 2, 4)	4.5.6.7.8
3		AC	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	X	–	9
4		BZ	H/D	70	–	–	7	5	5	–	–	–	–	–	–	1	2	–	–	–	X	X (9 x B 4	9.10.11
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21		

VERKLARING BIJ: tabel 1 - BOUWZONES.

Algemeen
- : nihil
ZP : zie plan

Kolom 1
Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

Kolom 2 & 3
De hoofdbestemming is deze waarvoor 70% van de zone is bestemd.
De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30% van de zone is bestemd.
W : wonen
HD : horeca, detailhandel, diensten.
AC : gemengde ambachtelijk/kommerciële bestemming.
BZ : benzinestation

Kolom 4
De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
Ondergrondse garages en depots worden hierin niet meegerekend.

Kolom 5
De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m2.

Kolom 6
V : som van de vloeroppervlakte.
T : oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50m onder de pas van de inkomstpeil liggen worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80m bedraagt.

Kolom 7
Maximum afstand van de voortbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 8
Minimum afstand tussen zijkavelgrens en gebouw.

Kolom 9
Minimum afstand tussen achterkavelgrens en gebouw.

Kolom 10
Geeft de minimale kavelbreedte aan.
De breedte wordt gemeten op de voorgevelbouwlijn.

Kolom 11
Geeft de maximale kavelbreedte aan.

Kolom 12 &13 en 14 & 15
Deze kolommen geven de minimale & maximale dieptes van de gebouwen weer; respectievelijk op het gelijkvloers en de verdieping(en).
Deze afmetingen worden gemeten van de gelezen voortbouwlijn tot de verst ervan verwijderde achtergevel.
Terrassen en uitbouwen worden in de bouwdiepte niet meegerekend.

Kolom 16 & 17
Deze kolommen geven respectievelijk de minimale en de maximale hoogte van de gebouwen aan, uitgedrukt in het aantal bouwlagen.

Kolom 18
HD : hellend dak.
PD : plat dak.
Vanaf de achtergevel van de verdieping is voor de gelijkvloerse bebouwing een plat dak ook toegelaten.
Maximum 20% van de daken mag plat zijn.

Kolom 19
Minimale dakhelling in graden.

Kolom 20
Maximale dakhelling in graden.

Kolom 21
Respektieve kolommen verwijzen naar de aanvullende voorschriften.
X : alle artikels gelden.
B : de cijfers B verwijzen naar desbetreffende artikels.

tabel 2 — OPEN RUIMTEN

ZONE		BESTEMMING: hoofdbestemming	BESTEMMING: nevenbestemming	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE: %	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE: m²	BIJ-GE-BOU-WEN	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: A	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: B	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN: C
5		OW	–	2	–	x	X	X	12
6		VT	–	–	–	x	X	X	13
7		BG	–	–	–	–	X	X	14
8		SP	–	–	–	–	X	X	–
9		EH	–	5	–	x	X	X	15
10		EH	–	–	–	–	X	X	16
1		2	3	4	5	6	7		

VERKLARING BIJ: tabel 2 - OPEN RUIMTEN.

Algemeen
- : nihil
ZP : zie plan

Kolom 1
Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

Kolom 2 & 3
De hoofdbestemming is deze waarvoor 70% van de zone is bestemd.
De nevenbestemming is deze waarvoor max. 30% van de zone is bestemd.
OW : openbare wegenis.
VT : voortuin.
WG : buffergroen
SP : sportpark
KH : kantoor

Kolom 4
De maximale terreinbezetting wordt uitgedrukt in procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
Ondergrondse garages en depots worden hierin niet meegerekend.

Kolom 5
De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in m2.

Kolom 6
Met bijgebouwen worden hier alle vaste konstrukties bedoeld waarin de openbare nutsvoorzieningen (telefooncellen, kiosken, transformatiekabines, ...) kunnen worden ondergebracht.
x : dergelijke constructies zijn toegelaten.

Kolom 7
Respektieve kolommen verwijzen naar de aanvullende voorschriften.
X : alle artikels gelden
B : de cijfers B verwijzen naar desbetreffende artikels.

C. ZONEVOORSCHRIFTEN.

C.1. Bij halfopen woningen wordt de kroonlijsthoogte en de dakhelling van het ganse bouwblok bepaald door de eerst vergunde woning.

C.2. In de zone voor open en halfopen bebouwing kunnen dakterrassen toegelaten worden indien daardoor de privacy niet wordt geschaad.

C.3. De niet-bebouwde oppervlakte moet worden ingericht als sier- of moestuin. In deze tuin mogen kleine bergplaatsen en tuinhuisjes worden opgericht met een maximale gezamenlijke oppervlakte van $30m^2$. De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 2,80m en de maximale nokhoogte 4,50m. De inplanting van deze constructies moet zodanig zijn dat de afstand tot alle perceelsgrenzen minstens 0,75m en tot het hoofdgebouw minstens 3,00m bedraagt.
Verharde oppervlaktes in niet-monoliet materiaal zijn beperkt tot $30m^2$.

C.4. Deze zone is bestemd voor kleine ambachtelijke en commerciële bedrijven. Deze bedrijven kunnen afzonderlijk of geschakeld tot één bouwvolume worden ingeplant. Bij elk bedrijf mag één woning worden voorzien, die geïntegreerd deel uitmaakt van het bouwvolume.

C.5. De constructies voor ambachtelijke en commerciële bedrijven moeten dusdanig worden ingeplant dat een bouwvrije strook van 4 m. ontstaat tussen de bufferzone, voorzien op het plan en de op te richten gebouwen. De afstand tot de andere kavelgrenzen moet minstens gelijk zijn aan de hoogte van de gebouwen, gemeten tussen de 0-pas aan de voet van het gebouw en de kroonlijsthoogte, met een minimum van 4 meter.
De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 5 meter en de totale hoogte van het gebouw is maximaal 9 meter. De dakvorm is vrij.

C.6. Het bestaande bedrijf en bijhorende woning mogen behouden blijven en verbouwd worden binnen het bestaande gabarit. Eventuele uitbreidingen moeten voldoen aan deze voorschriften.

C.7. Alle nodige parkeerplaatsen moeten gerealiseerd worden binnen de zone. In geen geval mogen deze parkeerplaatsen gerealiseerd worden in de bufferzone.

C.8. In deze zone dienen de nodige voorzieningen getroffen te worden om te beletten dat het hemelwater in de riolering wordt afgevoerd. Het hemelwater dient afzonderlijk opgevangen en via een natuurlijk afwateringssysteem geloosd.

C.9. In deze zone mogen geen gebouwen of bouwwerken (bloembakken, ...) opgericht worden. Alle voorzieningen moeten getroffen worden om de onderliggende riolering bereikbaar te houden. Indien deze zone zou verhard worden moeten losse of kleinschalige materialen gebruikt worden.

C.10. Deze zone is bestemd voor de oprichting van 1 benzinestation met alle daarbij horende of gangbare dienstverlening. De bouwvergunning is afhankelijk van de milieuvergunning.

C.11. Bouwvergunning kan verleend worden voor de oprichting van een luifel, waarvan de vrije hoogte maximaal 5 meter is.

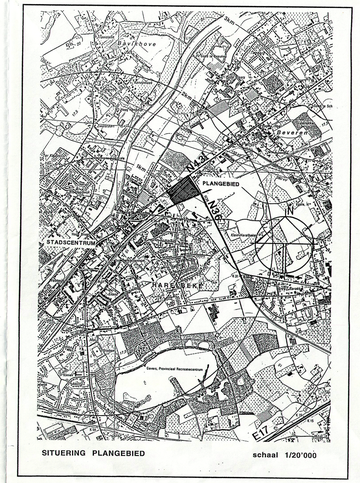
C.12. Het gearceerde gedeelte van deze zone betreft private wegenis met openbaar karakter.

C.13. In de zone voor voortuinstroken mag de verharding voor toegangen naar de erven maximaal 30 % innemen indien het gaat om een woongebouw en 40% in de andere gevallen. De overige oppervlakte moet aangelegd worden als tuin, indien het gaat om een woongebouw, en als groenstrook in de andere gevallen. Er kunnen geen bouwwerken worden toegelaten. In deze zone zijn hellingen van meer dan 5% verboden.

C.14. De bufferzone dient als groenscherm en als overgangsgebied tussen zones waarvan de bestemming niet met elkaar te verenigen is, of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening moeten gescheiden worden.
De breedte van de zone is aangegeven op het plan.
De eigenaars dienen in deze zone het bestaand waardevol groen te behouden en bij ontstentenis ervan, ze te beplanten met streekeigen hoogstammige bomen en/of inheems dicht struikgewas, zodat zij een visueel en werkelijk scherm vormen tussen de gebieden met verschillende bestemmingen. Minstens één vierde van de beplanting is bladhoudend tijdens de winter. De eigenaars of huurders treffen alle maatregelen om de zone degelijk te onderhouden en om de veiligheid en het karakter van de omliggende zones te waarborgen.
De wettelijke plantafstand ten opzichte van de erfgrens dient in acht genomen. Een beplantingsplan voor deze zone zal integraal deel uitmaken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.
In afwijking van het voorgaande zijn in de bufferzone langsheen de N36 en N43 geen hoogstammige bomen toegelaten.

C.15. De zone is bestemd om te worden ingericht als begraafplaats. De oprichting van grafmonumenten en columbaria is toegelaten. Bescheiden dienstgebouwen, aansluitend bij deze bestemming of noodzakelijk voor het onderhoud en de normale werking van de begraafplaats zijn toegelaten. De gezamenlijke maximale oppervlakte van deze dienstgebouwen bedraagt 200 m^2. De maximale kroonlijshoogte van deze dienstgebouwen bedraagt 3,50m en de totale nokhoogte is beperkt tot 5m.

C.16. De zone is bestemd om te worden ingericht als begraafplaats. De oprichting van grafmonumenten en columbaria is toegelaten.



SITUERING PLANGEBIED — schaal 1/20'000

provincie: WEST VLAANDEREN — gemeente: HARELBEKE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG n°. 33
"Gentsesteenweg" wijz.A

INHOUD

BESTEMMINGSPLAN

Voorontwerp
Onderhavig voorontwerp werd door het College van Burgemeester en Schepenen goedgekeurd in zitting van ..... in opdracht
De Secretaris — De Burgemeester

Definitief ontwerp
Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van ..... in opdracht
De Secretaris — De Burgemeester

Ontwerp
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van ..... in opdracht
De Secretaris — De Burgemeester

Openbaar onderzoek
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis heeft gelegen van ..... tot .....
De Secretaris — De Burgemeester

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel
De Secretaris — De Burgemeester

Dit plan voorlopig goedgekeurd met beluik van protest, De stin vermelde opperviakten en stroklingen zijn definitieve slechts bij beslissing tot definitieve goedkeuring van het plan tot de onmiddelijke naleving/aanpassing bijgevolgd.

ONTWERPER
Bureau Z + — datum: **28 februari 2001**
Monterreystraat 20
9000 Gent
telefoon 09/ 233 15 75
fax 09/ 221 06 93
Verantwoordelijke ontwerpers — dossiernummer: **980909**

Marc Germonpré — schaal: **1/1000**
Architect Stedenbouwkundige — of vermeld

Guy Quackenbos — blad nº: **02 / 02**
Socialoog Planoloog