

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

NR. *RP 990/34013/040.0*

Brussel, *25 JAN 2005*
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

**Provincie West-Vlaanderen
Arrondissement Kortrijk**


stad HARELBEKE

BPA n° 65 Marbra Lys

1^{ste} ONTWERP

Voor eensluidend afschrift
Leus Marleen
Leus Marleen
assistent

01-04-2004

 *uitgesloten deel*

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

1. Plan bestaande toestand
2. Bestemmingsplan
3. Stedenbouwkundige voorschriften



BURO II bvba
 Hoogleedsesteenweg 415
 tel. : 051-21.11.05
 btw : 419.531.730

ruimtelijke planning | architectuur | engineering
 8800 Roeselare
 fax : 051-22.46.74
 e-mail : info@buro2.be



STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

i.s.m.

arch. H. Jult

arch. R. Gellynck

	opgemaakt	STADSBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1ste schetsontwerp	17-03-03								
1ste voorontwerp	29-08-03								
2ste voorontwerp	09-02-04								
1ste ontwerp	01-04-04								

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 19/04/2004.

DE SECRETARIS

Albert Duyck



DE BURGEMEESTER

Luc Decavele

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het stadhuis werd neergelegd van: 28/04/2004 tot: 02/06/2004.

DE SECRETARIS

Albert Duyck



DE BURGEMEESTER

Luc Decavele

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van: 19/07/2004

DE SECRETARIS

Albert Duyck



DE BURGEMEESTER

Luc Decavele

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

DE BURGEMEESTER

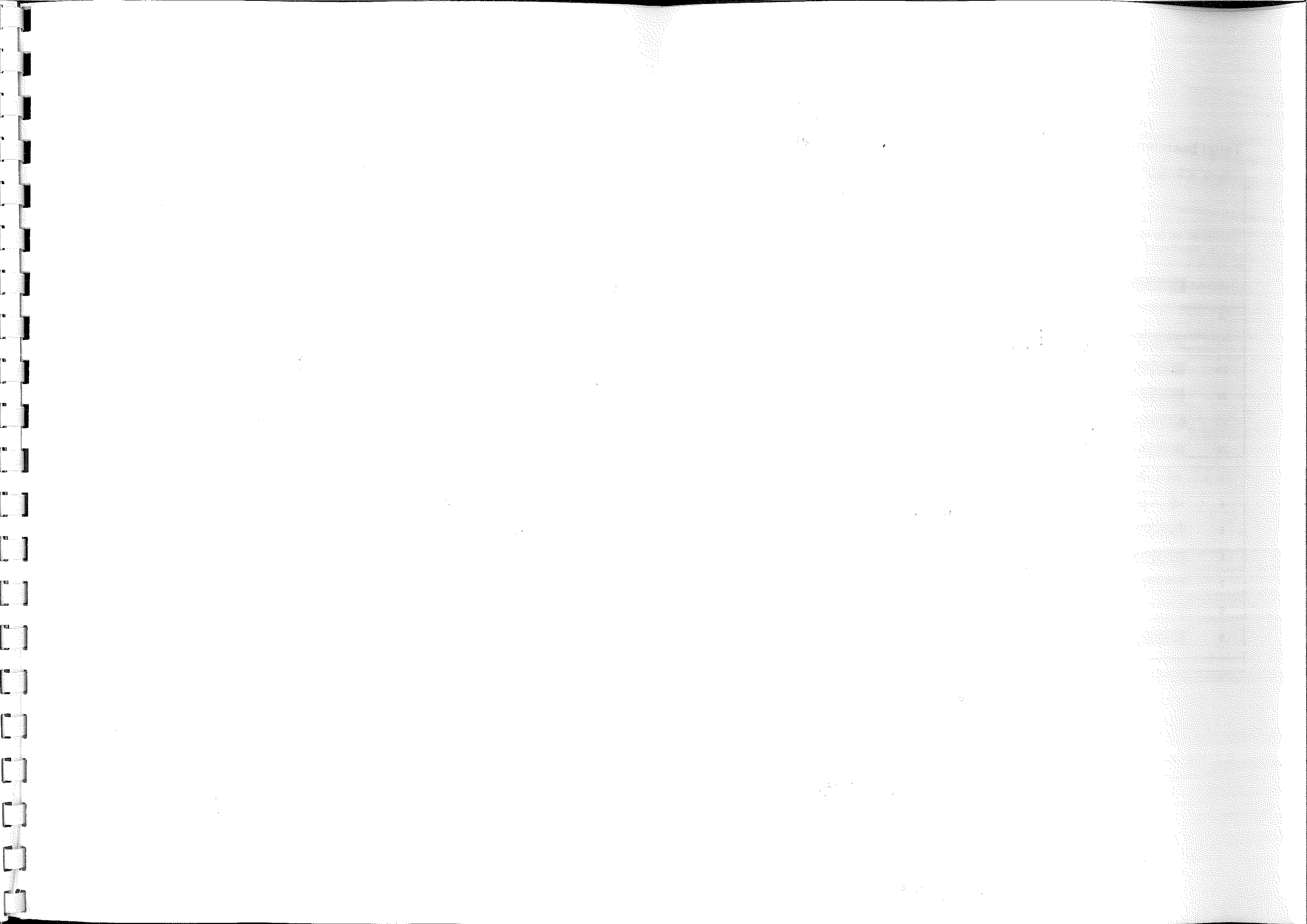
Luc Decavele














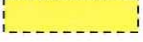

OPP. BPA: 7ha 40a 84ca

OPNAME BESTAANDE TOESTAND februari 2003

DOSSIER NR: 3020



Tabel bestemmingszones

nr	kleur	bestemming	typologie	karakter	maximum oppervlakte van de gebouwen			plaatsing van het hoofdgebouw		max gabariet gebouwen									max aantal bouwlagen	dakvorm	aanvullende voorschriften			nr
					in %	in m2	V/T	zij-kavel grens min.	achter-kavel grens min.	hoofdvolume					nevenvolumes			type			A	B	C	
										h	H	d	D	x	h	H	x							
1		W	AB /HB / 1	P	-	-	-	ZP/AV	ZP/AV	7	12	12	24	30/45	3	4.5	30	2+(1)	HD	A1 t/m A7	B1 t/m B7	C1	1	
2							0.6																2	
2a		PR/W	AB/HB/1	P	-	4100		ZP/AV	ZP/AV	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	2+ (1)	HD/PD	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C2, C2.a	2a	
2b		PR/W	AB/HB/1	P	-	3400		ZP/AV	ZP/AV	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	2+ (1)	HD/PD	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C2, C2.b	2b	
2c		PR/W	OB/2	O/P	60	1500		3	-	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	3	PD	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C2, C2.c	2c	
2d		PR/W	OB/2	O/P	20	1350		3	3	16	19	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	ZP	5	PD	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C2, C2.d	2d	
2e		PR/R	-	O	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C2, C2.e	2e	
3		INW	-	O	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B1	C3	3	
4		INW	-	O	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C4	4	
5		G	AB	P	-	-		-	-	3	5	6	-	-	-	-	-	1	HD/PD	A1 t/m A7	B1 t/m B2	C5	5	
6		G	-	P	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A1 t/m A7	B1	C6	6	
7		GM	-	O/P	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A1 t/m A7	B1 t/m B8	C7	7	
8		STR	-	O	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B1	C8	8	
9		WA	-	O	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B1	C9	9	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10			11			12	13	14	15	16	17			

BESTEMMINGSZONES

Verklaring bij tabel bouwzones

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 die voorkomen op het plan

K2 de bestemming van de zone

De kenletters hebben de volgende betekenis:

W zone voor wonen
PR/W projectzone: deelzone voor wonen
PR/R projectzone: deelzone voor recreatief parkgebied
G zone voor garages
INW zone voor inwendige infrastructuur
GM zone voor gemengde bestemming
STR zone voor openbare wegenis
WA zone voor waterwegen

K3 de typologie van de bebouwing

De kenletters hebben de volgende betekenis:

AB : aaneengesloten bebouwing
HB halfopen bebouwing
OB : open bebouwing
1 : eengezinswoningen
2 : meergezinswoningen, appartementen

K4 karakter

De kenletters hebben de volgende betekenis:

P : privaat
O : openbaar

K5 de maximale terreinbezetting in %

De maximale terreinbezetting wordt gerekend over alle percelen gelegen binnen de betrokken zone. Het percentage terrein dat wordt bezet door privé-percelen.

K6 het maximaal bebouwd terrein in m²

Het maximale aantal bebouwbare oppervlakte van de zone (uitgedrukt in m²).

K7 de vloer-terreinindex (V/T)

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

K8 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens

K9 minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens
bij hoekpercelen moet de vrije zijgevel minimum 5 meter van de rooilijn worden gebouwd

K10/11 maximum gabariet gebouwen

Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en de nevenvolumes. Snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. Alle snedes worden op het bestemmingsplan aangeduid.

Specifiek voor zone 1:

Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (d) van dit hoofdvolume. Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (d) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (D).

De snede voor gesloten en halfopen bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. Hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). Alle mogelijke snedes worden op het bestemmingsplan aangeduid op schematische weergegeven plattegronden.

K12 maximum aantal bouwlagen

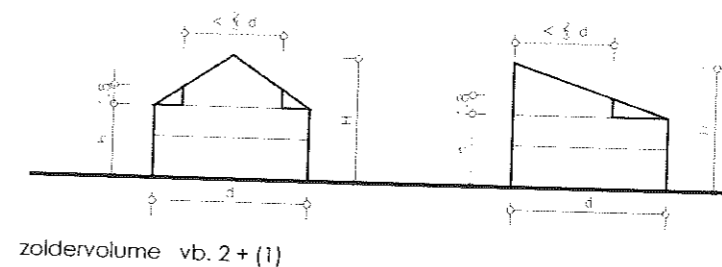
Het aantal toegelaten bouwlagen wordt aangeduid door een getal (v.b. 2 = twee bouwlagen).

De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag. (zie schema zolderverdieping, vloeroppervlakte 1 bouwlaag = d)

Een extra bouwlaag in het dakvolume is toegelaten als de bruikbare oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m kleiner is dan 2/3 van dan de vloeroppervlakte van één bouwlaag en dit voor de respectievelijke zone is aangegeven in de tabel met een getal 1 tussen haakjes nl. (1).

Aanduiding (1) = één bouwlaag toegelaten onder dakvolume

vb 5+ (1) = vijf bouwlagen en één extra bouwlaag in het dakvolume



K13 Dakvorm

De kenletters hebben de volgende betekenis:

HD hellend dak
PD plat dak

K14/15/16 verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone

VOORSCHRIFTEN

A. Algemene voorschriften

A1. Bestaande bouwvolumes

Bestaande bouwvolumes die afwijken van de bepalingen (tabel en voorschriften van het bpa) mogen behouden blijven. Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is verboden.

Nieuwbouw moet binnen de lijnen van het toegelaten gabariet gebeuren. Een afzonderlijke beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de C-voorschriften.

A2. Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt afgewerkt worden.

A3. Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn t.o.v. de bestaande omgeving.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

A4. Afsluitingen

Op perceelsgrenzen:

- In de strook van het perceel tussen de rooilijn en de voorgevel zijn –op rooilijn en zijkaelgrens – afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximale hoogte bedraagt: voor Hagen: 1.00 m; voor afsluitingen in baksteen 0.60 m. In het overige deel van het perceel zijn afsluitingen in baksteen, hout of hagen toegelaten tot maximum hoogte van 2.00 m, gemeten vanaf het vloerplan (gelijkvloers) van de eventueel hoger gelegen woning.
- Op bouwlijn in vrije zijstrook: over maximum 60% van de totale lengte van de voorgeschreven vrije zijstroken zijn afsluitingen tot 2.00 m hoogte toegelaten, mits aansluitend op het hoofdgebouw en in het materiaal conform de voorgevel. De lengte van deze afsluiting mag aan één zijde van het hoofdgebouw gecumuleerd worden. Voor het resterend gedeelte gelden de voorschriften zoals in de voortuinstrook.
- Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.
- Een afzonderlijke beperkingen op deze voorschriften staan vermeld bij de C-voorschriften.

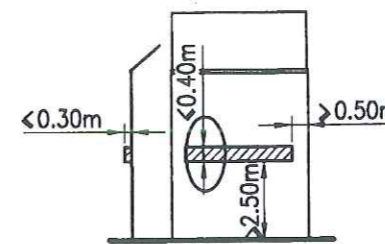
A5. Wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongelegenheden moet beschikken over een private buitenruimte, die bedraagt minimum 20 m² voor woningen met een gelijkvloerse buitenruimte en heeft een minimum diepte van 80 cm en is minimum 2 m² voor woningen met een buitenterras op een bovengrondse verdieping.

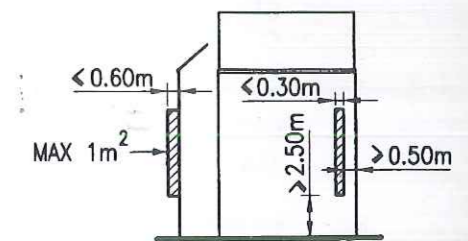
A6. Hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

A7. Uithangborden



Uithangborden op de gevelvlakken



uithangborden haaks op de gevelvlakken

- Het aanbrengen van uithangborden is vergunningsplichtig. Uithangborden zijn mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. Het uithangbord houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0.50 m. van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.

- Uithangborden op de gevelvlakken

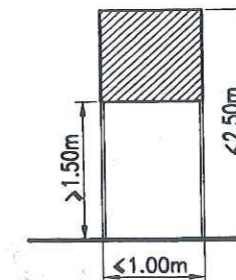
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de uithangborden bedraagt 0.40 m.

- Uithangborden haaks op de gevelvlakken

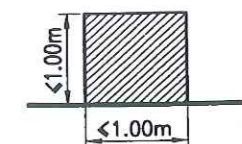
De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0.60 m. De maximum breedte bedraagt 0.30 m. Steeds op minimum 2.50 m. van het maaiveld.

- Vrijstaande uithangborden

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m. van de zone voor wegenis en op 2 m. van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum breedte bedraagt 0.30 m.



Vrijstaande uithangborden



B Bijzondere voorschriften

B1 Nutsvoorzieningen

Binnen de zone zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

De installatie van deze voorzieningen moet in overeenstemming met de bepalingen van de 'Code voor duurzame ruimtelijke inplanting van draadloze telecommunicatie-infrastructuur in Vlaanderen' gerealiseerd worden.

Binnen het plangebied gelden de bepalingen van de 'code van goede praktijk voor de aanleg van openbare riolen en individuele voorbehandelingsinstallaties' en de aanvullingen.

Eventuele latere wijzigingen en aanvullingen van de beide documenten zijn automatisch van toepassing.

B2. Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten voor zover de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen en in voorkomend geval de C-voorschriften, niet wordt overschreden.

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 60m², tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.

Maximum gabariet = zie tabel

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens in baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen). Indien niet op de perceelsgrens wordt gebouwd, moet minimum een afstand van 0.75 m tot de perceelsgrens in acht genomen. Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is tot op de perceelsgrens, moet daartegen worden aangesloten.

B3. terrassen

De terrassen moeten de privacy van de aangelanden waarborgen. Bovendien moet er bij appartementsgebouwen op toegezien worden dat terrassen van het ene appartement de nodige lichtinval van een naburig appartement niet wegnemen.

Voor terrassen gelegen buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume gelden de volgende voorschriften:

De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2.00 m van de perceelsgrens.

Terrassen mogen aangelegd worden tot op de perceelsgrens:

- Indien de terrassen van twee aanpalende eigendommen op elkaar aansluiten;
- Indien zich op de perceelsgrens een blinde gevel bevindt.

B4 bebouwing

Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.

Dit betekent dat: ofwel op het aanpalend perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden; ofwel het aanpalend perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10m met aanbouwmogelijkheden aan de andere zijkavelgrens.

Deze zijgevels gelegen op de zijkavelgrezen moeten als wachtgevels (zonder openingen) geconstrueerd worden, tenzij de zijkavelgrens een rooilijn is.

B5 inplanting garages

Garagepoorten mogen niet uitwaaien boven het openbaar domein.

Indien de garage achteruit gebouwd wordt om een voertuig op privé-terrein te kunnen parkeren, dan moet de afstand tussen de rooilijn en de garagepoort minimum 6.00m bedragen.

Garagepoorten in de voorgevel worden toegelaten indien de voorgevel minimum 7.50m bedraagt.

Per woning moet minimum één autostandplaats worden voorzien op private grond. (kan ook buiten het perceel in een gegroepeerde garagezone)

Per vier woningen moet minimum één bezoekersparkeerplaats worden voorzien op het openbaar domein. De eventuele parkeercapaciteit van de openbare wegen mag hierbij niet in rekening worden gebracht.

B6. Voortuinen:

Slechts 50% van de voortuin mag worden verhard.

B7. Jaagpad.

Op het deel van de kanaaloever grenzend aan het plangebied moet ten behoeve van de administratie waterwegen en zeewezen een vrije grasstrook van 5.50 meter breed (gemeten vanaf de kanaaloever) worden voorzien.

B8. Projectzones

De zones 2a, 2b, 2c, 2d, 2e op het bestemmingsplan zijn deelprojectzones. De verschillende deelprojectzones vormen samen de projectzone 2.

1. betekenis van de projectzone

De projectzone omvat een zone die stedenbouwkundig als één globaal geheel moet worden ontwikkeld. Bij deze ontwikkeling worden de mogelijke potenties van de zone benut door een afgewogen vermenging van functies en van bouwtypologieën.

Belangrijke aspecten zijn:

- de ruimtelijke kwaliteit van het project en dit in elke uitvoeringsfase en van elke toegevoegde bouwmassa;
- een juiste verhouding tussen bebouwing en open ruimte;
- correcte inpassing in de ruime omgeving;
- een goede ontsluiting en interne circulatie.

De eigenlijke invulling van de bestemmingen, het bepalen van de gabarieten en de juiste inplanting van de gebouwen wordt bepaald in functie van de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden enerzijds en de planologische behoeften anderzijds.

Al deze randvoorwaarden worden - met het oog op de rechtszekerheid van de omwonenden - vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften bij het bpa.

De concrete invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven, gebeurt met een inrichtingsplan.

Het inrichtingsplan is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die alle ruimtelijke ingrepen in de projectzone concreet vastlegt en toelicht. Het is aan de opdrachtgevers en de ontwerpers van het inrichtingsplan, om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en een eigen concept vast te leggen, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich moeten inpassen, bij middel van juiste bestemmingskeuzes en geslaagde architecturale volumes en composities.

Gezien de visie op de ontwikkeling van het gebied een evolutief gegeven is, kunnen indien gewenst, steeds nieuwe inrichtingsplannen worden opgemaakt, altijd op voorwaarde dat de opgelegde stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa worden gerespecteerd.

2. stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van elke projectzone worden in de zonevoorschriften en de tabel vastgelegd.

3. procedure

3.1. Basisprincipe : een bouwvergunning kan pas worden afgeleverd, indien de aanvraag kadert in een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone en een inrichtingsplan kan niet afzonderlijk van een bouwvergunningsaanvraag worden goedgekeurd.

Beide plannen zijn steeds aan elkaar gekoppeld.

Dit betekent dat elke concrete realisatie en/of aanleg binnen deze projectzone, ongeacht of deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te gebeuren conform een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.

3.2. Het inrichtingsplan is een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, die de concrete invulling van de projectzone bepaalt en die volledig beantwoordt aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden van het bpa.

Het dossier van het inrichtingsplan moet aan de volgende voorwaarden voldoen en de volgende documenten bevatten:

- het inrichtingsplan moet volledig inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke aanduiding van de inplanting van de volumes en de inrichting van de open ruimtes, een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen, ook rekening houdend met de activiteiten die niet wijzigen t.o.v. de bestaande toestand.
- de ontwerptekeningen, waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, moeten alle gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te kunnen beoordelen (profieltekeningen, plannen van alle niveau's, metrages, aansluiting met naburige bebouwing, gevelzichten, inrichting van de open ruimte,...).
- een beplantingsplan met aanduiding van de concrete aanleg van de open ruimte.
- een plan bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context
- een evaluatie van de bestaande toestand naar kwaliteiten en/of gebreken en een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden voor het project.
- een overzicht van de effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het straatbeeld, de harmonie met de omgeving (qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik), het verkeer, de economisch - maatschappelijke impact en de leefbaarheid.
- uit het inrichtingsplan moet blijken dat alle gebouwen bereikbaar en toegankelijk zijn voor veiligheidsdiensten en brandweer.

Het inrichtingsplan wordt voor advies voorgelegd aan de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO). De uiteindelijke goedkeuring van het inrichtingsplan gebeurt door het College van Burgemeester en Schepenen.

C specifieke voorschriften

Specifieke voorschriften

bebouwingstypologie per zone

C1. Zone 1: zone voor wonen

Kleur:  rood

Hoofdbestemming: de zone is bestemd voor wonen.

Nevenbestemming: activiteiten anders dan louter wonen zijn toegelaten, voor zover ze verenigbaar en niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving. Deze activiteiten moeten beperkt blijven tot max. 50 % van de totale oppervlakte van de woning.

Nieuw te bouwen volumes moeten binnen de begrenzing van het toegelaten gabariet blijven, zoals opgegeven in de tabel.

Indien naast een halfopen perceel wordt gebouwd moet een zone non-aedificandi gerespecteerd worden van 3m tot aan de perceelsgrens. In die zone zijn verhardingen en toeritten toegelaten, alsook overdekte autostaanplaatsen. Het gabariet van de nieuw te bouwen volumes moet aansluiten bij het bestaande gabariet van de bebouwing aan beide zijden van het perceel, ook als er niet op de perceelsgrens wordt gebouwd.

Indien het deel van zone 6 (zone voor garageweg) dat grenst met zone 1 wordt aangelegd als garageweg kunnen de hierdoor ontsloten percelen van zone 1 voorzien worden van een garage.

Deze garages moeten zich inpassen binnen het maximum gabariet van de nevenvolumes (zie bestemmingsplan max. gabariet zone 1).

Dakvorm: hellende daken conform de geldende gabarieten in zone 1 (zie tabel en bestemmingsplan).

nevengebouwen: conform de geldende gabarieten in zone 1 (zie tabel en bestemmingsplan)

C2. Zone 2: projectzone

De algemene betekenis van de projectzone wordt omschreven in voorschrift B8.

Indien gefaseerd wordt gewerkt, moet er worden op toegezien dat na iedere stap een afgewerkt en kwaliteitsvol geheel wordt afgeleverd.

De totale dichtheid van het gebied wordt beperkt tot een V/T van 0.6 met een minimum van 25 woningen per hectare en een maximum van 36 woningen per hectare

Binnen de projectzone moet gestreefd worden naar 25% sociale woningen. Bij het indienen van het inrichtingsplan en bouwaanvraag zal de bouwheer (ontwikkelaar) in het inrichtingsplan aantonen hoe en met welke sociale partners hij heeft onderhandeld om dit waar te maken.

C2.a deelzone 2a: wonen

Kleur:  bruin

Bestemming van de zone:

Hoofdbestemming: voor minstens 80 % van de toegelaten vloeroppervlakte = wonen éengezinswoningen of meergezinswoningen.

Nevenbestemming: maximaal 20% van de toegelaten vloeroppervlakten mag bestaan uit detailhandel, diensten, met uitsluiting van tankstations en grootschalige kleinhandel. De nevenbestemming mag nooit meer dan 50% van de vloeroppervlakte van de woning innemen.

Bebouwing:

De maximale bouwdiepte van de woningen moet kleiner zijn dan:

- o 15 m voor gelijkvloers verdieping
- o 15 m voor bovengrondse verdiepingen
- o minimale bouwvrije strook t.a.v. de achterkavelgrens : 8 m

De dakvorm keuze is vrij, op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

De gevelmaterialen dienen, wat de substantie (o.a. materialen), wat de kleur en wat de architectuur betreft, dermate bepaald, dat de betrokken ter realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en /of van het straatbeeld positief beïnvloedt.

Het gedeelte inwendige infrastructuur dat over zone 2a de spinnerijstraat met de rest van de inwendige infrastructuur verbind moet worden aangelegd als een brede laan van minimum 14 meter met hoogstammig groen. De gevels en tuinmuren die aan deze laan grenzen moeten wat de substantie (o.a. materialen), wat de kleur en wat de architectuur betreft, dermate bepaald, dat de betrokken ter realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en /of van het straatbeeld positief beïnvloedt.

voor invulling, zie tabel

C2.b deelzone 2b: wonen

Kleur:  oranje

Bestemming van de zone:

Bestemming wonen met uitsluiting van meergezinswoningbestemming.

Bebouwing:

De maximale bouwdiepte van de woningen moet kleiner zijn dan:

- o 20 m voor gelijkvloers verdieping
- o 15 m voor bovengrondse verdiepingen
- o minimale bouwvrije strook t.a.v. de achterkavelgrens : 8 m

De dakvorm keuze is vrij, op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

De gevelmaterialen dienen, wat de substantie (o.a. materialen), wat de kleur en wat de architectuur betreft, dermate bepaald, dat de betrokken ter realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en /of van het straatbeeld positief beïnvloedt.

Voor invulling, zie tabel

C2.c deelzone 2c: gegroepeerde bebouwing.

Kleur:  oranje/groen

Bestemming van de zone:

Hoofdbestemming: 60% van de toegelaten vloeroppervlakten is bestemd voor wonen

Nevenbestemming: maximum 40% van de toegelaten vloeroppervlakten mag ingevuld worden met activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving zoals tandarts, kapper... Tankstations, dancings en grootschalige kleinhandel zijn uitgesloten.

Per wooneenheid mag de totale oppervlakte van de nevenbestemming nooit meer dan 50% van de woning innemen.

Bebouwing:

De gebouwen worden in solitaire eenheden gegroepeerd op de zone.
De woningen beschikken over een terras dat uitsteekt op de centrale openbare groenzone
Tussen de woningen zullen (zoals op het bestemmingsplan aangegeven met pijlsymbool 4) minimum 2 publieke doorgangen worden voorzien. Deze doorgangen maken het gebied doorwaadbaar voor voetgangers.

De maximale bouwdiepte van de woningen moet kleiner zijn dan:

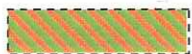
- o 20 m voor gelijkvloers verdieping
- o 15 m voor bovengrondse verdiepingen

In de voorgevel mogen (in tegenstelling tot het voorschrift B5) onafhankelijk van de gevelbreedte garages worden ingeplant.

De aanleg van de privétuinen en opritten op de zone moeten mee in het concept van de centrale groenzone 2 e worden ontworpen zodat zone 2c en het centrale deel van 2 e ruimtelijk één geheel vormen.

Voor invulling, zie tabel

C2.d deelzone 2d: zone voor meergezinswonen

Kleur:  groen/oranje

Bestemming van de zone:

Hoofdbestemming: 70 % van de toegelaten vloeroppervlakte heeft als bestemming meergezinswoningen

Nevenbestemming: 30 % van de van de toegelaten vloeroppervlakte kan worden ingevuld met kantoren, horeca of gemeenschapfuncties in functie van het recreatief parkgebied.

De ruimte rondom de meergezinswoningen heeft een semi-publieke karakter waardoor de zone niet het risico loopt met afsluitingen te worden omringd (zoals dit gebeurt bij volledig geprivatiseerde zones).

Bebouwing:

De woningen bestaan uit appartementen met zicht op het kanaal. De gebouwen staan solitair in een semi-publiek park.

De appartementen beschikken over een terras dat uitsteekt op het kanaal. De zichten vanuit de appartementsgebouwen naar de percelen gelegen op de zones 2b en 2c moet zo beperkt mogelijk worden gehouden.

De appartementen hebben maximum 5 verdiepingen. Het gabariet van 19 meter hoogte laat toe om eventueel de nulpas van de gelijkvloerse verdieping een hoogte te geven. Hierdoor kan een afstand worden gecreëerd tussen de gelijkvloerse appartementen en het omliggend publiek park. Het gabariet laat eveneens toe om op het dak technische ruimten en dakterrassen te voorzien. Leefruimten op de dakverdieping zijn uitgesloten. De constructie op het dak moeten minimum 3 meter van de dakrand te worden geplaatst.

De dakconstructies moeten wel binnen het maximum gabariet blijven. De dakverdieping wordt niet meegerekend met het maximum aantal bouwlagen van het gabariet.

De minimum afstand tussen de appartementsgebouwen en de omliggende woningen moet minimum gelijk zijn aan de afstand van het maaiveld tot de kroonlijsthoogte van het hoogste gebouw.

Tussen de appartementsgebouwen en de zonegrens moet minimum 3 meter vrij worden gehouden

Inrichting van de semi-publieke ruimte

In het 'park' kunnen tuinen en terrassen worden aangelegd voor de bewoners van de meergezinswoningen.

De ruimte, rond de appartementsgebouwen en hun eventuele tuinen en terrassen vormt een ruimtelijk (landschappelijk) geheel met de recreatieve parkzone (zone 2 e met publiek karakter) en moet worden aangelegd in een globaal kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, groenmassa's, laag en hoogstammige streekeigen beplanting, in bijkomende orde met inbreng van goedschalige verhardingen en/of kunstwerken en alle werken die aanvullend kunnen zijn voor de semi-publieke ruimte.

De begrenzingen van de tuinen of terrassen gebeurt door middel van lage struiken of heuveltjes. Afsluitingen met draad of hekkens zijn niet toegelaten.

Daarnaast zullen ter hoogte van de pijlsymbolen 4 op het bestemmingsplan publieke doorgangen worden voorzien die de zone doorwaadbaar voor wandelaars.

Per 750 m² terreinoppervlak moet min. 1 streekeigen boom worden geplant waarvan de helft (op 1m hoogte van de grond) een omtrek van minimum 40cm moet hebben.

De inritten van de parking moeten in het ontwerp van de semi-publieke ruimte worden opgenomen.

Het parkeren gebeurt ondergronds of half ondergronds.

Voor invulling, zie tabel

C2.e deelzone 2e: recreatief parkgebied

Kleur:  groen

Bestemming van de projectzone:

Recreatief parkgebied aan te leggen en/of te onderhouden in een globaal kader onder de vorm van in hoofdzaak graspartijen, groenmassa's, laag en hoogstammige streekeigen beplanting, in bijkomende orde met inbreng van goedschalige verhardingen en/of kunstwerken en alle werken die aanvullend kunnen zijn voor het recreatief park.

In de zone kunnen constructies worden toegelaten met betrekking tot activiteiten op het water. Deze constructies mogen het zicht naar het water en het parkkarakter van de zone niet verstoren.

Dit park moet aansluiten op het aanpalende kanaalbos en een verbinding maken naar de Spinnerijstraat.

Een strook van minimum 5.50 meter naast het kanaal moet open gelaten worden voor onderhoudswerken aan het kanaal.

Op de zone moet een pad worden aangelegd dat een onderdeel vormt van het doorlopende wandel- en fietspad langs de oever. Maximaal 25% van de totale terreinoppervlakte mag verhard worden.

In de zone wordt geen mechanisch verkeer toegelaten, tenzij voor het onderhoud van het park en/of de kanaaloevers.

Per 750 m² terreinoppervlak moet min. 1 streekeigen boom worden geplant waarvan de helft (op 1m hoogte van de grond) een omtrek van minimum 40cm moet hebben.

Het aanbrengen van niveaoverschillen is toegelaten.

C3 3: inwendige infrastructuur



De inwendige infrastructuur voor mechanisch verkeer wordt op het bestemmingsplan aangeduid met een pijl-symbool. Deze pijl geeft het tracé aan waarlangs de wegenis zal lopen. De as van de wegenis kan binnen een marge van 5 meter afwijken van dit tracé. De inwendige infrastructuur moet aansluiting vinden op de bestaande wegenis van buiten de projectzone.

C4 4: doorgang voor voetgangers



De doorgang voor voetgangers wordt op het bestemmingsplan aangeduid met een pijl-symbool. Deze pijl geeft het tracé aan waarlangs de doorgang over de deelzones 2c en 2d zullen lopen. De as van de doorgang kan binnen een marge van 20 meter afwijken van dit tracé. De doorgangen laten toe dat de deelzones op deze plaatsen publiek doorwaadbaar wordt. De doorgang door deelzone 2c is minimum 5 meter breed, de doorgang door deelzone 2d is minimum 15 meter breed.

C5 Zone 5: garagezone

Kleur:  gele arcering

Deze zone is opgevat om garage-complexen en garagetoegangen te kunnen oprichten, in hoofdzaak ten behoeven van de diverse panden in zone 2a

Deze garage-complexen dienen dermate opgevat dat ze per afzonderlijk geheel in een gelijkaardig gabarriet, dakvorm en materiaalkeuze worden ontworpen.

Zolang de garagezone niet wordt ontwikkeld krijgt de zone de bestemming van zone 2a

Bebouwing zie tabel

C6 Zone 6: zone voor garageweg

Kleur:  gele arcering

In deze zone kan een garagetoegang worden aangelegd ten behoeve van de aanpalende panden in zone 1. De garageweg wordt ontsloten via de garageweg van zone 5

Indien de garageweg niet wordt ontwikkeld blijft de zone de bestemming van zone 1 behouden

C7 Zone 7: gemengde bestemming

Kleur:  gele arcering

De zone voor gemengde bestemming op de hoek van de Spinnerijstraat en het Vaartstraat maakt integraal deel uit van de projectzone en voldoet aan de voorschriften van zone 2a. Bij heraanleg van de openbare wegenis, kan deze zone een bestemmingswijziging krijgen en openbare wegenis worden. In dit geval zal deze zone moeten voldoen aan de voorschriften van zone 8. Het kapelletje dat momenteel ter hoogte van het kruispunt van de Spinnerijstraat en de Vaartstraat staat moet in het inrichtingsplan binnen de zone een nieuwe plaats krijgen.

C8 Zone 8: openbare wegenis

Kleur:  geel

Deze zone is bestemd voor straten en bijbehorende openbare ruimte zoals pleinen en parkings. Gebouwen die getroffen zijn door een rooilijn, kunnen enkel instandhoudingswerken uitvoeren, bij uitbreidings- en vernieuwingswerken moeten ze zich richten naar de nieuwe verplichte bouwlijnen.

C9 Zone 9: waterloop

Kleur:  blauw

Deze zone is bestemd als waterloop.

De zone wordt beschouwd als openbare ruimte: in de zone kunnen constructies (zoals aanlegsteigers, pontons...) worden toegelaten met betrekking tot activiteiten op het water, op voorwaarde dat ze het verkeer op het water niet hinderen en het zicht vanuit de oevers naar het kanaal niet belemmeren.

De grens tussen het recreatief parkgebied en het kanaal kan herbepaald worden in functie van de heraanleg van de oevers en een eventuele herkalibrering van het kanaal.