

04-06-1999

R.C.A.  
Gunstig advies

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr. D 3060/52 A 15/3/2000  
Brussel,  
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

Dirk VAN MECHELEN

provincie West-Vlaanderen  
arrondissement Kortrijk

Voor eensluidend afschrift

STAD HARELBEKE

*april verbuigen  
adv. Old directie*

3 niet te scheiden delen :

*Verbouwing*

BPA NR. 45 - BLOEMENWIJK WIJZIGING A

ontwerp 1: stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen :  
. plan bestaande toestand  
. bestemmingsplan  
. stedenbouwkundige voorschriften

leiedal

MB 21.09.1992  
 Herzieningsbesluit MB 22.04.1996  
 Wijziging A

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	24.09.96	27.10.96							
VOORONTWERP 1	25.11.97								
ONTWERP 1	26.11.98								

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : *21/12/1998*

Op bevel

DE SECRETARIS

*A. Duyck*



DE BURGEMEESTER

*L. DECAVELE*

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van *28/1 tot 3/3/1999*

Op bevel

DE SECRETARIS

*A. Duyck*



DE BURGEMEESTER

*L. DECAVELE*

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

Op bevel

DE SECRETARIS

*A. Duyck*



DE BURGEMEESTER

*L. DECAVELE*

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

DE BURGEMEESTER

*L. DECAVELE*



OPP. BPA:30 ha

OPNAME BESTAANDE TOESTAND  
 november 1998

DOSSIER NR: L HAR 45

leiedal

INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK  
 PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 21.96.01 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 405.350.627

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

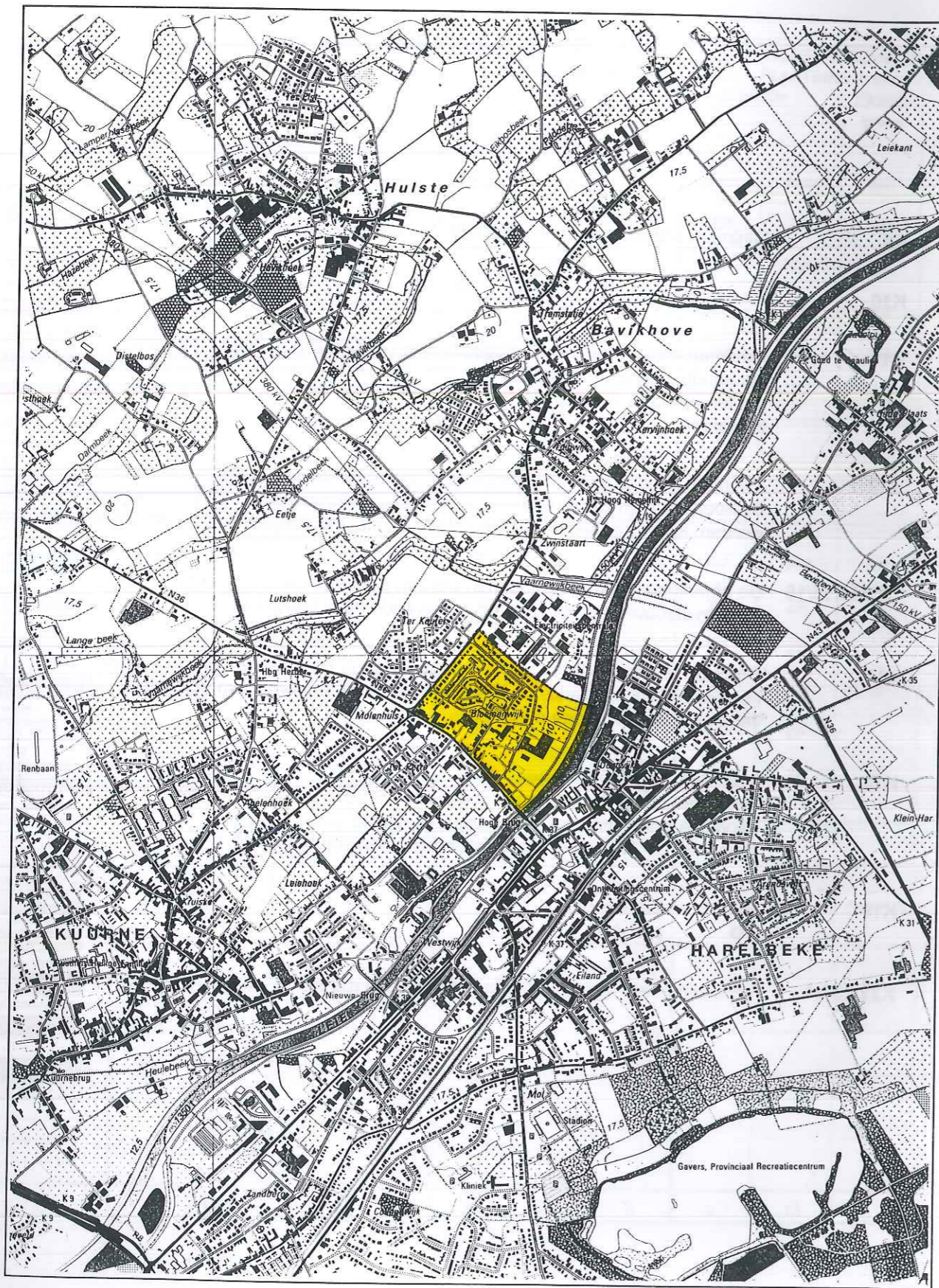
*[Signature]*

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

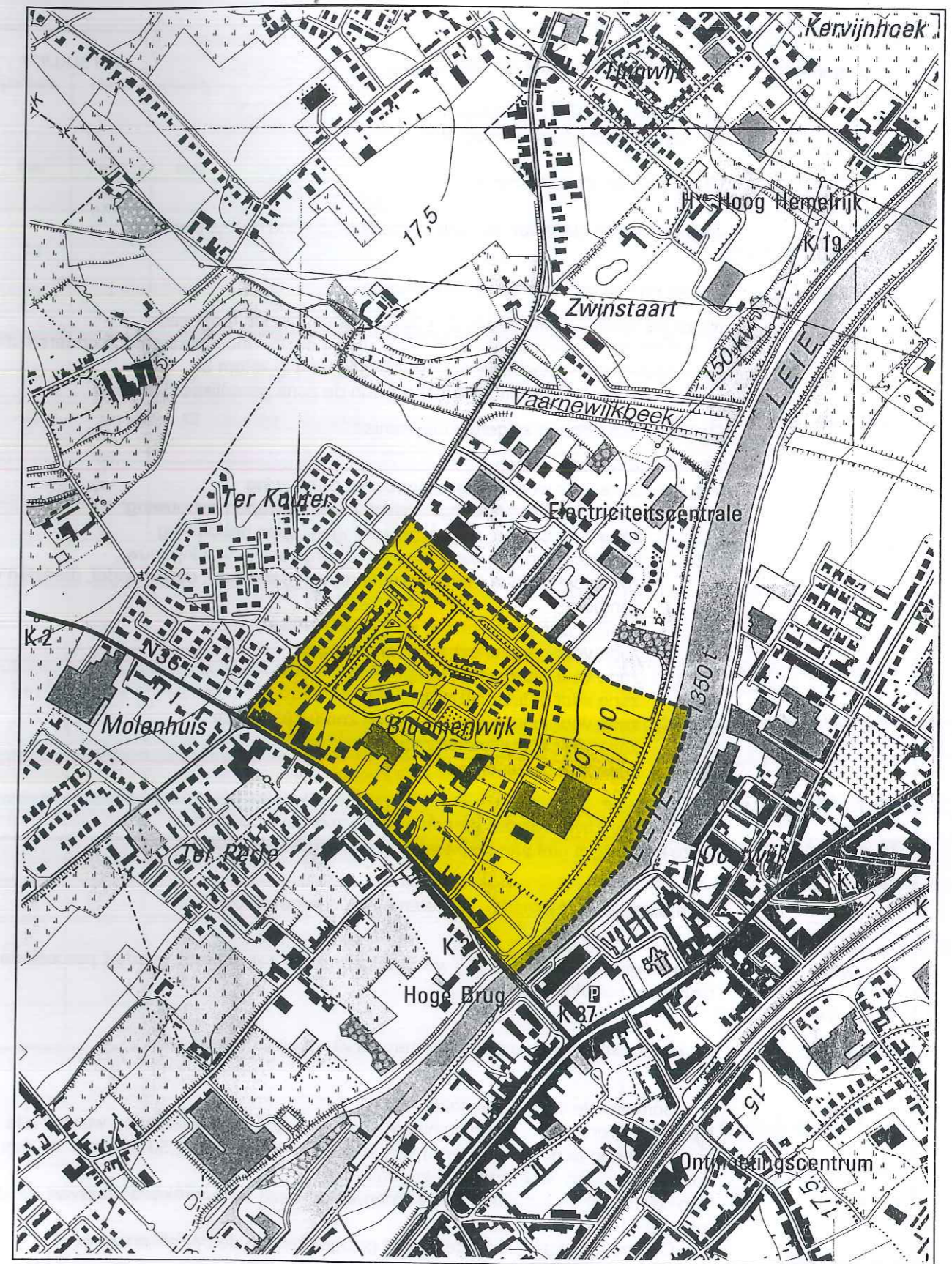
*[Signature]*

ir. arch. J. Klokoeka

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

<b>K1</b>	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	<b>K9</b>	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
<b>K2/3</b>	<p>Hoofd- en nevenbestemming van de zone :</p> <p>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.</p> <p>De kenletters hebben volgende betekenis :</p> <p><b>W</b> zone voor wonen  <b>W1</b> zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing  <b>W2</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, halfopen bebouwing  <b>W3</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, open bebouwing  <b>W5</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, sociale woningbouw  <b>H</b> zone voor horeca (met uitzondering van dancings), detailhandel, diensten en kantoren  <b>SB</b> zone voor stapelplaatsen en kleine bedrijven  <b>GV</b> zone voor gemeenschapsvoorzieningen  <b>GB</b> zone voor garages en bergingen  <b>N1</b> zone voor industriële activiteiten  <b>N2</b> zone voor industriële activiteiten zonder productie  <b>WB</b> zone voor wisselbestemming  <b>BV</b> zone met bouwverbod</p>	<b>K10</b>	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
<b>K4</b>	De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.	<b>K11</b>	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding <b>o/x</b> 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.
<b>K5</b>	De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.	<b>K12</b>	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.
<b>K6</b>	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	<b>K13/14/15/16</b>	De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
<b>K7</b>	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m <sup>2</sup> .	<b>K17</b>	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld. De maximale nokhoogte wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld.
<b>K8</b>	<p><b>V</b> 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.</p> <p><b>T</b> Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.</p>	<b>K18</b>	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 1.80m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
		<b>K19</b>	<b>HD</b> hellend dak <b>PD</b> plat dak
		<b>K22/23/24</b>	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

tabel 1

NR	ZONE	BESTEMMING		KAVELBREEDTE		MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			HOOFDGEBOUWEN PLAATSING in m t.o.v.				HOOFDGEBOUWEN VOLUME in m						DAKVORM helling in graden			AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR
		hoofd	neven	min	max	in %	in m <sup>2</sup>	V/T	rooilijn		zijkavelgrens	achterkavelgrens	diepte gelijkvloers		diepte verdieping		hoogte kroonlijst-nokhoogte	max aantal bouwlagen	type	helling		A	B	C	
									min	max			min	max	min	max				min	max				
1	sienna+raster	W1/H/SB	-	6	-	-	-	-	ZP	ZP	AV	6	← AV →						-	-	50	A	B1,2,3	C1	1
2	sienna	W1/H/SB	-	6	-	-	500	-	ZP	ZP	AV	6	-	20	-	12	7/13	2	-	-	50	A	B1,2,3	C2	2
3	vermiljoen	W1	H	6	-	50	350	-	ZP	ZP	AV	8	-	15	-	12	7/13	2	-	35	50	A	B1,2,3,4	C3	3
4	donkeroranje	W2,3/H/SB	-	12	-	50	-	-	ZP	ZP	0/3	-	-	-	-	12	7/13	2	-	35	50	A	B1,2,3,4,5	C4	4
5a	oranje	W2	H	12	-	40	250	-	ZP	-	0/3	8	-	15	-	12	6/12	2	-	-	50	A	B1,2,3,4,5	C5	5a
5b	oranje	W3	H	20	-	33	250	-	ZP	-	3	8	-	25	-	12	AV	AV	-	-	50	A	B1,2,3,4,5	C6	5b
6	oker	W5	H	←									← AV →									A	B1,2,3,4	C7	6
7	blauw	GV	-	←									← AV →									A	B1	C8	7
8	blauw	GV	W	-	-	70	-	-	AV	AV	AV	AV	-	-	-	-	-	2	-	-	-	A	B1,2	C9	8
9	paars	N2	-	-	-	100	-	-	ZP	ZP	0	-	← AV →									A	B1,5	C10	9
10	paars	N1	-	-	-	100	-	-	ZP	ZP	0	-	← AV →									A	B1,5	C11	10
11	paars+raster	N1	-	-	-	100	-	-	ZP	ZP	0	-	← AV →									A	B1,5	C12	11
12	violet	N2	-	-	-	80	-	-	ZP	ZP	-	-	← AV →									A	B1,5	C13	12
13	roze	SB	-	-	-	80	-	-	ZP	ZP	0	-	← AV →									A	B1,3,5	C14	13
14	karmijn	GB	geen	-	-	100	-	-	←				← AV →									A	-	C15	14
15	oranje/violet	WB	←										← AV →											C16	15
16	paars/bronsgr.	WB	←										← AV →											C17	16
17	oranje/geel	WB	←										← AV →											C18	17
18	roze/vermilj.	WB	←										← AV →											C19	18
19	sienna/donkeror.	WB	←										← AV →											C20	19
20		BV	←										← AV →											C21	20



## aanvullende voorschriften

### A Algemene voorschriften

#### A1. Aansluiting der gebouwen

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

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

#### A2. Hinder

Alle activiteiten, die hinderlijk zijn voor de woonomgeving, worden verboden.

#### A3. Afsluitingen

op perceelsgrenzen :

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.

In andere zones zijn afsluitingen in baksteen of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m.

op bouwlijn in vrije zijstrook :

Over maximum 60% van de totale breedte van de voorgeschreven vrije zijstroken zijn afsluitingen tot 2,00m hoogte toegelaten, mits aansluitend op het hoofdgebouw en in metselwerk conform de voorgevel. De lengte van deze afsluiting mag aan 1 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.

#### A4. Parkeerruimten, garages, stallingsruimten

a/ woningen

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

uitzonderingen:

- parkeerplaats niet te voorzien binnen aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat

- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9 m

- garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6 m

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 woongelegenheden 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 een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75 m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de 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, met minimum van 0,60 m.

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 hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

#### A8. Stapelen van goederen

Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, hangar,...) geplaatst worden.

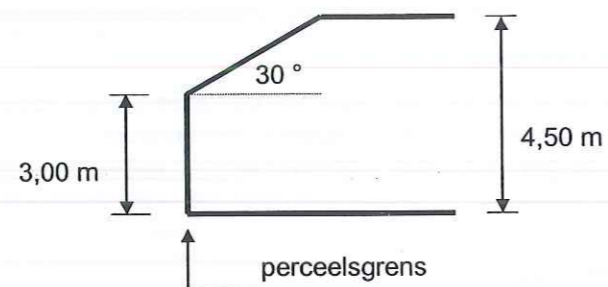
Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

Deze bepaling heeft geen betrekking op de zone voor nijverheid.

## 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 tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60 m<sup>2</sup>.
- Maximum gabarit vanaf de perceelsgrens :

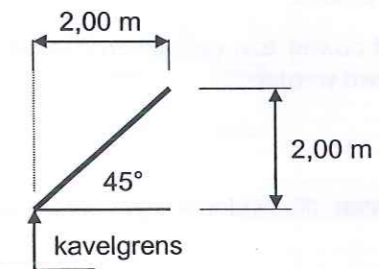


- Het bouwen op de perceelsgrens is enkel toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in baksteen (ook aan de buitenkant te voegen).
  - Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 0,75 m tot de perceelsgrens te worden in acht genomen.
  - Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegenaangesloten te worden.
  - Bijgebouwen op de perceelsgrens of op 0,75 m van de perceelsgrens zijn slechts toegelaten vanaf de maximaal toegelaten bouwdiepte.
- Bijgebouwen binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte moeten de afstand tot de zijkavelgrenzen respecteren die gelden voor het hoofdgebouw.

### B2. Dakterrassen

- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn de volgende bepalingen van toepassing :
  - \* De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens.

In deze zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabarit :



Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 2,00 m hoog zijn.

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

### B3. Bedrijvigheid

- Binnen deze zone zijn de winkel- en horeca-activiteiten toegelaten.
  - De bedrijfsactiviteiten mogen niet storend zijn voor de woonomgeving.

### B4. Nevenbestemming in de woonzones

- De toegelaten nevenbestemming, vermeld in de kolom 3, wordt beperkt tot maximum 30% van de totale vloeroppervlakte.

### B5. Inplanting garages

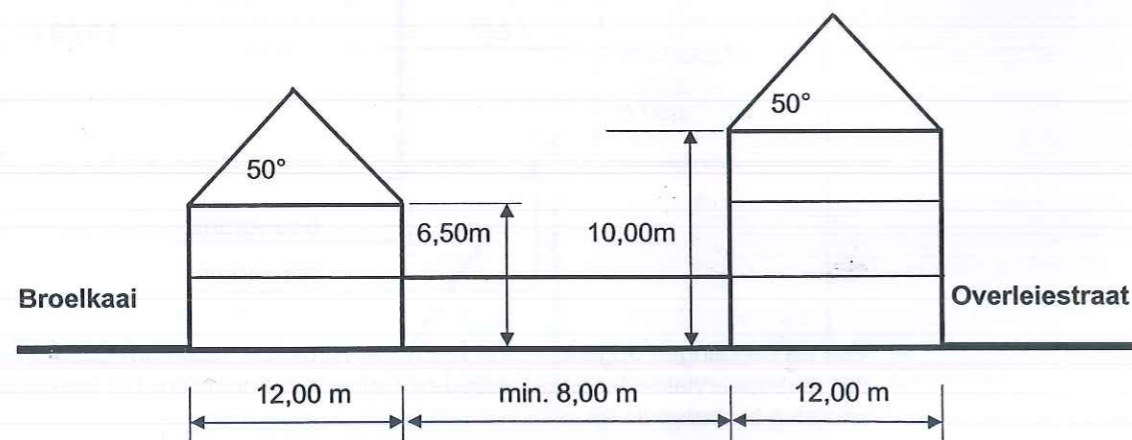
- De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 6.00 m te bedragen.



## C Zonevoorschriften

### C1. Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, aaneengesloten bebouwing

- 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.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De bedrijvigheid wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden worden. Bij afbraak van de bestaande gebouwen moeten de nieuwe voorschriften gerespecteerd worden. De nieuwe gebouwen moeten het volgende maximum gabarit respecteren:



- Indien de afstand tussen de hoofdgebouwen meer dan 10,00 m bedraagt, mogen beide gebouwvolumes 3 bouwlagen bevatten.
- In geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) dient het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

### C2. Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, aaneengesloten bebouwing

- 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.

- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De bedrijvigheid wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden worden. Bij afbraak van de bestaande gebouwen moeten de nieuwe voorschriften gerespecteerd worden.
- In geval van woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) dient het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

### C3. Zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing

- 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.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De blinde gevels dienen afgewerkt te worden.

### C4. Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, open en halfopen bebouwing

- De bepalingen vermeld onder C5. (halfopen bebouwing) en/of C6. (open bebouwing) zijn van toepassing binnen deze zone.
- De bedrijvigheid wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden worden.

### C5. Zone voor wonen, halfopen bebouwing

- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden. Bij afbraak van de bestaande gebouwen moeten de nieuwe voorschriften gerespecteerd worden.
- De woning die als eerste van de twee de bouwvergunning bekomt, is bepalend voor het gabarit van het hoofdgebouw. De tweede woning dient dit gabarit te respecteren.

### C6. Zone voor wonen, open bebouwing

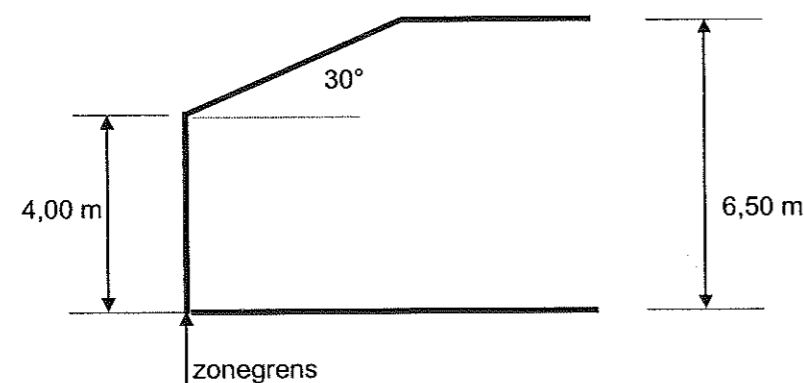
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden. Bij afbraak van de bestaande gebouwen moeten de nieuwe voorschriften gerespecteerd worden.

**C7. Zone voor wonen, sociale woningbouw**

- Nieuwbouw of verbouwwerken in deze zone dienen de onderlinge schikking en het architecturaal karakter van de bestaande bouwvolumes te respecteren, om de homogeniteit en sfeer van de woonwijk te behouden.
- Het bestaande gabarit, boven de eerste bouwlaag, dient gerespecteerd te worden.
- De garages en bergingen binnen deze zone dienen zo dicht mogelijk bij de eventuele garageweg gesitueerd te worden.

**C8. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen –A (containerpark en stadsdepot)**

- De bestaande gebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven.
- De nieuw op te trekken gebouwvolumes mogen het volgende maximum gabarit niet overschrijden :



- In de gebouwen zijn activiteiten verboden die een reuk-, rook-, stof- en/of lawaaihinder voor de woonomgeving veroorzaken.
- Binnen de zone is enkel stapelen van producten toegelaten die niet hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de woonomgeving.

**C9. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen –B (school)**

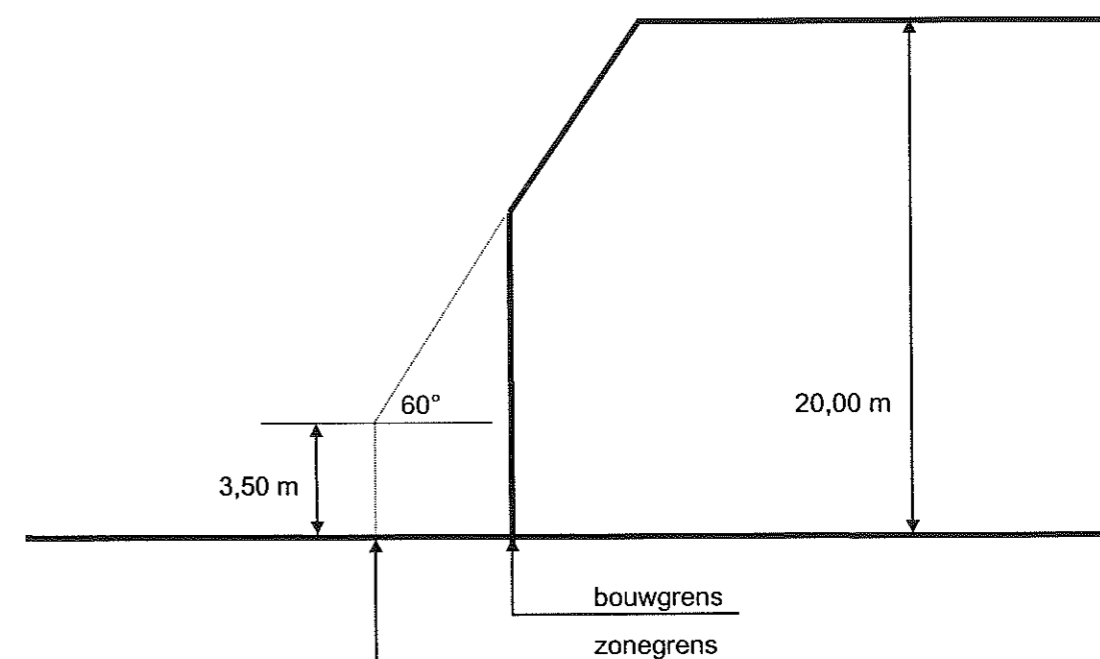
- De bestaande gebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven.
- Bij eventuele uitbreiding van de schoolgebouwen dient de afstand t.o.v. de zonegrens steeds even of groter te zijn dan de hoogte van gebouwvolume.
- Binnen de zone is 1 woongelegenheid toegelaten.

**C10. Zone voor industriële activiteiten - opslagactiviteiten - A**

- De zone is uitsluitend bestemd voor de opslagactiviteiten van het metaalconstructiebedrijf.
  - De bestaande gebouwen mogen behouden blijven.
- Nieuw op te trekken gebouwen (uitbreiding) mogen niet hoger zijn dan 14,00 m.

**C11. Zone voor industriële activiteiten - productie - B**

- De zone is bestemd voor de productieactiviteiten van het metaalconstructiebedrijf.
- De bestaande gebouwen mogen behouden blijven.
- Nieuw op te trekken gebouwen mogen niet hoger zijn dan het volgende maximum gabarit :



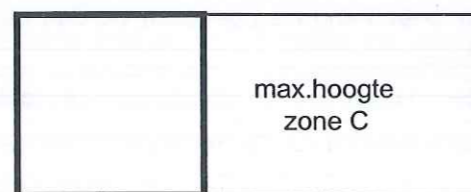
- Van de bepalingen opgenomen in het hogervermelde maximum gabarit mag op een deel van de zoneoppervlakte (hoogstens 300 m<sup>2</sup>) afgeweken worden. De maximum hoogte van deze afwijking bedraagt 24,00 m.
- Binnen de zone is 1 woongelegenheid toegelaten.
- Per 100 m<sup>2</sup> van de bebouwde bedrijfsoppervlakte dient 1 parkeerplaats voorzien te worden. De parkeerruimte mag binnen deze zone, belast met bouwverbod, aangelegd worden.

**C12. Zone voor industriële activiteiten - productie - C**

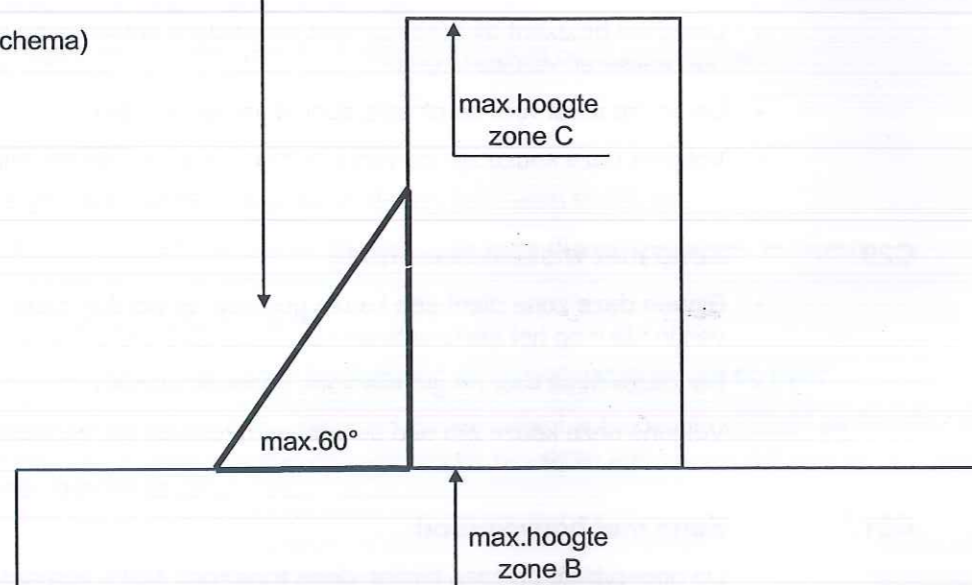
- Deze zone is bestemd voor speciale technologische inrichtingen die de maximum hoogte toegelaten binnen de zone B overschrijden.
- De toegelaten maximum hoogte van de nieuw op te trekken gebouwvolumes binnen deze zone is 45,00 m.
- De gebouwvolumes met de vermelde hoogte mogen op maximum 2500 m<sup>2</sup> van de zoneoppervlakte gerealiseerd worden. De betreffende maximum oppervlakte mag niet verdeeld worden in verschillende deelzones.
- De exacte situering van deze gebouwvolumes is afhankelijk van de interne technologische noodwendigheden.

- Aansluitend op de gebouwvolumes opgetrokken binnen het deel met de maximumhoogte mag een overgangszone voorzien worden, waarbinnen het maximumgabarit van de zone B volgens het schema overschrijden wordt :

bovenaanzicht (schema)



zijaanzicht (schema)



Deze overgangszone mag op maximum 1500 m<sup>2</sup> van de zoneoppervlakte gerealiseerd worden.

- De gevels van de gebouwvolumes binnen deze zone (torens en overgangszones) moeten op een ruimtelijk en architecturaal verantwoorde en creatieve manier gerealiseerd worden.
- Op de rest van de zoneoppervlakte zijn de voorschriften van de zone B van toepassing.

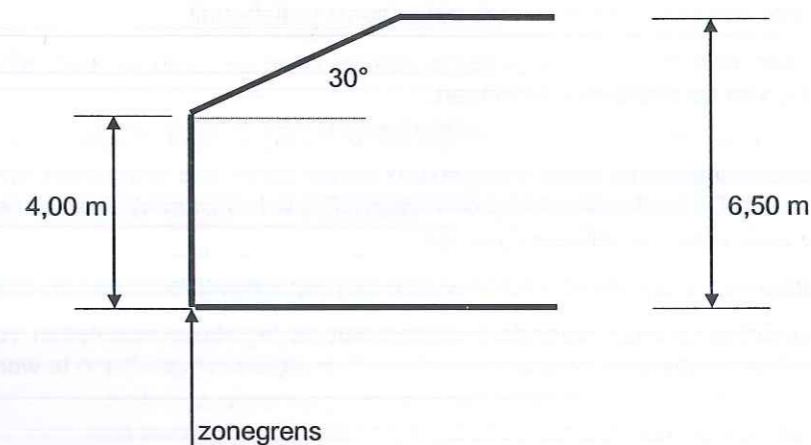
### C13. Zone voor industriële activiteiten met uitsluiting van productie

- Deze zone is bestemd voor logistieke functies en non-productieve activiteiten, zoals administratieve functies, kantoren, research, enz., die geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

- Alle productieactiviteiten zijn binnen deze zone verboden.
- De toegelaten activiteiten dienen uitsluitend binnen de afgesloten gebouwen te gebeuren.
- De voorschriften i.v.m. het maximum volume van de op te trekken constructies geldig voor de zone A zijn binnen deze zone van toepassing.
- Daarnaast dient de maximum hoogte van de gebouwen altijd gelijk of kleiner te zijn dan de afstand tot eender welke zone- en/of perceelsgrens.
- Binnen deze zone kunnen evenwel aanvullende activiteiten plaatsvinden, zoals verschillende activiteiten die buiten de gebouwvolumes een open vlakte vereisen, zoals opritten, manoeuvreerzone voor zwaar verkeer, intern bedrijfsverkeer, aanleg van parkings, enz.
- De oppervlakte gelegen binnen de zone mag 100% verhard worden.

### C14. Zone voor kleine en/of ambachtelijke bedrijven

- Binnen deze zone zijn artisanale activiteiten toegelaten.
- De bestaande gebouwen mogen als stapelplaats of voor een klein bedrijf gebruikt worden. Van de gebouwen die de maximumhoogte overschrijden zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.
- Maximumgabarit van de gebouwen :

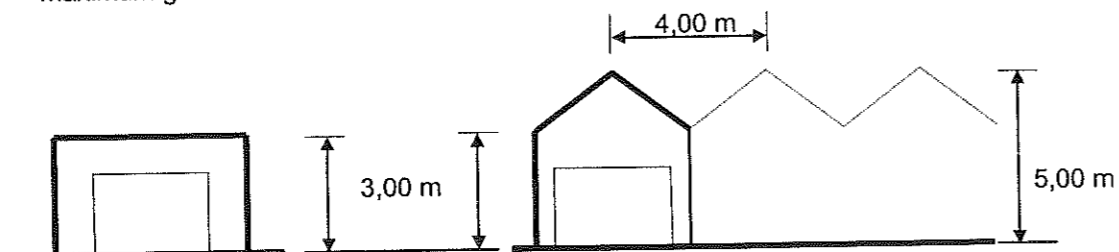


- De bedrijvigheden mogen geen hinder veroorzaken t.o.v. de bestaande woonomgeving.
- Het parkeren van zowel werknemers als van het cliënteel dient binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

### C15. Zone voor garages en bergingen

- Binnen deze zone zijn artisanale activiteiten niet toegelaten.

- Garages gebouwd langs de garageweg moeten voldoen aan volgende voorwaarden :
  - \* verplichte bouwlijn : ZP
  - \* maximum gabarit :



- Het bouwen op de perceelsgrens is toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens opgetrokken is in baksteen.  
Bij niet-bakstenenconstructies moet een afstand van 0,75 m tot de kavelgrens gerespecteerd worden.

#### C16. Zone met wisselbestemming

- Binnen deze zone dient keuze gemaakt te worden tussen twee bestemmingsmogelijkheden, nl. het wonen (in overeenstemming met de verkavelingvergunning), en/of zone voor vestiging van logistieke functies horende bij het metaalconstructiebedrijf.
- De keuze kan slechts voor een gedeelte van de zone gemaakt worden, afhankelijk van de bestemming van de bestaande woningen.
- In functie van de afbakening van de bestemmingskeuze dient tevens de zone voor groenscherm telkens tussen de zone voor wonen en de zone voor industriële activiteiten gesitueerd te worden. De aanleg van het groenscherm (t.o.v. het wonen) moet binnen de zone voor industriële activiteiten gerealiseerd worden.
- Volgens deze keuze zijn de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.
- Om de bestemmingskeuze voor de vestiging van de logistieke activiteiten van het bedrijf te kunnen realiseren, dient de bestaande verkavelingvergunning gewijzigd te worden.

#### C17. Zone met wisselbestemming

- Binnen deze zone dient keuze gemaakt te worden tussen twee bestemmingsmogelijkheden, nl. zone voor groenscherm of zone voor industriële activiteiten met bouwverbod.
- Afhankelijk de bestemmingskeuze binnen de zone 15 dient de respectievelijke keuze binnen de zone 16 gemaakt te worden.
- Concreet betekent dit dat als er binnen de zone 15 gekozen wordt voor de woonfunctie, dient het wonen t.o.v. de aanpalende zone voor nijverheid gebufferd te worden.
- De keuze moet voor de globale zone gemaakt worden.
- Volgens deze keuze zijn de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

#### C18. Zone met wisselbestemming

- Binnen deze zone dient keuze gemaakt te worden tussen twee bestemmingsmogelijkheden, nl. open ruimte (verharde parkeerplaats) of bebouwing.
- Concreet betekent dit ofwel behoud van de bestaande private parkeerplaats en de opslagplaats, ofwel het optrekken van gebouwvolumes (woningbouw en/of kantoren).
- Bij de bebouwing mag gekozen worden tussen aaneengesloten, halfopen- of open bebouwing.
- De keuze moet voor de globale zone gemaakt worden.
- Volgens deze keuze zijn de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

#### C19. Zone met wisselbestemming

- Binnen deze zone dient een keuze gemaakt te worden tussen twee bestemmingsmogelijkheden, nl. zone voor kleine en/of ambachtelijke bedrijven of wonen (aaneengesloten bebouwing).
- Concreet betekent dit ofwel behoud en verdere ontwikkeling van het bestaande bedrijf, ofwel het realiseren van woningen.
- De keuze moet voor de globale zone gemaakt worden.
- Volgens deze keuze zijn de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

#### C20. Zone met wisselbestemming

- Binnen deze zone dient een keuze gemaakt te worden tussen de bestemmingen, weergegeven in kleur op het bestemmingsplan.
- De keuze moet voor de globale zone gemaakt worden.
- Volgens deze keuze zijn dan de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

#### C21. Zone met bouwverbod

- De oppervlakte gelegen binnen deze zone mag 100% verhard worden.
- Driedimensionele constructies (boven het maaiveld) zijn binnen de zone niet toegelaten. Een uitzondering vormen eventuele uitbouwen, opgetrokken i.f.v. de technologische uitrusting.
- Deze uitbouwen moeten op de gebouwen binnen de aanpalende zone aansluiten. De diepte van de uitbouw mag maximum 2,50 m bedragen, de lengte 3,00 m (gemeten aan de aanpalende gevel).

#### C22. Zone voor openbare wegenis

- De groene gebieden binnen deze zone dienen behouden te blijven.
- Alle waardevolle en gezonde bomen binnen deze zone dienen behouden te blijven.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.

**C23. Zone voor garageweg**

- Via deze weg mogen geen woningen ontsloten worden.

**C24.**

**Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang**

- Deze zone is bestemd voor doorgang van voetgangers en fietsers.
- Langs de Leie maakt deze zone deel uit van de tracés van jaagpaden langs de bevaarbare waterlopen die een regionale verbinding voor voetgangers en fietsers vormen tussen de verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, gelegen langs deze waterinfrastructuur.
- De aanleg en beplanting van deze wegen dienen volgens een integraal aanlegplan van de Leievallei gerealiseerd te worden.
- Ter hoogte van de loskade mag deze zone gekruist worden door de verkeersbewegingen i.v.m. het laden en lossen.
- De continuïteit van doorgang voor de voetgangers en fietsers door de opslag- en laadruimte van het bedrijf dient gewaarborgd te worden.
- De ligging (tracé en breedte) van de doorgang mag niet gewijzigd worden.

**C25. Zone voor groen**

- De groene gebieden binnen deze zone dienen behouden te blijven.
- Alle waardevolle en gezonde bomen binnen deze zone dienen behouden te blijven.

**C26.**

**Zone voor groen, rivieroever**

- Deze zone bevat de strook tussen het jaagpad en de waterspiegel van de rivier.
- De landschappelijke behandeling van deze stroken dient volgens een globaal aanlegplan van de Leieoeveren gerealiseerd te worden. De aanleg van deze zone hoeft niet aan beide kanten van de rivier identiek te zijn.

**C27. Zone voor watergebonden bouwconstructies - loskade**

- De continuïteit van doorgang voor de voetgangers en fietsers door de opslag- en laadruimte van het bedrijf en door de manoeuvreerruimte van de loskade dient binnen de zone gewaarborgd te worden.

**C28. Zone voor parking (openbaar)**

- De parking dient aangeplant te worden met hoogstammige bomen (min. 1 boom/100m<sup>2</sup>).

**C29. Zone voor parking (privaat)**

- De bestaande aanleg van de parking dient beschermd te worden.

**C30.**

**Zone voor groenscherm**

- De zone dient volledig beplant te worden met hoog- en laagstammig groen (streekeigen soorten).
- De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermingfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt
- De inrichting van de bufferzone zal integraal deel uit maken van de bouwaanvraag van de naastliggende zones.
- In principe is in deze zone geen verharding toegelaten. Een uitzondering vormt een afzonderlijke toegang (oprit) gesitueerd in de Broelstraat. De toegang is op het bestemmingsplan met een pijl weergegeven.
- De exacte ligging en afmetingen van deze toegang moeten de visuele afschermingfunctie van de zone respecteren.
- Door deze zone mag eveneens een opritconstructie gerealiseerd worden als verbinding tussen het bedrijfsareaal en de loskade. De andere bestaande opritten binnen de zone mogen behouden blijven.

**C31.**

**Zone voor achteruitbouw**

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg.
- Maximum 40% van deze zone mag verhard worden voor opritten.
- De bestaande hoogstammige bomen binnen de zone dienen maximaal behouden te worden.

**C32.**

**Zone met wisselbestemming**

- Binnen deze zone dient keuze gemaakt te worden tussen twee bestemmingmogelijkheden, nl. zone voor parking of zone voor achteruitbouw.
- Afhankelijk de bestemmingskeuze binnen de zone 17 dient de respectievelijke keuze binnen de zone 31 gemaakt te worden.
- Concreet betekent dit dat als er binnen de zone 17 gekozen wordt voor het behoud van de bestaande private parkeerplaats en de opslagplaats, dient binnen deze zone de bestaande ruimtelijke afwerking (beplanting) behouden blijven. Indien gekozen wordt voor het bouwen van woningen of kantoren, krijgt deze zone de functie van de achteruitbouwstrook.
- De keuze moet voor de globale zone gemaakt worden.
- Volgens deze keuze zijn de voorschriften van de respectievelijke zone van toepassing.

**C33.**

**Zone voor nutsleidingen**

- De zone is bestemd voor ondergrondse leidingen van de elektriciteitscentrale.