

Provincie West-Vlaanderen

GEMEENTE OOSTROZEBEKE

Ontwerp
Stedenbouwkundige voorschriften

BPA: HOOGLEEN

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

Afdelingshoofd

Ruimtelijk planner

Geert Sanders

Mark Geldof

David Vandecasteele

Wijzigingen

aangepast aan opmerkingen

aangepast aan opmerkingen plenaire vergadering dd. 04-01-2001

ontwerp

opgemaakt op 11.05.2000

september - oktober 2000

februari 2001

mei 2001

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen vantot

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in vergadering

van

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel van de gemeente

0 ALGEMEEN

0.1 Plandocumenten

- a) de stedenbouwkundige voorschriften
 - b) de kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten
- De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

0.2 Algemene voorschriften

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden, met uitzondering van VK nr 544.1062 (zie bestaande toestand), die bij goedkeuring van onderhavig bpa komt te vervallen, en waar de voorschriften van onderhavig bpa in de plaats treden.

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in hun huidige toestand. Bij grondig, ingrijpende verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig bpa nageleefd te worden.

In de totaliteit van het plangebied is het permanent plaatsen van recreatieve buitenverblijven zoals caravans, kampeerwagens en zichtbare bovengrondse brandstofrecipiënten verboden en het plaatsen van private TV-antennes en andere private ontvangst- en zendinstallaties zichtbaar vanop het openbaar domein zijn eveneens verboden.

De grafische aanduidingen op het plan hebben voorrang op de stedenbouwkundige voorschriften.

Gebouwen en constructies voor gemeenschapsuitrustingen en openbaar nut kunnen in elke zone worden toegelaten mits ze qua volume en voorkomen en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

0.3 Verklaring van begrippen

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel.

Bestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzovoort, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bouwdiepte

De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal dat, hetzij met de grond verbonden is, hetzij steun vindt in of op de grond en waarvoor een bouwvergunning is vereist.

Hiermee worden bedoeld : erfafscheidingen, toegangspoorten, windmolen, brievenbussen, kruipruimten, tennisveld, zwembad, e.d.

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de gebruiker of gebruiker, uitgesloten het gebruik of verbruik ter plaatse van die goederen.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Gesloten bebouwing

Een woningblok, bestaande uit ten minste drie woningen met gemene muren en twee open gevels, behalve de hoekwoningen.

Grondoppervlak van een bouwwerk

Is de oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

Halfopen bebouwing

Een woningblok dat uit slechts twee woningen bestaat, met één gemene muur en drie vrijstaande, d.w.z. open en afgewerkte, gevels.

Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kroonlijst

Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

Kroonlijsthoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de kroonlijst.

Nevenbestemming

Is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming.

Nok

Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de nok.

Open bebouwing

Een aantal woningen waarvan alle gevels vrijstaand zijn, open en afgewerkt.

Peil

Het niveau – gemeten t.o.v. het zeeniveau – van de voorliggende straat, in de as gemeten.

Het niveau – gemeten t.o.v. het zeeniveau – van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Perceel

Een kadastraal bekend, aaneengesloten stuk grond, toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Referentiepeil

Afgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit BPA het begrip referentiepeil gehanteerd.

Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

Rooilijn

Een op de bestemmingsplankaart en desgevallend ook op de plankaart bestaande toestand aangegeven onderbroken dunne, lange streeplijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein en straten en wegen.

Tuinhuisje

Het bouwwerk of gebouw, uitsluitend bedoeld voor het bergen van tuinmateriaal of voor het kweken van groenten onder glas, met een vloeroppervlakte beperkt tot 12 m².

Uitbouw

Is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw ; de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen – gemeten tussen de buitenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

Winkel

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van detailhandel.

Woongelegenhed

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1 ZONE 1 : ZONE VOOR OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

1.1 Bestemmingsvoorschriften

1.1.1 Hoofdbestemming

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen, met uitsluiting van meergezinswoningen, en daarbijhorende koeren en hovingen, en dit onder de vorm van open- en half-open bebouwing.

1.1.2 Nevenbestemming

Per woongegelegenheid kan slechts een beperkte oppervlakte worden benut voor bedrijfsdoeleinden. De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen. De bedrijfsvoering dient zich hoedanook te beperken tot dienstverlening en detailhandel, gericht op het voorzien in de dagelijkse behoeften, en qua volume en voorkomen voldoen aan de desbetreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden.


De bedrijfsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 30 % van de vloeroppervlakte op het gelijkvloers.

De woonfunctie zal hoedanook dominant blijven

Zijn absoluut verboden :

Bedrijven gericht op productie en/of stapelen van goederen, op de verkoop van brandstoffen, giftige en/of explosieve stoffen, supermarkten, horecabedrijven en grootschalige detailhandelsbedrijven.

1.1.3 Deelzone met nabestemming wegen en daarbijhorende vrije ruimten

De percelen of perceelsdelen binnen de deelzone aangeduid met  kunnen, indien het gemeentebestuur zo beslist, een nabestemming krijgen als wegen en daarbijhorende vrije ruimten. In dit geval gelden dan de voorschriften van zone 11 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten".

1.2 Inrichtingsvoorschriften

1.2.1 Kavelbreedte

De kavelbreedte bedraagt :

voor de open bebouwing minimum 18,00 m.

voor de halfopen bebouwing minimum 12,00 m.

Bij nieuw te vormen kavels, bij een nieuwe verkaveling, mogen de kavels een maximum oppervlakte hebben van 700 m².

1.2.2 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

1.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan twee parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

1.3 Bebouwingsvoorschriften

1.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Volgende maxima (met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen) gelden :

bij open bebouwing : 40 % met maximum bebouwd oppervlakte van 250 m²

bij half-open bebouwing : 50 % met maximum bebouwd oppervlakte van 200 m²

1.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt :

- bij open bebouwing : min. 3,00 meter

- bij half-open bebouwing : min. 0,00/3,00 meter

Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens

Tenzij op de bestemmingsplankaart de uiterste grens voor hoofdgebouwen is vastgelegd, dient een afstand van minimum 8,00 meter gerespecteerd te worden t.o.v. de achterkavelgrens of de zonegrens.

1.3.3 Plaatsing van de hoofdgebouwen binnen de deelzone met behoud van aantal woningen

Binnen deze deelzone aangeduid met ● mogen geen bijkomende woningen worden gecreëerd.

Binnen de deelzone dient een nieuw te bouwen woning (als herbouwen van de reeds bestaande woning) op minstens drie kwart van de oppervlakte van de bestaande woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch één geheel mee vormen, worden opgericht.

Het volume van de woning binnen deze deelzone dient beperkt te worden tot 700 m³.

Indien de bestaande woning reeds een volume heeft groter dan 700 m³, kunnen verbouwingen enkel binnen het bestaand bouwvolume.

Enkel verbouwen, uitbreiden of herbouwen van de bestaande woning, waarop het symbool ● op de bestemmingsplankaart geplaatst is, is hier toegelaten, rekening houdend met voornoemde voorwaarden.

1.3.4 Plaatsing van de hoofdgebouwen binnen de deelzone met expliciete verplichting tot erfontsluiting via de Molstenstraat

De bebouwing, opgetrokken binnen onderhavige deelzone aangeduid met ◆, dienen gericht te zijn op de Molstenstraat, en niet op de private toegangsweg (zone 13). De plaatsing van de hoofdgebouwen en de bouwdieptes dienen dan ook gelezen te worden ten aanzien van de Molstenstraat. Erfontsluiting dient dan ook te gebeuren op de Molstenstraat.

1.3.5 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

bij open bebouwing :	op het gelijkvloers :	20,00 meter
	op de verdieping :	15,00 meter
bij half-open bebouwing :	op het gelijkvloers :	15,00 meter
	op de verdieping :	12,00 meter

1.3.6 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

Indien moet aangesloten worden op bestaande gebouwen, met andere bouwhoogtes kan van dit voorschrift afgeweken worden mits artikel 1.3.8. wordt toegepast.

1.3.7 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Voor de dakvorm geldt het volgende :

Voor die percelen waar er gekozen wordt voor open bebouwing is de dakvorm vrij.

Voor die percelen waar er gekozen wordt voor halfopen bebouwing moet voldaan worden aan artikel 1.3.8.

1.3.8 Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

Bij halfopen bebouwing dienen de gekozen dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel in harmonie te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw.

Er dient een harmonieuze aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, teneinde een harmonieus straatbeeld te bekomen.

1.3.9 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gehanteerd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

1.3.10 Tuinhuisjes/berging

In de niet bebouwde delen van het perceelsdeel van onderhavige zone kan maximaal 1 tuinhuisje of berging toegelaten worden, onder volgende voorwaarden :

Plaatsing : op minimum 8,00 meter van de uiterste achtergevel van het hoofdgebouw.

op minimum 1,00 meter van een zijkavelgrens of op een zijkavelgrens als koppeling mogelijk is.

Gabarit : kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75 meter

nokhoogte bij hellend dak maximum 3,50 meter

Bij koppeling op de perceelsgrens dient de kroonlijsthoogte en de nokhoogte van de gekoppelde tuinhuisjes of bergingen identiek te zijn.

oppervlakte : maximaal 21 m²

materialen : De gevels van het tuinhuisjes of berging dient in esthetisch verantwoorde, eigentijdse en duurzame materialen afgewerkt.

1.3.11 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.

paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.;

houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.;

indien de woning gekoppeld wordt mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 m. achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,00 m.

2 ZONE 2 : ZONE VOOR AANEENGESLOTEN BEBOUWING MET ONDERBREKING.

2.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ééngezinswoningen, onder de vorm van aaneengesloten bebouwing.

Nevenbestemming

Diensten, handel (met uitsluiting van supermarkten en grootschalige detailhandel), horeca die niet storend en niet hinderend zijn voor de woonomgeving (met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden) en kantoren, op voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

De oppervlakte ten dienste van bovenvernoemde nevenbestemmingen mag niet meer dan 70% bedragen van vloeroppervlakte op het gelijkvloers.

De woonfunctie zal hoedanook dominant blijven.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

2.2.1 Kavels

Bij nieuw te vormen kavels, bij een nieuwe verkaveling, mogen de kavels een maximum oppervlakte hebben van 700 m².

2.2.2 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

2.2.3 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel op het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan één parkeerplaats voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

2.3 Bebouwingsvoorschriften

2.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De bebouwde oppervlakte op de gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, bedraagt maximaal 350 m².

2.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn
zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

De voorgevelbouwlijn dient voor minimum 70 % samen te vallen met de verplichte bouwlijn of de rooilijn (zie plan). Voor de overige 30 % zijn insprongen ten opzichte van deze verplichte bouwlijn toegelaten.

- Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

De plaatsing van de hoofdgebouwen ten opzichte van de zijkavelgrenzen bedraagt 0,00 meter, voor zover op het perceel dat aan de zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgelaten worden. In dat geval dient een minimum afstand identiek aan deze van het aanpalende perceel waaraan de zijkavelgrens paalt, vrijgelaten te worden.

Deze laatste (uitzonderings-)regel geldt niet indien de perceelsgrens het perceel binnen onderhavige zone scheidt van een perceel gelegen binnen zone 11, zone 12 of zone 15.

- Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens, desgevallend de zonegrens zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

2.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

op het gelijkvloers : zie plan
op de verdieping : 12,00 meter

2.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil en een maximale nokhoogte van 12,00 meter. Indien moet aangesloten worden op bestaande gebouwen, met andere bouwhoogtes kan van dit maximale kroonlijsthoogte en nokhoogte afgeweken worden mits artikel 2.3.6. wordt toegepast.

2.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen.

Er dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve aansluiting met de aanpalende gebouwen.

Hiervoor dienen de voorschriften uit artikel 2.3.6. gevolgd te worden.

2.3.6 Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

De gekozen dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel dienen in harmonie te zijn met deze gebruikt in het aanpalend gebouw.

Er dient een harmonieuze aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, teneinde een harmonieus straatbeeld te bekomen.

2.3.7 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gehanteerd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

De delen van de bestaande gevel op de zijkavelgrens waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.

2.3.8 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.

- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.;
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.;
- indien de woning gekoppeld wordt mag de scheidingsmuur verlengd worden tot 3,00 m. achter de achtergevel, met een maximale hoogte van 2,00 m.

3 ZONE 3 : ZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woongebouwen, onder de vorm van meergezinswoningen.

3.1.2 Nevenbestemming

Bedrijvigheid, onder de vorm van diensten, handel, horeca en kantoren die niet storend en niet hinderend zijn voor de woonomgeving (met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden) kunnen als nevenbestemming naast het wonen toegelaten worden.

De bedrijfsvoering kan slechts gezien worden als een nevenbestemming, naast de hoofdbestemming wonen.

De oppervlakte die de nevenbestemming in beslag neemt mag hoe dan ook niet meer bedragen dan 30 % van vloeroppervlakte van het gelijkvloers.

3.2 Inrichtingsvoorschriften

3.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

3.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin.

Maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Het is verboden meer dan één parkeerplaats voor voertuigen aan te leggen, evenals goederen, afval, wrak(ken), container(s), caravan(s), voertuig(en) en dergelijke meer permanent te plaatsen in de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel.

3.3 Bebouwingsvoorschriften

3.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen voor 100 % bebouwd worden.

3.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

- Plaatsing ten opzichte van de rooilijn
zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

- Plaatsing ten opzichte van de zonegrenzen
zie plan, waar de uiterste grens van het hoofdgebouw grafisch is aangeduid.

Het gebouw mag tot op de zonegrenzen geplaatst worden.

3.3.3 Toegelaten bouwdiepten voor de hoofdgebouwen

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt :

op het gelijkvloers : zie plan

op de verdieping : zie plan

3.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten.

De kroonlijsthoogte mag maximum 8,00 meter bedragen, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot maximum 8,00 meter boven de kroonlijst.

3.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen.

3.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gehanteerd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

3.3.7 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.;
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.;

4 ZONE 4 : ZONE VOOR BIJGEBOUWEN.

4.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor bergingen en garages.

4.2 Inrichtingsvoorschriften

4.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

4.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als tuin of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

4.3 Bebouwingsvoorschriften

4.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen voor 100 % bebouwd worden.

4.3.2 Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen mogen tot op de grens van onderhavige bestemmingszone geplaatst worden.

4.3.3 Toegelaten bouwhoogten

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 3,00 meter, de nokhoogte maximaal 6,00 meter.

4.3.4 Toegelaten dakvormen

De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen.

4.3.5 Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

Zijn verboden : PVC en plastic- en butylproducten (met uitzondering van rolluiken, ramen, dakgoten, afleiders en deuren en poorten)

4.3.6 Harmonie van bergingen en/of garages binnen éénzelfde zone op de bestemmingsplankaart.

De bergingen en/of garages binnen onderhavige bestemmingszone en gelegen binnen éénzelfde zone aangeduid op de bestemmingsplankaart, dienen zowel een gelijke kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakvorm als materiaalgebruik te hanteren, zodat één harmonieus geheel wordt gevormd.

4.3.7 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.;
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.;

5 ZONE 5 : ZONE VOOR DETAILHANDEL EN AANVERWANTE VOORZIENINGEN MET EVENTUELE NABESTEMMING OPEN- EN HALFOPEN BEBOUWING

5.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor detailhandel in de textielsector en aanverwante voorzieningen, noodzakelijk voor de detailhandel. De activiteit betreft hoedanook geen productie.

Op het gelijkvloers is eveneens een bedrijfswoning of conciërgewoning, in functie van de detailhandel, toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen voor detailhandel en de gelijkvloerse oppervlakte niet meer bedraagt dan 150 m².

Nevenbestemming

Op de verdieping is een woonbestemming toegelaten.

Nabestemming

Indien de hoofdbestemming, met eventuele nevenbestemming, in zijn totaliteit niet wordt gerealiseerd, dan worden de gronden, op de bestemmingsplankaart gelegen binnen onderhavige zone, bestemd als zone 1 "zone voor open- en halfopen bebouwing", en zijn de voorschriften en bepalingen van zone 1 "zone voor open-en halfopen bebouwing" integraal van toepassing. In dit geval dienen de woningen ingeplant op minimum 8,00 meter van de rooilijn.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

5.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

5.2.2 Inrichting van de deelzone voor bebouwing en aanverwante voorzieningen

Enkel binnen de deelzone aangeduid met ◆ is bebouwing toegelaten, en zijn de bebouwingsvoorschriften aangegeven in 5.3 van toepassing.

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige deelzone, dienen ingericht te worden als groenzone of als rijstroken en private parkeerplaatsen, met inbegrip van laad- en losplaatsen voor vrachtwagens.

5.2.3 Inrichting van de deelzone voor bufferzone-groenzone (schermgroen)

De gronden binnen onderhavige deelzone, op de bestemmingsplankaart aangeduid met ✱, dienen integraal ingericht te worden met groen, teneinde een bufferzone rond de handelsgebouwen op te trekken.

De percelen binnen onderhavige deelzone moeten integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naalddhout).

De percelen binnen deze deelzone palend aan de Molstenstraat dienen niet beplant te worden met een dichte en gesloten beplanting, maar dienen beplant te worden met lage beplanting (0,5 m tot 1,00 m), vergezeld van een lineaire hoogstammige boomaanplanting (om de 10 meter).

Binnen onderhavige deelzone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte produkten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen onderhavige deelzone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van de percelen binnen deze deelzone palend aan de Molstenstraat, waar één in-/uitrit toegelaten is, met een maximale breedte van 10,00 meter.

Binnen de globale deelzone kan geen enkele bebouwing opgetrokken worden, tenzij de nabestemming, zijnde zone 1 "zone voor open- en halfopen bebouwing", in werking treedt.

5.2.4 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

5.3 Bebouwingsvoorschriften binnen de deelzone aangeduid met ◆

5.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, en gelegen binnen deze deelzone, mogen voor 80 % bebouwd worden.

5.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

Zie plan.

De gebouwen mogen tot op de grens van onderhavige deelzone geplaatst worden.

5.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

De kroonlijsthoogte van de gebouwen in onderhavige deelzone bedraagt maximaal 8,00 meter. De nokhoogte wordt beperkt tot maximum 12,00 meter.

Er zijn maximum 2 bouwlagen toegelaten.

5.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone is de dakvorm vrij te bepalen.

5.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen. Grootschalige gevelementen, zoals betonpanelen en dergelijke, zichtbaar vanaf de openbare weg, zijn niet toegelaten.

5.3.6 Architecturale kwaliteit van de bebouwing

Er dient gezorgd dat de bebouwing geen monotoon karakter krijgt, maar zich inpast in de omgeving en bijdraagt in een positief en harmonieus straatbeeld. Er dient kleinschaligheid qua architecturaal voorkomen gebruikt te worden.

Maatregelen, zoals het gebruik van insprongen, het ontwerpmatig hanteren van het begrip schaal en het werken met materiaaldifferentiatie, dienen in die richting genomen te worden.

5.3.7 Parking

Teneinde geen parkeeroverlast te creëren in de Molstenstraat, dient er per 3 potentiële bezoekers van de kleinhandelszaak één parkeerplaats te worden voorzien binnen onderhavige zone.

Het aantal potentiële bezoekers van de kleinhandelszaak wordt als volgt berekend :

1 persoon per 20 m² vloeroppervlakte die voor het publiek toegankelijk is.

6 ZONE 6 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE ACTIVITEITEN EN AANVERWANTE DETAILHANDEL

6.1 Bestemmingsvoorschriften

6.1.1 De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ambachtelijke activiteiten en aanverwante detailhandel.

De vloeroppervlakte benut voor detailhandel mag niet meer bedragen dan 20 % van de totale vloeroppervlakte.

Enkel die activiteiten die verenigbaar zijn met de woonomgeving en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden zijn binnen onderhavige zone toegelaten.

Indien de bestaande bedrijvigheid aldaar verdwijnt, mag nieuwe bedrijvigheid niet méér storend en/of méér hinderend zijn voor de woonomgeving dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

6.1.2 Binnen onderhavige zone is eveneens één bedrijfswoning toegelaten, mits ze geïntegreerd is in de bedrijfsgebouwen, en de grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m². Voor de bedrijfswoning zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 12,00 meter. De bedrijfswoning dient in duurzame, esthetische en eigentijdse materialen opgetrokken, die het straatbeeld positief ondersteunen.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

6.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

6.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

6.3 Bebouwingsvoorschriften

6.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De bebouwingspercentage voor onderhavige zone is 100 %.

6.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen.

Binnen onderhavige zone moeten de nieuw te bouwen constructies op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

Binnen onderhavige zone mogen de gebouwen tot op de zonegrens geplaatst worden, rekening houdend met het bovenvermelde.

6.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 6,00 meter. Vanaf dit punt mag de hoogte onder een hoek van 45 ° oplopen tot een maximale nokhoogte van 10,00 meter. Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten.

6.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvormen binnen onderhavige zone zijn vrij te bepalen. In geval van hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45 ° .

6.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gehanteerd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

6.3.6 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.

7 ZONE 7 : ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN

7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bergplaatsen waarbij voor de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en abnormale risico's met zich meebrengen voor de omgeving, met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden.

7.1.2 Nevenbestemming

In onderhavige zone is nevenbestemmingen van detailhandel die in relatie staat met de productie ter plaatse, van diensten en van kantoren toegelaten.

De oppervlakte benut voor voornoemde nevenbestemmingen mag maximum van 1/3 van de gelijkvloerse oppervlakte bedragen. De bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten mogen geen abnormale hinder en abnormale risico's met zich meebrengen voor de omgeving, met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden.

7.2 Inrichtingsvoorschriften

7.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

7.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

7.3 Bebouwingsvoorschriften

7.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, mogen voor 100 % bebouwd worden.

7.3.2 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de perceelsgrenzen.

Binnen onderhavige zone moeten de nieuw te bouwen constructies op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

7.3.3 Plaatsing van de gebouwen t.o.v. de zonegrens.

Binnen onderhavige zone mogen de gebouwen tot op de zonegrens geplaatst worden, rekening houdend met artikel 7.3.2.

7.3.4 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 5,00 meter. Vanaf dit punt mag de hoogte onder een hoek van 45 ° oplopen tot een maximale nokhoogte van 8,00 meter. Er is maximaal 1 bouwlaag toegelaten.

7.3.5 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvormen binnen onderhavige zone zijn vrij te bepalen. In geval van hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45 ° .

7.3.6 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gehanteerd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

7.3.7 Afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voorzover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.


8 ZONE 8 : ZONE VOOR VOORTUINEN

8.1 Bestemmingsvoorschriften

8.1.1 Hoofdbestemming

De gronden binnen onderhavige zone op de bestemmingsplankaart zijn uitsluitend bestemd voor groenaanleg, en dienen gezien te worden als een zone non-aedificandi.

8.1.2 Nabestemming

De percelen of perceelsdelen binnen de deelzone aangeduid met  kunnen, indien het gemeentebestuur zo beslist, een nabestemming krijgen als wegen en daarbijhorende vrije ruimten. In dit geval gelden dan de voorschriften van zone 11 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten".

8.2 Inrichtingsvoorschriften

8.2.1 Inrichting van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

Deze zone moet beplant worden met bomen, struiken, bloemen, gras en ander groen en als zodanig gehandhaafd.

Maximum 1/3 van deze zone mag verhard worden als toegang tot de gebouwen of als oprit en parkeerplaats voor een voertuig.

8.2.2 Afsluitingen

Langs de openbare weg en de laterale perceelsgrenzen binnen deze zone is een muurtje van maximum 0,60 meter hoog, met uitzondering van het brievenbuselement.

Een levende haag van maximum 1,20 meter hoog is eveneens toegelaten.

Op de hoeken van de wegen mogen geen beplantingen of afsluitingen geplaatst worden die hinderlijk zijn voor de zichtbaarheid van de weggebruiker.

9 ZONE 9: ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN

9.1 Bestemmingsvoorschriften

Hoofdzakelijk bestemd voor beplanting en koerverharding.

Binnen onderhavige zone dient de oppervlakte van wandelpaden en terrassen beperkt te blijven tot maximum 1/3 van de totale oppervlakte van onderhavige zone.

9.2 Bebouwingsvoorschriften

9.2.1 Toegelaten bebouwing

In deze zone is het bouwen van één bijgebouw toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de maximum oppervlakte mag niet meer bedragen dan 21 m²
- in te planten op minimum 1,00 m. van de perceelsgrenzen en op minimum 5,00 meter van de achtergevel van de woning. Op de gemeenschappelijke perceelsgrens kan gebouwd worden, op voorwaarde dat de aan elkaar palende bijgebouwen een architectonische eenheid vormen.
- de dakvorm is vrij te bepalen ;
- de maximum bouwhoogte (tot bovenkant kroonlijst) mag niet meer bedragen dan 2,50 m.;
- de hoogte van de nok is gelegen op maximum 2,00 m. boven de kroonlijst;
- de gevel- en dakmaterialen dienen in harmonie en verenigbaar te zijn met de omliggende woonomgeving;
- niet storend en niet hinderend voor de omgeving.

9.2.2 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.;
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.;

10 ZONE 10: ZONE VOOR BUFFERZONE - GROENZONE (SCHERMGROEN)

10.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze bufferzone dient om :

- bedrijvigheid visueel af te schermen, in te kleden in de omgeving en om een efficiënte landschappelijke inkleding te bekomen.
- Een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving.
- Te beletten dat bedrijvigheid zijn activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreidt naar aanpalende percelen.

Percelen binnen onderhavig zone dienen integraal ingericht te worden met groen.

10.2 inrichtingsvoorschriften

De percelen binnen onderhavige zone moeten integraal beplant worden met een dichte en gesloten beplanting van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

20 % van deze groenaanleg dient te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen en/of naaldhout).

Binnen onderhavige bestemmingszone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden.

Binnen onderhavige bestemmingszone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van de deelzones waar in-/uitritten toegelaten zijn (zie zone 17 "aslijn met pijlaanduiding (bij wijze van aanduiding) voor aan te leggen in-/uitrit").

10.3 Deelzone voor transparant groenscherm

De deelzone aangeduid met een * dient beplant te worden met lage beplanting (0,5 m tot 1,00 m), vergezeld van een lineaire hoogstammige boomaanplanting (om de 10 meter).

10.4 Deelzone met behoud van bestaand kleinschalig landschappelijk element en integratie ervan in aan te leggen groenscherm

Binnen onderhavige deelzone, op de bestemmingsplankaart aangeduid met ♣, dient het bestaand kleinschalig landschappelijk element, zijnde het kruisbeeld met bijhorende linden, behouden te blijven en geïntegreerd in het aan te leggen groenscherm.

10.5 Deelzone met eventuele nabestemming nijverheid

De deelzone binnen onderhavige bestemmingszone aangeduid met ** dient pas ingericht te worden indien er gebouwd wordt binnen de deelzone aangeduid met ▲ binnen zone 16 "zone voor nijverheid" en de percelen gelegen binnen zone 16 "zone voor nijverheid", en aangeduid met ■ en met □ en ▲, niet van dezelfde eigenaar zijn.

Indien dit wel het geval is (dus indien de deelzones aangeduid met ■ en met □ en ▲ wel van dezelfde eigenaar zijn), verdwijnt deze bufferzone (aangeduid met **) en krijgen de percelen of perceelsdelen gelegen binnen deze deelzone de bestemming van zone 16 "zone voor nijverheid".

In dit laatste geval dient binnen de bestemmingszone 16 "zone voor nijverheid" de deelzone aangeduid met ** ingericht te worden als bufferzone - groenzone.

10.6 Deelzones voor groenscherm met voorschriften en randvoorwaarden naar tijdstip van aanleg gekoppeld aan ontwikkelingen binnen zone 16 "zone voor nijverheid"

De bufferzones aangeduid met ** en ●● dienen pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met ▲ binnen zone 16 "zone voor nijverheid" bedrijfsgebouwen worden opgetrokken. De bufferzone aangeduid met ● dient pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met * binnen zone 16 "zone voor nijverheid" bedrijfsgebouwen worden opgetrokken.

De bufferzone aangeduid met ●●● dient pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met ■ binnen zone 16 "zone voor nijverheid", bedrijfsgebouwen worden opgetrokken.

10.7 Afsluitingen

Esthetisch verantwoorde draad- en/of metaalafsluitingen van maximum 2,50 m. hoog zijn toegelaten, mits ze, indien ze zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, met groen begroeid zijn of door groen visueel afgeschermd zijn.

10.8 Algemeen

Bij elke bouwaanvraag binnen de zone 5 "zone voor detailhandel en aanverwante voorzieningen", zone 6 "zone voor ambachtelijke activiteiten en aanverwante detailhandel", zone 7 "zone voor ambachtelijke bedrijven" en zone 16 "zone voor nijverheid" moet een algemeen aanlegplan gevoegd worden van het volledige terrein waarop, hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand, een gedetailleerd beplantingsplan van deze bufferzone-groenzone (schermgroen) is aangeduid. Deze bufferzone-groenzone dient volledig aangelegd te zijn voor de ingebruikname van de nieuwe bedrijfsgebouwen, rekening houdend met de voorschriften 10.5 .

11 ZONE 11: ZONE VOOR WEGEN EN DAARBIJHORENDE VRIJE RUIMTEN

11.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten.

Dit omhelst o.a. rijstroken voor mechanisch verkeer, fietspaden, voetpaden en openbare groenstroken, evenals alle verkeerstechnische voorzieningen, verlichtingselementen en straatmeubilair.

11.2 Inrichtingsvoorschriften

De aanleg ervan dient het verblijfskarakter en de prioriteit voor het fiets- en voetgangersverkeer te benadrukken zoals o.a.:

- afremmen van het autoverkeer;
- aanleg van aangepaste straatbevloering (o.a. kleinschalige materialen) en beplantingen.

Overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 10 m² en een bouwhoogte van maximum 3,50 m.

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

12 ZONE 12: ZONE VOOR PRIVATE TOERITTEN, RIJSTROKEN EN PRIVATE PARKEERPLAATSEN.

12.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

12.2 Inrichtingsvoorschriften

12.2.1 Algemeen

De verhardingen binnen deze zone moeten aangelegd worden in stofvrije materialen.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen absoluut verboden.

De perceelsdelen die binnen onderhavige zone niet ingericht worden als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden in streekeigen groen.

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie binnen onderhavige zone maatregelen getroffen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar zone 10 "bufferzone-groenzone (schermgroen)".

12.2.2 Deelzone uitsluitend voor fietsers en voetgangers

De deelzone aangeduid met ● is uitsluitend bestemd voor fietsers en voetgangers, en niet voor mechanische verkeer.

13 ZONE 13 : ZONE VOOR PRIVATE TOEGANGSWEGEN

13.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is louter bestemd voor private toegangswegen.

13.2 Inrichtingsvoorschriften

De verharding moet aangelegd worden in stofvrije materialen.

Die delen van onderhavige zone die niet als rijweg zijn ingericht dienen aangelegd te worden als groenzone, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

14 ZONE 14 : ZONE VOOR VELDWEGEN

14.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor veldwegen.

14.2 Inrichtingsvoorschriften

De verharding binnen onderhavige zone dient aangelegd te worden in kleinschalig materiaal.

15 ZONE 15 : ZONE VOOR BEGRAAFPLAATS

15.1 Bestemmingsvoorschriften

De percelen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd als begraafplaats en alle daarbij horende voorzieningen.

15.2 Inrichtingsvoorschriften

15.2.1 Algemene voorschriften

Voorafgaand aan de goedkeuring van uitvoeringsplannen dient een globaal inrichtingsplan, opgesteld door een erkend deskundige, opgesteld en goedgekeurd.

15.2.2 Paden

De noodzakelijke paden dienen aangelegd in waterdoorlatende materialen.

15.2.3 Erfscheidingsen

Aan de randen dient de begraafplaats te worden afgezoomd met een dichte haag met een hoogte van 1,20 tot 2,00 meter hoogte. Ter hoogte van de toegang tot het kerkhof kan de haag plaatselijk opgetrokken worden. Op die plaatsen is de bouw of plaatsing van een toegangspoort toegelaten.

15.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de begraafplaats is de oprichting van een ontvangstruimte met columbarium toegelaten.

De bebouwde oppervlakte moet worden beperkt tot 150m².

De bebouwing moet worden opgericht op tenminste 4,00 meter van de kavelgrenzen.

De bouwhoogte zal worden beperkt tot één bouwlaag, met een maximale kroonlijsthoogte van 4,00 meter en een maximale nokhoogte van 7,00 meter.

De dakvorm is vrij te bepalen.

De gebruikte materialen dienen eigentijds en duurzaam te zijn.

16 ZONE 16 : ZONE VOOR NIJVERHEID

16.1 Bestemmingsvoorschriften

16.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijvigheid, nijverheid en industriële activiteit met aanverwante voorzieningen zoals refter, EHBO-lokaal, douches, sanitair, kantoren, ..., met uitsluiting van detailhandel en diensten.

16.1.2 Nevenbestemming

Binnen de deelzone aangeduid met ■ zijn detailhandel en diensten in nevenbestemming toegelaten. De totale vloeroppervlakte benut voor voornoemde nevenbestemmingen mag maximum 1/3 van de gelijkvloerse oppervlakte van de bebouwing binnen de deelzone aangeduid met ■ bedragen. De bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten mogen geen abnormale hinder en abnormale risico's met zich meebrengen voor de omgeving, met uitsluiting van dancings, discotheken en andere instellingen en activiteiten die de rust en de woonomgeving kunnen aantasten of negatief kunnen beïnvloeden.

16.2 inrichtingsvoorschriften

16.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

16.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als rijstroken en private parkeerplaatsen, met inbegrip van laad- en losplaatsen voor vrachtwagens.

16.2.3 Deelzone met eventuele nabestemming bufferzone-groenscherm (schermgroen)

De deelzone aangeduid met ** dient ingericht te worden als zone 10 " bufferzone - groenzone (schermgroen)", indien de deelzones aangeduid met ■ en met □ en ▲ van dezelfde eigenaar zijn en er bebouwing komt binnen de deelzone aangeduid met ■.

16.3 Bebouwingsvoorschriften

16.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

De bebouwingspercentage voor onderhavige zone bedraagt 100 %, mits rekening te houden met de voorschriften van zone 18 " zone voor openbare waterloop met erfdienstbaarheid".

16.3.2 Plaatsing van de gebouwen

De gebouwen mogen tot op de grenzen van onderhavige zone geplaatst worden.

Wel dient bij nieuwbouw de afstand tot de eigendomsperceelsgrenzen minstens gelijk te zijn aan de kroonlijsthoogte.

16.3.3 Toegelaten bouwhoogten

De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 10,00 meter en de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 12,00 meter.

Binnen de deelzones aangeduid met * en ■ mag de kroonlijsthoogte niet meer bedragen dan 5,00 meter, terwijl de nokhoogte beperkt wordt tot 7,00 meter.

Deze maximum bouwhoogten gelden niet voor schoorstenen, verluchtingskanalen en silo's voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de perceelsgrenzen als hun hoogte.

16.3.4 Toegelaten dakvormen

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij hellende daken mag de dakhelling echter niet meer bedragen dan 45°.

16.3.5 Materialen

De gebruikte gevelmaterialen dienen eigentijds en duurzaam te zijn, en visueel niet storend zijn voor de omgeving.

De gebouwen moeten zich hoedanook optimaal integreren in en in harmonie zijn met de omgeving en het landschap.

Er dienen voorzorgsmaatregelen (naar keuze van materialen en samenstelling van de verschillende elementen van de buitenste schil van de op te richten gebouwen) genomen te worden om geluidshinder maximaal te beperken naar de omgeving toe.

16.4 voorschriften allerhande

16.4.1 Aanlegplan

Bij elke bouw aanvraag binnen onderhavige zone moet een algemeen aanlegplan gevoegd van het volledige terrein, waarop hetzij als bestaande toestand, hetzij als ontworpen toestand minimum de volgende gegevens zijn aangeduid :

de toegangen tot het bedrijf, parkeerplaatsen, stapelplaatsen in open lucht, laad- en losplaatsen, afsluitingen, gedetailleerd beplantingsplan van de bufferzone-groenzone (schermgroen), de voorzieningen voor de brandbestrijding, de voorzieningen i.v.m. de publiciteit, e.d.m.

De uitbreiding van de bedrijfsgebouwen binnen deze zone kunnen maar in overweging genomen worden als de aanpalende bufferzones integraal zijn aangelegd, rekening houdend met volgende randbemerkingen :

- De bufferzones aangeduid met ** en ●● dienen pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met ▲ binnen zone 16 "zone voor nijverheid" bedrijfsgebouwen worden opgetrokken.
- De bufferzone aangeduid met ● dient pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met * binnen zone 16 "zone voor nijverheid" bedrijfsgebouwen worden opgetrokken.
- De bufferzone aangeduid met ●●● dient pas aangelegd indien binnen de deelzone aangeduid met ■ binnen zone 16 "zone voor nijverheid", bedrijfsgebouwen worden opgetrokken.

16.4.2 Voorzieningen aangaande milieu

Om te kunnen beantwoorden aan de vigerende milieuwetgevingen dienen de noodzakelijke en vereiste voorzieningen terzake (zoals o.a. waterzuivering met aanverwante voorzieningen e.d.m.) voorzien en ingeplant te worden in onderhavige zone.

16.4.3 Waterhuishouding

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie binnen onderhavige zone maatregelen getroffen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar zone 10 "bufferzone-groenzone (schermgroen)".

17 ZONE 17 : ASLIJN MET PIJLAANDUIDING (BIJ WIJZE VAN AANDUIDING) VOOR AAN TE LEGGEN IN-/UITRIT.

17.1 Bestemmingsvoorschriften

Binnen zone 10 "Bufferzone-groenzone (schermgroen)" zijn op bepaalde plaatsen in-/uitritten toegelaten, om de percelen gelegen binnen zone 5 "zone voor detailhandel en aanverwante voorzieningen" en zone 16 "zone voor nijverheid" respectievelijk te betreden vanaf de openbare weg zone 11 "zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten" en zone 13 "zone voor private toegangsweg".

De ligging van de in- en uitritten is symbolisch weergegeven op het bestemmingsplan door middel van een aslijn met pijlaanduiding.

17.2 Inrichtingsvoorschriften

De ligging van deze in- en uitritten mag een verschuiving vertonen van maximum 15,00 meter uit de symbolische asaanduiding op het bestemmingsplan.

De breedte van deze in- en uitritten dient beperkt te blijven tot 10,00 meter.

Ze dienen aangelegd in stofvrije materialen.

18 ZONE 18 : ZONE VOOR OPENBARE WATERLOOP MET ERFDIENSTBAARHEID.

18.1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de erfdienstbaarheid ten behoeven van de aldaar gelegen openbare waterloop.

18.2 inrichtingsvoorschriften

Deze erfdienstbaarheid zal derwijze uitgeoefend worden dat de bestaande waterloop ten alle tijde langs de bovengrond bewaakt, onderhouden en in voorkomend geval vervangen kan worden. De eigenaars en/of huurders van de bovengrond mogen geen gebouwen noch constructies oprichten, geen bomen planten en geen goederen stapelen op minder dan 5,00 meter uit de as van de leiding.

19 ZONE 19 : ZONE VOOR HANDEL- EN GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN IN FUNCTIE VAN DE BEDRIJFSVOERING IN ZONE 16 : ZONE VOOR NIJVERHEID.

19.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor handel, diensten, kantoren en aanverwante activiteiten (zoals refter, EHBO-lokaal, ...) ten dienste van de bedrijvigheid binnen zone 16 "zone voor nijverheid".

Iedere vorm van productie en opslag is binnen deze zone verboden.

De oppervlakte bestemd voor handel mag niet meer bedragen dan 30 % van de vloeroppervlakte op het gelijkvloers binnen onderhavige zone.

19.2 Inrichtingsvoorschriften

19.2.1 Maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers

Het maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt +0,40 meter.

Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.

19.2.2 Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken en private parkeerplaatsen.

19.3 Bebouwingsvoorschriften

19.3.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Voor onderhavige bestemmingszone bedraagt de bebouwingspercentage 70 %.

19.3.2 Plaatsing van de hoofdgebouwen

De gebouwen mogen tot op de grens van onderhavige bestemmingszone geplaatst worden.

19.3.3 Toegelaten bouwhoogten voor de hoofdgebouwen

Binnen onderhavige zone zijn maximum twee volle bouwlagen toegelaten, met een maximum kroonlijsthoogte van 7,00 meter boven het referentiepeil, zoals eerder gedefinieerd, en een maximale nokhoogte van 12,00 meter.

19.3.4 Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen

De dakvorm is vrij te bepalen. In geval van hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45 °.

19.3.5 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden.

Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

19.3.6 Harmonie met de omgeving

De op te richten gebouwen binnen deze zone dienen zowel qua voorkomen als materiaalgebruik in harmonie te zijn met de omgeving, en de continuïteit in het straat beeld te bewaren.

19.3.7 Afsluitingen

Zijn toegelaten :

- levende hagen al dan niet met metaaldraad versterkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- paaltjes met eventueel een onderste vulplaat in beton en verder met sierdraad afgewerkt tot een maximale hoogte van 1,80 m.
- houten afsluitingen met een maximum hoogte van 1,80 m.