

# **ARDOOIE**

BPA Centrum West – De Plaats

Stedenbouwkundige voorschriften – aanpassing september 2019

# INHOUDSTABEL

|          |   |    |
|----------|---|----|
| Algemeen |   | 5  |
| Zone 1:  | zone voor bebouwing met een gesloten karakter | 7  |
| Zone 2:  | zone voor open en/of halfopen bebouwing       | 9  |
| Zone 3:  | zone voor centrumbebouwing                    | 10 |
| Zone 4:  | zone voor meergezinswoningen                  | 12 |
| Zone 5:  | zone voor gemeenschapsvoorzieningen           | 12 |
| Zone 6:  | woonprojectzone                               | 12 |
| Zone 7:  | zone voor bedrijvigheid                       | 12 |
| Zone 8:  | zone voor openbaar groen                      | 12 |
| Zone 9:  | zone voor openbare wegenis                    | 12 |

## algemeen

### 1 plandocumenten

- a) de stedenbouwkundige voorschriften
- b) de plannen bestaande toestand (1) en het bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plannen.

De plannen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

### 2 algemene bepalingen

#### 2.1. hoofd- en nevenbestemming

##### hoofdbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig bpa vermeld) is die bestemming die meer dan 55% van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt.

##### nevenbestemming

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig bpa vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 45% van de totale vloeroppervlakte in.

#### 2.2. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

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

De terreinbezetting behelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

#### 2.3. bebouwingstype

Met bebouwingstype wordt de wijze aangegeven waarop de hoofdgebouwen van aanpalende percelen al dan niet aaneengeschakeld worden.

Er worden 3 types onderscheiden:

- ▲ open bebouwing: hoofdgebouwen met 4 vrije gevels en geen enkele gemene gevel met de hoofdgebouwen der aanpalende percelen.
- ▲ halfopen bebouwing: hoofdgebouwen met 3 vrije gevels en 1 gemene gevel met het hoofdgebouw van één der aanpalende percelen en max. per 2 gekoppeld.
- ▲ gesloten bebouwing: hoofdgebouwen met 2 vrije gevels en 2 gemene gevels.

#### 2.4. handhabingsbepaling

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua bezetting en numerieke bepalingen gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig BPA nageleefd te worden.

#### 2.5. gemeenschapsvoorzieningen

Kleinschalige gebouwen en constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone toegelaten worden mits ze qua volume en voorkomen voldoen aan de betreffende zonevoorschriften en qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.

#### 2.6. bouwhoogtebepalingen

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Bij geacci-

denteerd terrein wordt het maaiveld ter plaatse van de beschouwde gevel als referentie genomen. Voor woningen wordt de max. bouwhoogte uitgedrukt in aantal bouwlagen.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst of dakrand. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen, wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,50 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

De toegelaten bouwhoogtes zijn grafisch bepaald op het bestemmingsplan. (zie legende)

- ▲ x is hierbij het minimum aantal bouwlagen.
- ▲ y is hierbij het maximaal aantal bouwlagen
- ▲ z is hierbij het aantal toegelaten bijkomende bouwlagen onderdaks of achteruitgeschoven onder een hoek van 45°.

#### 2.7. deelzones

Deelzones worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

#### 2.8. bepaling omtrent flexibele zonegrens

Flexibele zonegrenzen worden grafisch aangeduid door een lijn aangeduid als ▲ ▲ ▲ ▲ op het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze zonegrenzen indicatief zijn.

De mogelijkheid bestaat erin om deze grenzen in beperkte mate te verschuiven over een afstand van max. 15 meter in de richting van de pijlaanduidingen en dit



volgens de verdere detaillering van de betreffende zones.

## **2.9. specifieke bepaling rond Seveso-inrichtingen**

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21|06|1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16|06|2001), is verboden.

(Seveso-inrichtingen zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van het Samenwerkingsakkoord.)

## **2.10. beschermde monumenten**

Beschermde monumenten zijn grafisch aangeduid met een \* op het bestemmingsplan.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan de cel onroerend erfgoed van de provinciale afdeling R-O West-Vlaanderen.

## **2.11. verkavelingen**

Na goedkeuring van het BPA bij Besluit van de Vlaamse Regering, worden de stedenbouwkundige voor- schriften van volgende verkavelingsvergunningen:

- ▲ nr. 007.369, goedgekeurd dd. 22-04-1967,
- ▲ nr. 63/503.1049 goedgekeurd dd. 17-05-1984,
- ▲ nr. 63bis goedgekeurd dd. 08-05-2006,
- ▲ nr. 182 goedgekeurd dd. 16-12-1991,
- ▲ nr. 007.412 goedgekeurd dd. 07-11-1974,
- ▲ nr. 191 goedgekeurd dd. 22-03-1993,
- ▲ nr. 007.337 goedgekeurd dd. 04-12-1964,
- ▲ nr. 142 goedgekeurd dd. 04-04-1985,
- ▲ nr. 2001/4 en 2001/4bis goedgekeurd dd. 04-02-2002,

- ▲ nr. 503.1020 goedgekeurd dd. 06-08-1980,
  - ▲ nr. 007.370 goedgekeurd dd. 10-05-1978,
  - ▲ nr. 007.33 goedgekeurd dd. 12-06-1964,
  - ▲ nr. 19 goedgekeurd dd. 14-06-1964,
  - ▲ nr. 007.412 goedgekeurd dd. 07-11-1974
- vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

## zone 1: zone voor bebouwing met een gesloten karakter

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ▲ wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen en dit onder de vorm van in hoofdzaak halfopen en geschakelde bebouwing
- ▲ bestaande detailhandel

#### 1.2. nevenbestemming

- ▲ diensten, vrije beroepen, detailhandel, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies voor zover verenigbaar met de woonomgeving
- ▲ kleinschalige ambacht, voor zover deze functie qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en qua schaal in overeenstemming is met de woonomgeving
- ▲ collectieve garages

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 40% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting

van de huidige, plaatselijke behoorlijk vergunde toestand meer dan 40% bedraagt, kan deze bestaande terrein- bezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

#### 2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen

- ▲ inplanting t.o.v. de rooilijn:  
Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting t.o.v. de rooilijn.  
De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00m of min. 3,00m. Indien gelet op het bestaande straatbeeld niet op de rooilijn wordt gebouwd wordt de inplanting t.o.v. rooilijn bepaald door de aanpalende gebouwen. In dit geval moet de voorgevel in hetzelfde vlak van de aanpalende woningen gelegen zijn.
- ▲ inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
  - ▲ bij gesloten bebouwing: 0,00m
  - ▲ bij halfopen bebouwing: 0,00m of min. 3,00m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels)
  - ▲ bij open bebouwing: min. 3,00m
- ▲ inplanting t.ov. de achterkavelgrens:  
De minimum afstand tussen de achtergevel van de woning en de achterkavelgrens bedraagt min. 5,00m.

Indien echter omwille van de beperkte perceelsafmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning, ... bij aanpalenden, van bovenvermelde 5,00 metergrens worden afgeweken.

#### 2.3. bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- ▲ op het gelijkvloers: 20,00 meter
- ▲ op de verdieping: 15,00 meter, in functie van de bestaande toestand kan deze afstand verruimd worden

#### 2.4. bouwhoogte

Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

#### 2.5. dakvorm

Overwegend hellend. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°. Max. 30% mag als plat of als boogvormig dak uitgewerkt worden.

#### 2.6. materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

#### 2.6. aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

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.

## 2.7. bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 2.1. niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:

- ▲ De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30m<sup>2</sup>. In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200m<sup>2</sup>.
- ▲ Per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages, zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg met de betrokken besturen worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.
- ▲ De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- ▲ Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages (garage-eiland) dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.

- ▲ De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- ▲ De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.

## 2.8. afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de rooilijn en de aansluitende voorbouwstrook, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 1,00 meter.

## 3 inrichtingsvoorschriften

### 3.1. inrichting van de onbebouwde ruimtes

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

Maximum de helft van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

#### 3.1.1. inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00m per inrit. Per kavel wordt één inrit toegelaten.

Binnen de eerste vijf meter uit de rooilijn gemeten, is een helling naar een garage, beneden het referentiepeil, verboden.

## zone 2: zone voor open en/ of halfopen bebouwing rwling

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ▲ wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen en dit onder de vorm van open bebouwing en/of halfopen bebouwing

#### 1.2. nevenbestemming

- ▲ diensten, vrije beroepen, detailhandel, horeca en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving
- ▲ bestaande, kleinschalige ambacht, voor zover deze functie qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en qua schaal in overeenstemming is met de woonomgeving

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

#### 1.3. deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect

Bestemd als tuinen of parken met inbegrip van bestaande bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, wandelpaden, e.d.).

Typisch voor deze tuinen en parken is dat ze vergroeid zijn met de dorpskern, meestal groot zijn, voorzien zijn van oude hoogstammige bomen, voor een deel zichtbaar zijn vanuit het publieke domein en zeer goed onderhouden worden.

#### 1.4. deelzone ■

Binnen onderhavige deelzone zijn naast het wonen, vrije beroepen en kantoren in hoofdbestemming mogelijk.

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 40% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijke behoorlijk vergunde toestand meer dan 40% bedraagt, kan deze bestaande terrein- bezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

#### 2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen

- ▲ inplanting t.o.v. de rooilijn:  
Het bestaande straatbeeld is richtinggevend voor de inplanting t.o.v. de rooilijn. De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt 0,00m of min. 3,00m en max. 10,00m, met uitzondering van bestaande toestand-situaties.
- ▲ inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
  - ▲ bij open bebouwing: min. 3,00m
  - ▲ bij half-open bebouwing: 0,00m of min. 3,00m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels)
- ▲ inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:  
Minimum 8,00m behoudens bestaande toestand.  
  
Indien echter omwille van de beperkte perceels-afmetingen het onmogelijk zou blijken een aan de hedendaagse normen voldoende woonentiteit op

te richten of te verbouwen/uitbreiden, kan, mits ruimtelijk verantwoord en geen noemenswaardige hinder veroorzakend inzake privacy, bezonning, ... bij aanpalenden, van bovenvermelde 8,00 meter-grens worden afgeweken.

#### 2.3. bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- ▲ op het gelijkvloers
  - ▲ bij alleenstaande bebouwing: max. 20,00m
  - ▲ bij gekoppelde bebouwing: max. 15,00m
- ▲ op de verdieping is de toegelaten bouwdiepte beperkt tot 15,00m.

#### 2.4. bouwhoogte

Er zijn maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.

#### 2.6. dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00m boven het peil van de kroonlijst. Meerdere dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- ▲ het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00m boven het peil van de kroonlijst voorzien worden



- ▲ de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 50% van de betrokken gevelbreedte.

## 2.7. materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

## 2.8. aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

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.

## 2.9. bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 2.1. niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:

- ▲ De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30m<sup>2</sup>.

- ▲ De inplanting van deze gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- ▲ Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalend perceel dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- ▲ De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- ▲ De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.

## 2.10. afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de kruispunten, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 0,75 meter.

## 3 inrichtingsvoorschriften

### 3.1. inrichting van de onbebouwde ruimtes

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

Maximum 1/3 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit,

parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn. Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

### 3.1.1. inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat domein wordt in de breedte beperkt tot 3,00m per inrit. Per kavel wordt één inrit toegelaten.

### 3.2. deelzone met belangrijk tuin en/of parkaspect

In deze deelzone is een beperkte bebouwing toegelaten tot 50m<sup>2</sup> voor bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals brugges, kiosken, wandelpaden,...). De vormgeving van de bebouwing moet getuigen van aandacht voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur en het beeldbepalend karakter van de tuin of park niet nadelig beïnvloeden. De bouwmaterialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan de cel onroerend erfgoed van de provinciale afdeling R-O West-Vlaanderen.



## zone 3: zone voor centrum- bebouwing

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ▲ wonen, onder de vorm van ééngezinswoningen en meergezinswoningen en dit onder de vorm van aaneengesloten bebouwing met mogelijke onderbreking.  
Meergezinswoningen zijn toegelaten voor zover de parkeerproblematiek op eigen terrein opgelost wordt en voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.
- ▲ diensten, vrije beroepen, detailhandel, kantoren, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies voor zover verenigbaar met de woonomgeving.

#### 1.2. nevenbestemming

- ▲ bestaande, kleinschalige ambacht, voor zover deze functie qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekent voor de omgeving en qua schaal in overeenstemming is met de woonomgeving.
- ▲ collectieve garages

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

In geen geval mag de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden worden.

#### 1.3. deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect

Bestemd als tuinen of parken met inbegrip van bestaande bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, wandelpaden, e.d. ) Typisch voor deze tuinen en parken is dat ze vergroeid zijn met de dorpskern, meestal groot zijn, voorzien zijn van oude hoogstammige bomen, voor een deel zichtbaar zijn vanuit het publieke domein en zeer goed onderhouden worden.

#### 1.4. deelzone ▲

Binnen de deelzone aangeduid met ▲ op het bestemmingsplan, dient het bestaande gabariet maximaal behouden te worden bij nieuwbouw, verbouw- of herbouwingswerken in die zin dat het zicht op de achtergelegen toren van het voormalige gemeentehuis (nu OCMW) behouden blijft.

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terrein-bezetting)

Maximum 85% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. Voor die percelen waar de terreinbezetting van de huidige, plaatselijk behoorlijk vergunde toestand meer dan 85% bedraagt, kan deze bestaande terrein- bezetting gehandhaafd worden, ook bij herbouwen.

#### 2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen

- ▲ inplanting t.o.v. de rooilijn:  
Met uitzondering van bestaande toestandssituaties

dient de voorgevelbouwlijn samen te vallen met de verplichte bouwlijn of de rooilijn (zie plan). 1/3 van de voorgevel mag inspringen t.o.v. bovenvermelde verplichte voorbouwlijn of rooilijn.

- ▲ inplanting t.o.v. de zijkavelgrenzen:
  - ▲ bij halfopen bebouwing: 0,00m of min. 3,00m (onbebouwde zijstrook t.o.v. de vrije gevels)
  - ▲ bij gesloten bebouwing: 0,00m
- ▲ inplanting t.o.v. de achterkavelgrens:  
De bebouwing kan tot op de achterkavelgrens worden opgericht.

#### 2.3. bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- ▲ op het gelijkvloers: 25,00m
- ▲ op de verdiepingen: 14,00m

#### 2.4. bouwhoogte

Tenzij het maximum aantal toegelaten bouwlagen op het bestemmingsplan grafisch anders is bepaald, zijn er maximaal twee volle bouwlagen toegelaten, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.

Op de hoekpercelen gevormd door het Polenplein en de Markt kan plaatselijk bijkomend één volle bouwlaag toegelaten worden onder de vorm van een architecturaal accent. Dit betekent dat er op deze 2 hoeken plaatselijk 3 volle bouwlagen met één onderdakse bouwlaag gecreëerd kunnen worden.

Bij de onderdakse bouwlaag kunnen er geen dag-vertrekken (woonkamer, keuken, ...) worden ingericht op de bovenste onderdakse bouwlaag. Deze bovenste onderdakse bouwlaag kan dus enkel benut worden voor slaapvertrekken, wasruimtes, bergingen, Er kan bijgevolg ook geen op zichzelf staande woonlaag worden gecreëerd op de bovenste onderdakse bouwlaag.

## 2.5. dakvorm

Overwegend hellend. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°. Max. 30% mag als plat of als boogvormig dak uitgewerkt worden.

## 2.6. materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn.

De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

## 2.7. aansluiting op aanpalende gebouwen

De dakvormen, de kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.

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.

## 2.9. bijgebouwen

Constructies en bijgebouwen horende bij de woonfunctie, zoals garages, bergingen en tuinhuisjes kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 2.1. niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:

- ▶ De grondoppervlakte van deze bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>. In afwijking van voorgaande mag bij collectieve garages de totale oppervlakte van de collectieve garages niet meer bedragen dan 200m<sup>2</sup>.
- ▶ Per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages, zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg met de betrokken besturen worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.
- ▶ De inplanting van bijgebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- ▶ Bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages (garage-eiland) dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.
- ▶ De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- ▶ De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 3,00 meter, terwijl de nokhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen.

## 2.10. afsluitingen

Ieder esthetisch verantwoorde afsluiting, met een maximale hoogte van 2,50 meter is binnen onderhavige bestemmingszone toegelaten, met uitzondering van de afsluitingen t.h.v. de kruispunten, waar de hoogte dient beperkt te worden tot 0,75 meter.

## 3 inrichtingsvoorschriften

### 3.1. inrichting van de onbebouwde ruimtes

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

Maximum 1/2 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

### 3.2. deelzone met belangrijk tuin en/of parkaspect

In deze deelzone is een beperkte bebouwing toegelaten tot 50m<sup>2</sup> voor bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, wandelpaden,...). De vormgeving van de bebouwing moet getuigen van aandacht voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur en het beeldbepalend karakter van de tuin of park niet nadelig beïnvloeden. De bouwmaterialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan de cel onroerend erfgoed van de provinciale afdeling R-O West-Vlaanderen.



## zone 4: zone voor meer-gezinswoningen

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ▲ wonen onder de vorm van meergezinswoningen.

#### 1.2. nevenbestemming

- ▲ Diensten, detailhandel, vrije beroepen, kantoren, gemeenschapsvoorzieningen en openbare functies, bergingen, collectieve garages, parkeervoorzieningen.

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten. Grootwinkelbedrijven waarvoor een socio-economische machtiging vereist is, zijn eveneens niet toegelaten.

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 60% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd.

#### 2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen

- ▲ inplanting t.o.v. de rooilijn:  
De afstand t.o.v. de rooilijn bedraagt min. 5,00m.

- ▲ inplanting t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen:  
De inplanting t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen bedraagt min. 8,00m.

#### 2.3. bouwdiepte

De maximaal toegelaten bouwdiepte bedraagt:

- ▲ op het gelijkvloers: 20,00 meter
- ▲ op de verdiepingen: 15,00 meter

#### 2.4. bouwhoogte

Het minimum en maximum aantal bouwlagen is grafisch bepaald op het bestemmingsplan. Er zijn maximaal 4 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 12,00m en een nokhoogte van maximum 5,00m boven de kroonlijst toegelaten. Maximaal twee onderdakse bouwlagen kunnen voorzien worden in het dak.

#### 2.5. dakvorm

Overwegend hellende daken. 30% mag als plat of boogvormig dak uitgewerkt worden. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 50°.

#### 2.6. materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. Tussen de bouwdelen onderling, dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.

#### 2.7. garage en garagetoegangen

Per significant geheel mag slechts één garagetoegang voorzien worden, met een max. breedte van 5,00 m.

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen voor bewoners en bezoekers ingericht te worden.

Collectieve garages en bergplaatsen behorende bij de woonfunctie, kunnen binnen onderhavige zone worden voorzien, mits het bebouwingspercentage, beschreven in 2.1. niet wordt overschreden en aan volgende voorwaarden is voldaan:

- ▲ de dakvorm is vrij, wanneer voor een hellend dak geopteerd wordt, is de min. hellingsgraad 25°.
- ▲ deze garages kunnen maximaal één bouwlaag beslaan.
- ▲ per betekenisvol geheel van collectieve garages dient eenzelfde dakvorm en materiaalgebruik te worden aangehouden.
- ▲ de inwendige private wegenis ter ontsluiting van collectieve garages, zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg met de betrokken besturen worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze.
- ▲ de gebruikte materialen dienen zowel eigentijds, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn.
- ▲ de inplanting van garages dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria gehanteerd worden bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geen abnormale hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen.
- ▲ bij koppeling op de perceelsgrens met een gelijkwaardige constructie op het aanpalend perceel of bij aaneenschakeling van garages tot collectieve garages (garage-eiland) dient een harmonieuze koppeling / aaneenschakeling te gebeuren.

### **3 inrichtingsvoorschriften**

#### **3.1. inrichting van de onbebouwde ruimtes**

De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, kunnen voor maximaal 70% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeer-voorzieningen en interne ontsluiting. De rest van deze ruimte dient ingericht te worden door middel van groenaanleg.

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbrekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt te worden.

##### **3.1.1. afsluitingen en groenaanleg**

De afsluitingen van de percelen op de zijdelingse en achterkavelgrenzen zal bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,50m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van deze afsluitingen.

De groenaanleg dient vooral geconcentreerd te worden in de bouwrijke stroken ten opzichte van de openbare wegen en dient te gebeuren conform de richtlijnen van de gemeentelijke technische dienst.

## **1 bestemmingsvoorschriften**

### **1.1. hoofdbestemming**

Bestemd voor:

- ▲ openbare voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen verenigbaar met de woonomgeving, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening.

Zijn toegelaten: onderwijsinstellingen, sportvoorzieningen, verzorgings- en opvangvoorzieningen (zoals kinderopvang, bejaardenwoningen,...), culturele infrastructuur (jeugdcentrum, buurtcentrum, ...) openbare gebouwen en diensten (zoals administratief centrum, bibliotheek, brandweer,...), jeuginfrastructuur, infrastructuur ten dienste van religie of cultus, ...

### **1.2. nevenbestemming**

Alle nevenvoorzieningen zoals parkeerplaatsen, ondergrondse en bovengrondse garages, op- en afritten, laad- en losplaatsen, verhardingen, sportterreinen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a. noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.

Eén conciërgewoning, in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is eveneens toegelaten, mits deze geïntegreerd is in deze gebouwen en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 250m<sup>2</sup>.

### **1.3. deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek**

Binnen onderhavige deelzone dient een fiets- en voetgangersdoorsteek gerealiseerd te worden die een trage verbinding legt tussen de Oude Lichterveldestraat en het Polenplein.

## **2 bebouwingsvoorschriften**

### **2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)**

Het bebouwingspercentage is per betrokken zone op het bestemmingsplan grafisch weergegeven.

### **2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen**

Nieuw op te richten gebouwen moeten op een afstand van de perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

Behoudens bestaande toestandsituaties en indien stedenbouwkundig verantwoord, m.a.w. wanneer er op de aanpalende percelen gelegen binnen zone 1, 2 en 3 hierdoor geen buitensporige schaduwslag ontstaat en de privacy aldaar niet wordt geschonden, kan er tot op de kavelgrens gebouwd worden.

### **2.3. bouwdiepte**

De toegelaten bouwdiepte is vrij mits inachtnaam van art. 2.1. en art. 2.2.

### **2.4. bouwhoogte**

De kroonlijsthoogte en nokhoogte mag niet meer bedragen dan 15,00 meter en dit gemeten van bovenkant inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst of nok.

Voor de kerk is het bestaande gabariet het max. toegelaten gabariet.

### **2.4. dakvorm**

De dakvorm is vrij te bepalen.

### **2.5. materialen**

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de vanop de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze te bestaan.

## **3 inrichtingsvoorschriften**

### **3.1. inrichting van de onbebouwde ruimtes**

De niet-bebouwde delen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone, onder de vorm van gras en streekeigen laag- middel- hoog- en hoogstammig groen.

Maximaal 50% van onderhavige bestemmingszone mag worden verhard, dit in functie van toegangspaden, parkeerruimtes, verharde sportvelden en speelruimtes en terrassen. Er dient zoveel als mogelijk gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen.

## zone 6 : woonprojectzone

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

Bestemd voor:

- ▲ wonen
- ▲ detailhandel

#### 1.2. nevenbestemming

- ▲ diensten, detailhandel, vrije beroepen en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving
- ▲ collectieve garages of groepen van garages

Dancings, discotheken, tank- en servicestations en andere functies en activiteiten die niet verenigbaar zijn met de woonomgeving, die voor abnormale hinder zorgen en de rust van de woonomgeving kunnen aantasten, zijn binnen onderhavige zone niet toegelaten.

#### 1.3. projectzone Oude Lichterveldsestraat

Bestemd voor de aldaar bestaande ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

De noodzakelijke kantoren, tentoonstellingsruimten, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, de noodzakelijke toeritten, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn toegelaten.

Bij het stopzetten van de bestaande bedrijvigheid, wordt overgegaan naar de toegelaten hoofd- en

nevenbestemmingen geldend binnen de globale bestemmingszone (art. 1.1. en 1.2.).

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximaal 70%.

Voor wat betreft de woonprojectzone gelegen aan de O.L.Vrouwstraat wordt het bestaande industriële gebouwencomplex aangegrepen om een inbreidingsproject door te voeren. Het bestaande gabariet en volume is te behouden.

#### 2.2. woningdichtheid

Binnen onderhavige projectzone dient een woningdichtheid (gedefinieerd als aantal wooneenheden t.o.v. de totale oppervlakte van onderhavige projectzone) van minimaal 5 en maximaal 20 wooneenheden gerealiseerd te worden voor wat betreft de woonprojectzone gelegen aan de O.L. Vrouwstraat. Dit komt overeen met een minimale dichtheid van 15 woningen / ha en een maximale dichtheid van 64 woningen / ha.

#### Projectzone Oude Lichterveldsestraat

Voor de projectzone Oude Lichterveldsestraat dient een woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare gerealiseerd te worden.

#### 2.3. plaatsing van de hoofdgebouwen

Behoudens bestaande toestandsituaties moeten nieuw op te richten gebouwen op een afstand van de

perceelsgrens ingeplant zijn, minimaal gelijk aan de kroonlijsthoogte.

#### Projectzone Oude Lichterveldsestraat

Voor wat betreft de huidige bestaande activiteit, met name de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid, dient bij nieuwbouw de gebouwen ingeplant te worden op minimum een zelfde afstand van de BPA - en zonegrenzen als de kroonlijsthoogte van de gebouwen.

Bij realisatie van de woonprojectzone dienen de hoofdgebouwen op minimum 5,00 meter van de zonegrens ingeplant te worden.

#### 2.4. bouwhoogte

Het bestaande gabariet en volume van de bestaande industriële gebouwen voor wat betreft de woonprojectzone aan de O.L. Vrouwstraat is te behouden.

#### Projectzone Oude Lichterveldsestraat

Voor wat betreft de huidige bestaande activiteit, met name de bestaande ambachtelijke bedrijvigheid, wordt de maximale kroonlijst- en nokhoogte vastgelegd op 10,00 meter.

Bij realisatie van de woonprojectzone, zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten, (eventueel) vermeerderd met één onderdakse bouwlaag. In de onderdakse bouwlaag kunnen geen dagvertrekken (woonkamer, keuken, ...) ingericht worden.

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

### 3 inrichtingsvoorschriften

#### 3.1. globaal inrichtingsplan

De totale inrichting van onderhavige woonprojectzones dient door middel van een globaal inrichtingsplan per woonprojectzone te gebeuren. Dit globaal inrichtingsplan dient gevoegd te worden bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning binnen iedere individuele woonprojectzone.

Het globaal inrichtingsplan dient te bestaan uit een gemotiveerde globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie van de projectzone die moet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende woonprojectzone.

Bovendien dient het globaal inrichtingsplan duidelijk te maken dat het project een kwalitatieve versterking betekent voor het woon- en omliggende weefsel, dat het zich kwalitatief en zonder noemenswaardige hinder naar privacy, bezonning en zichten voor de bebouwing op aanpalende percelen, integreert in de omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door het project niet in gedrang komt.

#### 3.2. ontsluiting en open ruimte

De ontsluiting naar de openbare weg dient te gebeuren op de percelen of perceelsdelen gelegen binnen onderhavige zone door middel van publieke wegenis. De interne ontsluiting van de verschillende projectzones dient ingericht te worden in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient te worden geconcipieerd als een woonerf.

Alle parkeerbehoeften als gevolg van de bebouwing en functies binnen de projectzones moeten opgelost worden binnen de projectzones zelf.

#### 3.3. private onbebouwde ruimten

De niet-bebouwde private perceelsdelen dienen ingericht te worden als tuin. Maximum 1/2 van deze ruimte mag worden verhard, ten behoeve van oprit, parkeer- plaats, terras, tuinpaden, zwembad, siervijvers, ....

#### 3.4. bijgebouwen

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

#### 3.5. stedenbouwkundige randvoorwaarden projectzone Oude Lichterveldestraat

Voor het totaalproject binnen onderhavige zone gelden minimaal volgende randvoorwaarden:

- ▲ er dient een minimale dichtheid van 15 woningen per hectare te worden gerealiseerd.
- ▲ minimum 10% van de oppervlakte van de projectzone dient ingericht te worden als groen
- ▲ er dient een optimale integratie en landschappelijke overgang bewerkstelligt te worden als randafwerking van het woonproject ten overstaan van de aanpalende open ruimte en de Roobeek.
- ▲ Het openbaar domein dient ingericht in kleinschalige, hedendaagse, esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, en dient een groene inrichting te krijgen.
- ▲ De volumes van de nieuwe bebouwing dienen zich in te passen in het straatbeeld en deze op een positieve manier ondersteunen. De afmetingen dienen zich te richten naar de bestaande bebouwing in de omgeving of de in onderhavige bpa toegelaten bouwhoogtes binnen aanpalende zones.



## zone 7: zone voor bedrijvigheid

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. hoofdbestemming

De percelen of perceelsdelen binnen deze zone gelegen zijn bestemd voor de aldaar gevestigde ambachtelijke bedrijvigheid en nijverheid, stapelplaatsen en bergplaatsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht van de (woon)omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn (woon)omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Bij het verdwijnen van de huidige aldaar gevestigde bedrijvigheid kan slechts die bedrijvigheid zich binnen onderhavige bestemmingszone vestigen, die niet meer storend en/of hinderend is voor de (woon)omgeving en het milieu dan de aldaar huidig gevestigde bedrijvigheid.

#### 1.2. nevenbestemming

De noodzakelijke kantoren, handelsactiviteiten, tentoonstellingsruimten, EHBO, sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en stapelplaatsen zijn toegelaten.

Handel in functie van de bestaande bedrijfsvoering is toegelaten.

Binnen onderhavige zone is een bedrijfswoning toegelaten alsook bergplaatsen en garages in functie van die bedrijfswoning.

#### 1.3. deelzone met overheersend woon- en kantoorfunctie

Binnen onderhavige deelzone zijn naast het wonen, kantoren en verkoopsruimte in hoofdbestemming mogelijk, gerelateerd aan de achtergelegen ambachtelijke bedrijvigheid. In nevenbestemming zijn bergplaatsen en/of garages toegelaten. Productie van goederen is binnen onderhavige deelzone niet toegelaten.

Binnen onderhavige deelzone op het bestemmingsplan, dient het bestaande gabariet maximaal behouden te worden bij nieuwbouw, verbouw- of herbouwingswerken in die zin dat het zicht op de achtergelegen toren van het voormalige gemeentehuis (nu OCMW) behouden blijft.

### 2 bebouwingsvoorschriften

#### 2.1. bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Maximum 90% van de perceelsoppervlakte, met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen, mag worden bebouwd. De niet-bebouwde delen van het perceel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, kunnen volledig worden verhard.

Voor wat betreft de deelzone met overheersend woon- en kantoorfunctie, gelden de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften zoals omschreven onder zone 3: zone voor centrumbebouwing.

#### 2.2. plaatsing van de hoofdgebouwen

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de grenzen van de aangegeven bestemmingszone. Er kan tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd op voorwaarde dat op de rand van de bestemmingszone

de bouwhoogte max. 4,00m (bestaande constructies uitgezonderd) bedraagt, vanaf de rand kan de bouwhoogte op eigen terrein toenemen onder een hoek van 45° t.o.v. het horizontaal vlak.

#### 2.3. bouwdiepte

De toegelaten bouwdiepte is vrij mits inachtnaam van art. 2.1. en art. 2.2.

#### 2.4. bouwhoogte

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 7,00m en de maximale nokhoogte bedraagt 11,00m.

#### 2.5. dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen.

Bij hellende daken: dakhelling max. 45°.

#### 2.6. materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdeelen, d.w.z. van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken die geen gebouwen zijn, dienen zowel eigentijs, duurzaam als esthetisch verantwoord te zijn. Tussen de bouwdeelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze gebruikt te worden, zodat een harmonieus geheel wordt gevormd. De gevelconstructie dient dermate opgevat en geconcipeerd, dat zij een akoestische isolatie vormt naar de (woon)omgeving toe.

## **1 bestemmingsvoorschriften**

### **1.1. bestemming**

De gronden binnen onderhavige zone worden opgevat als een groene open ruimte ondermeer geschikt voor recreatief gebruik voor de bewoners van de aanpalende wijken.

Ze zijn bestemd voor groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- middelhoog en hoogstammige beplanting, goedschalige verhardingen, speeltuigen en kleine openbare nutsconstructies en alle andere werken die de wijkrecreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.

### **1.2. deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek**

Binnen onderhavige deelzone kan een fiets- en voetgangersdoorsteek gerealiseerd worden die een trage verbinding legt tussen de Aardbeienstraat en de nieuw aan te leggen weg.

### **1.3. deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect**

Bestemd als tuinen of parken met inbegrip van bestaande bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, wandelpaden, e.d.).

Typisch voor deze tuinen en parken is dat ze vergroeid zijn met de dorpskern, meestal groot zijn, voorzien zijn van oude hoogstammige bomen, voor een deel zichtbaar zijn vanuit het publieke domein en zeer goed onderhouden worden.

## **2. inrichtingsvoorschriften**

### **2.1. algemeen**

Binnen deze zone kunnen enkel beperkte constructies opgericht worden ten behoeve van informatie-verstrekking, schuilaccommodatie,....

Speeltoestellen, kunstwerken, en accommodatie eigen aan het openbaar domein (parkmeubilair) kunnen eveneens voorzien worden.

### **2.2. verhardingen**

De verhardingen ten behoeve van wandel- en fietspaden dienen zoveel als mogelijk aangelegd in kleinschalig waterdoorlatend materiaal.

### **2.3. deelzone met belangrijk tuin en/of parkaspect**

In deze deelzone is een beperkte bebouwing toegelaten tot 50m<sup>2</sup> voor bijgebouwen en bijbehorende tuin- en parkarchitectuur (dit zijn bouwwerken die geen gebouwen zijn zoals bruggetjes, kiosken, wandelpaden, ..).

De vormgeving van de bebouwing moet getuigen van aandacht voor de ritmering en de gevelstructuur van het gebouw en van de straatwand en mag de kwaliteit van de omgevende architectuur en het beeldbepalend karakter van de tuin of park niet nadelig beïnvloeden. De bouwmaterialen dienen het sfeerbeeld van de omgeving te ondersteunen.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, dient voor advies voorgelegd aan de cel onroerend erfgoed van de provinciale afdeling R-O West-Vlaanderen.

## zone 9: zone voor openbare wegenis

### 1 bestemmingsvoorschriften

#### 1.1. bestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige bestemmingszone zijn bestemd als openbare wegenis met verkeers- en verblijfsfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, eventueel plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats, voetpaden, pleinen, groenvoorzieningen en subzones met verkeersarm of verkeersvrij karakter. Eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.

Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelkabinen voor distributie, enz.) kunnen eveneens worden opgericht.

### 2 inrichtingsvoorschriften

#### 2.1. algemeen

De inrichting van de wegen dient prioritair gericht te zijn op verkeersremmende maatregelen die de rustige sfeer van deze landelijke dorpskern ondersteunen.

#### 2.2. deelzone met groen karakter

Het groene karakter van deze openbare ruimte dient optimaal behouden en ondersteund te worden.