

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
STAD IEPER

Administratie voor Ruimtelijke Ordening, Herinstelling
en Monumenten en Landschappen (AROM)

Mij bekend om ontwerp te worden bij het besluit
van naden

Nr. 93077/140

Brussel, 12 juli 1999

De minister vice-president van de Vlaamse regering
en Vlaams minister van openbare werken, Verkeer en
Ruimtelijke Ordening

stevr STEVAERT

ontwerp

BPA: NOORDSECTOR-A DEEL II

DEEL VAN BPA NOORSECTOR-A

goedgekeurd bij MB 30/06/1994 met uitsluiting van betrokken deel
besluit tot in herzieningstelling: MB van 23/11/1995
besluit van onthouding van goedkeuring: M.B. van 26/09/1996
herziening op basis van het herzieningsbesluit van 23/11/1995

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

B.S. 7.10.99

in werking 22.10.99

Voor aansluitend afschrift
nodig mede werken
(pbr.) W. WITTOCK

DE ONTWERPER:

witab

Westvlaamse
Intercommunale voor
Technisch Advies en Bijstand
voor Ruimtelijke Ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel 050/ 35 81 28
fax 050/ 35 68 49

DE DIRECTEUR

J. Dhceest

HET DIENSTHOOFD

M. Geldof

DE URBANIST

K. Vanackere

Getekend:

Datum: 01/09/1997

Wijzigingen
adviesprocedure 17.09.1997 - 17.10.1997
coördinatievergadering 22.09.1997

Datum
23.10.1997

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van ... 1. DEC. 1997

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. BREYNE



L. DEHAENE

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig
BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van tot .. 2. FEB. 1998

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. BREYNE



L. DEHAENE

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering
van 2. MAART 1998

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

J. BREYNE



L. DEHAENE

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

OVERZICHT BESTEMMINGSZONES



zone 1 zone voor gesloten bebouwing



zone 2 zone voor open en half-open bebouwing



zone 3 zone voor hoge dichtheid-bebouwing



zone 4 saneringszone



zone 5 openbaar groen



zone 6 zone voor openbare wegenis en pleinen



zone 7 bouwvrije zone



zone 8 zone voor openbaar nut

GEMEENSCHAPPELIJKE BEPALINGEN EN DEFINITIES

Volgende gemeenschappelijke bepalingen (GB) zijn van toepassing

. GB 1: Verklaring van voorkomende afkortingen

max.: maximum

min.: minimum

z.p.: zie plan

--: de aanduiding "-" wijst erop dat terzake geen beperkingen zijn opgelegd of dat het criterium onbepaald is of terzake niet dienstig

DF: definities

GB: gemeenschappelijke bepalingen

AV: aanvullende voorschriften.

. GB 2:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de vloeroppervlakten is bestemd voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften.

De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden, voor zover geen ander procent is aangegeven in de specifieke zonevoorschriften. Ingeval van een bedrijvenzone, wordt de woonbestemming steeds als nevenbestemming verondersteld wat inhoudt dat er slechts één woongelegenheden toegelaten is per bedrijfseenheid.

. GB 3:

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

. GB 4:

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 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bijvoorbeeld bij wijze van max. kroonlijst- en/of nokhoogte)

. GB 5:

In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bovengrondse bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

. GB 6:

In geval er sprake is van hellende daken, dient dit gerealiseerd met vlakken met een minimumhelling van 25° tegenover het horizontaal vlak.

. GB 7: Materialen

- Gevels: vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten.

Dit verbod geldt niet voor de bedrijvzones indien het gaat om sierbetonelementen.

- Daken: in geval van hellende vlakken en voor zover het de woonbestemming betreft (dit verbod geldt niet voor bedrijfsgebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. De keuze is vrij in geval van plat dak.

. GB 8: Uitbouwen

- Vanaf de eerste verdieping en voor zover de constructie t.h.v. de rooilijn is opgevat, is op de voorgevel een uitbouw van max. 0,70 m toegelaten tot max. 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal de halve lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een verticale wand evenwijdig aan de gevel en max. 1,80 m hoog en op een min. afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels .

. GB 9: Afsluitingen:

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd:

- 1) Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 1,80 m hoog
- 2) In de voortuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van max. 0,50 m. (brievenbuselement uitgezonderd) toegelaten. Voor het overige zie punt 1)
- 3) Alleen afsluitingen met levende hagen van max. 1,80 m zijn toegelaten
- 4) Alleen afsluitingen in de voortuinstroken van max. 0,50 m hoog (brievenbuselement uitgezonderd) in levende hagen.
- 5) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

. GB 10:

De nodige parkeerruimte dient voorzien voor eigen wagens, wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel en dit overeenkomstig de richtlijnen van de Vlaamse Gemeenschap.

. GB 11:

Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.

. GB 12:

Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven.

. GB 13:

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkaracteristieken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

ZONE 1: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: karmijnrood en gearceerde deelzones karmijnrood-lichtpaars
- Het betreft zones waar vooral het wonen en aan het wonen aanverwante en niet storende functies kunnen aan bod komen in een stedenbouwkundig en architecturaal concept van verdichting en globale geslotenheid.

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 50% van de totale vloeroppervlakten): woongelegenheden. Bepaalde deelzones in achterliggende posities gelegen (maximaal 50% van deze deelzone gerekend vanaf de 25^{ste} meter ten opzichte van de rooilijn) kunnen als garagezone worden ingericht. Het betreft deelzones waar hetzij collectieve, hetzij individuele parkeerplaatsen of garages kunnen worden opgericht in constructies van maximaal 1 bouwlaag (3 m) hoog met platte of hellende daken waarbij het geheel opgericht wordt in architecturaal verantwoorde materialen. Per betekenisvol geheel dient eenzelfde dakvorm te worden aangehouden. De inwendige private wegenis zal aansluiten op de openbare wegenis en zal in gemeenschappelijk overleg worden uitgevoerd op een zowel technische als esthetisch verantwoorde wijze. Voor de gearceerde deelzones geldt als dubbelbestemming woongelegenheden en/of handel of tertiaire bestemming en ambachtelijke bedrijvigheden voor zover deze geen abnormale hinder voor de omgeving veroorzaken met uitsluiting van nieuwe service en tankstations.
- Nevenbestemming (minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service en tankstations.

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1 Materialisatie van het gesloten karakter.

Bij gekoppelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt. Ter hoogte van de rooilijn en/of uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd die dient geschakeld te worden ter hoogte van de aanpalende percelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelsgrens toelaatbaar) en/of muurwanden. Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weers zijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m gerespecteerd worden; in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een

muurwand of afschermgeheel vanaf een grootteorde van 1,80 m hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een voorafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens of perceelsgrenzen kan worden gesloten, zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk:

- akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouw)
- akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouw)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk wordt opgetrokken zonder aanbouwverplichting.

3.2 Dimensioneringen

3.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De zonegrens palend aan de wegnis wordt als uiterste bouwlijn beschouwd.

3.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

- hetzij 0 m
- hetzij 3 m

3.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- 3 m; indien ruimtelijk verantwoord kan deze afstand op 1 m worden gebracht in geval van bijgebouwen.

3.2.4. Minimale kavelbreedte

7 m, behoudens bestaande toestand

3.2.5. Maximale terreinbezetting

80% in een strook met een diepte van 25 m ten opzichte van de rooilijn. 70% voor de gearceerde deelzones indien een andere dan een zuivere woonbestemming wordt gerealiseerd. Voor de gearceerde deelzones waar de bestaande toestand een hoger bezettingspercentage inhoud dient het bezettingspercentage te worden gerealiseerd bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag.

3.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: 20 m behalve voor de gearceerde deelzones
- verdieping: 12 m, behoudens bestaande toestand; de bouwdiepte op de verdieping kan verruimd worden tot de bouwdiepte op de verdieping van aanpalende bebouwing met een maximum van 14 m in functie van de aansluiting op die aanpalende bebouwing. Deze verruiming kan telkens over de helft van de perceelsbreedte worden doorgevoerd al naar gelang langs één of langs beide zijden de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing de 12 m overschrijdt.

3.3.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: zie plan

In geval van 2 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 7 m en de maximale nokhoogte 12 m.

In geval van 3 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 10 m en de maximale nokhoogte 15 m.

3.3.3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

- zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 50 m² (deze beperking geldt niet in geval van collectieve garages) en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

ZONE 2: OPEN EN HALFOPEN BEBOUWINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oranje
- Het betreft een woonzone voor open en halfopen bebouwing

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 70% van de totale vloeroppervlakten): eengezinswoningen. Per woongelegenheden is 1 garage of openluchtstelplaats verplichtend ofwel op het perceel zelf ofwel in de onmiddellijke nabijheid ervan.
- Nevenbestemming (minder dan 30% van de totale vloeroppervlakten): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

min. 5 m; deze afstand kan plaatselijk tot 2 m worden gebracht voor een deelzone van maximaal 15 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten. De berging van voertuigen moet steeds minstens 5,00 meter van de rooilijn verwijderd blijven

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien als open bebouwing opgevat: min. 4 m; deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.

Indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 4 m (deze afstand kan op 3 m worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m, waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m aan de andere zijde (koppelbouw).

Bij het indienen van verkavelingsvoorstellen voor betrokken zone dient een keuze gemaakt te worden tussen de verschillende mogelijke bouwvormen waarbij omgevingsparameters richtinggevend zijn bij de keuze van de bouwtypologie. Bij de behandeling van verkavelingsaanvragen zijn de omgevingsparameters bepalend voor het al dan niet toekennen van een vergunning. De keuze dient dan ook in het verkavelingsdossier gemotiveerd te worden. Indien de keuze individueel voor een kavel dient gemaakt te worden is de bebouwing op de aanpalende kavels richtinggevend.

3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

min. 5 m en 8 m in geval van twee bouwlagen.

3.1.4. Minimale kavelbreedte

- indien als halfopen bebouwing opgevat: min. 10 m
- indien als open bebouwing opgevat: min. 18 m

3.1.5. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte:

- indien als halfopen bebouwing opgevat: 180 m²
- indien als open bebouwing opgevat: 240 m²

3.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m voor koppelbouw en 20 m voor vrijstaande woningen.

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: 2 (3 m per bouwlaag) met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m.

3.2.3. Dakvorm

hellende daken met hellingen tussen 35° en 50° en/of platte daken al of niet in combinatie met boogvormen.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de aanpalende woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

3.2.5. Privacy-aspecten

In geval van bewoning op de verdieping zal het bouwplan zodanig opgevat worden dat de privacy van burens niet in het gedrang komt.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

ZONE 3: ZONE VOOR BEBOUWING MET HOGE DENSITEIT

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: bruin
- Het betreft een woonzone met hoge dichtheid waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan de omliggende groenzones

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten): woongelegenheden. Per woongelegenheden is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofdgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- Nevenbestemming (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen

Indien als open bebouwing opgevat: min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens.

min. 5 m tenzij anders aangeduid op plan

3.1.4. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte: 40% van de terreinoppervlakte

3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: z.p. (3m per bouwlaag)

In geval van 2 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 m en de maximale nokhoogte 12 m.

In geval van 3 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 9 m en de maximale nokhoogte 15 m.

In geval van 4 bouwlagen bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 12 m en de maximale nokhoogte 16 m.

3.2.3. Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben. Vanaf 4 bouwlagen is de dakvorm vrij.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

- **bouwvrije zone**

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

- **zone voor hovingen**

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten van maximaal 30% en een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

Voor de nieuw aan te leggen zones zal minstens 25 % van de zone voor hovingen van groenaanplantingen worden voorzien.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg, zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoosier. Hierin dient de aanplanting van hoogstammige bomen en struiken te worden voorzien.

ZONE 4: SANERINGSZONE

Gemeenschappelijke bepalingen en definities: zie pagina's 4 en 5

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: oker
- Het betreft een achterliggende zone waar zich op heden verlaten ambachtelijke gebouwen bevinden (verwezen winkelpand Parmentier - werkplaatsen Vandekerckhove).

2. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming (meer dan 80% van de totale vloeroppervlakten): woongelegenheden. Per woongelegenheden is 1 garage of stelplaats verplichtend. Garages en/of bergingen zullen integrerend deel uitmaken van het hoofdgebouw en zijn ondergronds toegelaten.
- Nevenbestemming (minder dan 20% van de totale vloeroppervlakten met een maximum van 500 m²): detailhandel, diensten, horeca, kantoren met uitsluiting van service- en tankstations .

3. Bebouwingsvoorschriften

3.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

3.1.1. Plaatsing ten opzichte van de weggrens

plaatsing op de zonegrens is toegelaten

3.1.2. Plaatsing ten opzichte van de overige kavelgrenzen.

een afstand van minimaal 8 m tenopzichte van de aanpalende zone 2 dient te worden gerespecteerd.

3.1.4. Maximale terreinbezetting

maximale bebouwde grondoppervlakte: 40% van de terreinoppervlakte

3.2 Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.2.1. Maximale bouwdiepten

15 m

3.2.2. Bouwhoogtebepalingen

maximaal aantal bouwlagen: 3 (3m per bouwlaag) met een maximale kroonlijsthoogte van 9 m en een maximale nokhoogte van 15 m.

In het dakvolume is maximaal 1 woonlaag toegelaten.

Een bijkomende bouwlaag is toegelaten over maximaal één derde van de gevellengte en gesitueerd op minstens 12 m van de zonegrenzen van zone 1 en zone 2.

3.2.3 Dakvorm

overwegend hellend met hellingen tussen 35° en 50°: d.w.z. maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben.

3.2.4. Vormgeving in geval van gekoppelde bebouwing

de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van het eerst vergunde gebouw zijn richtinggevend voor de aanpalende gebouwen.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 1,50 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

3.2.5. Vormgeving in geval van gezamenlijke en niet-gezamenlijke uitvoering

In geval de saneringszone als globaal project wordt uitgevoerd dient de hoofdontsluiting te worden voorzien aansluitend op de wegenis langs het kanaal.

In geval de saneringszone niet als globaal project of eventueel fasegewijs, wordt uitgevoerd dient de zone zodanig opgevat te worden dat één architecturaal geheel ontstaat. Hierbij zal het eerst vergunde project richtinggevend zijn voor de verdere uitvoering van de zone (cfr 3.2.4.). Bij het tot stand komen van deelprojecten dient ermee rekening gehouden te worden dat de hoofdontsluiting geënt wordt op de wegenis langs het kanaal.

4. Inrichtingsvoorschriften onbebouwde ruimten

• bouwvrije zone

Het betreft voor zover grafisch aangeduid de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.

• zone voor hovingen

Het betreft al of niet grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen, alwaar een beperkte bebouwing met uitsluiting van beroepsactiviteiten-bestemming is toegelaten met een maximale grondoppervlakte van 30 m² en 1 bouwlaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 5 m. De dakvorm is vrij.

In voornoemde zone gelden volgende bouwvrije afstanden ten opzichte van de perceelsgrenzen: hetzij 3 m, hetzij 1 m indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 2.40 m, hetzij 0 m mits ruimtelijk verantwoord.

- Een bindend beplantingsplan voor de open ruimte, met bijzondere aandacht voor de groenaanleg, zal integrerend deel uitmaken van het bouwdoosier. Minstens 25 % van de niet bebouwde perceelsdelen dienen voorzien te worden van groenaanleg onder de vorm van hoogstammige bomen, struiken en graspartijen.

ZONE 5: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: groen
- Het betreft groenzones die vooral het voetgangers- en fietsverkeer ondersteunen en tevens dienen als parkgroen voor betreffend gebied.

2. Bestemmingsvoorschriften

- Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammige beplanting en goedschalige verhardingen en alle andere werken die de buurtrecreatie en het voetgangers- en fietsverkeer stimuleren. Kleine nutsgebouwtjes zijn toegelaten. Bestaand hoogstammig groen wordt zoveel mogelijk opgewaardeerd en geïntegreerd in toekomstige aanleg. Bijzondere zorg wordt besteed aan de oeverbeplantingen.

ZONE 6: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS EN PLEINEN

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel
- Zone voor wegen met verblijfs- en verkeersfunctie en daarbij horende vrije ruimten plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; openbare nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van 30 m².

De zones aangeduid met een asterisk (*) betreffen wegenis waarvan de tracé-locatie alleen bij wijze van richtlijn is aangeduid. Het definitieve tracé dat naar aanleiding van een verkavelings-aanvraag moet worden vastgelegd kan variëren over een afstand van maximaal 15 m ten opzichte van de as van het getekende tracé (waarbij aanpalende bouwvrije zones, bebouwingszones en zones voor openbaar groen mee zullen variëren) zonder afbreuk te doen aan de vastgelegde principes. De aldaar voorziene groenzones zullen dan geïntegreerd worden in het vast te leggen tracé en zullen een grootteorde hebben zoals grafisch voorgesteld op plan.

Het profiel van deze wegen dient als volgt geconcipeerd:

- rooilijnbreedte: minimum: 8 m
 maximum: 10 m
 (uitgezonderd in geval van pleingehelen)
- wegbreedte in KWS, beton of kleinschalig materiaal
 minimum: 5 m
 maximum: 6 m
- technische aspecten: volgens de richtlijnen van de stedelijke technische dienst
- groenaanleg: een bindend beplantingsplan, opgemaakt volgens de richtlijnen van de stedelijke groendienst, zal integraal deel uitmaken van de verkavelingsaanvraag.

ZONE 7: BOUWVRIJE ZONE

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: donkergroen
- Het betreft de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn(voortuinstroken) en de zones ten opzichte van zij- en/of achterperceelsgrens te voorzien met groenaanleg. In deze zone mag het verhardingsaspect niet meer dan 1/3 van de betrokken zone bedragen.
- In zones aangeduid met een (*)asterisk kan het verhardingsaspect 2/3 bedragen in functie van toeritten tot garages.

ZONE 8: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

1. Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: licht blauw
- Het betreft een zone met een elektriciteitskabine

2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1.1. Maximale terreinbezetting

terreinbezetting maximaal 50%

2.2. Dimensioneringen constructies en vormgeving

2.2.1. Bouwhoogtebepalingen

maximale kroonlijsthoogte: 4 m

maximale nokhoogte: 6 m