

SB-voorschriften

0: Algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Regelmatig vergunde gebouwen

Gebouwen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua inplanting, bestemming, materiaalgebruik en numerieke voorschriften (bezetting, bouwhoogte, bouwdiepte,...) gehandhaafd blijven, dit is eveneens het geval bij overmacht. Deze gebouwen kunnen dus buiten de vermelde gabarietbepalingen (zoals aangegeven binnen de betrokken bestemmingszones) gehandhaafd, gesaneerd en verbouwd worden mits stedenbouwkundig verantwoord en architecturale meerwaarde. Bouwvolumes buiten de gabarietbepaling kunnen niet uitgebreid worden.

Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken (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.

Algemene inrichtingsvoorschriften

Bij het bouwen, inrichten en het beheer moet een zo hoog mogelijke leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving nagestreefd worden.

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

1.2. Bestemmingsvoorschriften

Overwegend eengezinswoningen. Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de woonomgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in de zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van de woningen.

1.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

1.2.a. Inplanting en bezettingcoëfficiënten

Aanzetpeil en reliëfwijziging

Het aanzetpijl van de inkomdorpel mag maximaal 40 cm hoger zijn dan het peil van het openbaar domein ter hoogte van de rooilijn. Bij hellend terrein wordt het hoogste peil van het openbaar domein ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens als referentiepeil genomen. Terreinophogingen zijn slechts toegelaten voor zover zij ruimtelijk aanvaardbaar zijn, en alle regenwater op eigen terrein opvangen en gedraineerd wordt.

Plaatsing t.o.v. de rooilijn:

Indien in de bestaande toestand de voorbouwlijn op de rooilijn gelegen is, dient bij slopen en herbouwen opnieuw op de rooilijn gebouwd te worden, teneinde het continu straatbeeld niet te verstoren.

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Indien in de bestaande toestand niet op de rooilijn gebouwd is, kan bij slopen en herbouwen minimaal 5 en maximaal 8 meter van de rooilijn gebouwd worden, gemeten op de kortste zijde.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen

Ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter. Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel. Indien de aanpalende percelen bestaan uit gesloten bebouwing dient aangesloten worden, indien het een open of halfopen bebouwing betreft kan niet aangesloten worden.

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen

Een afstand van minimum eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd, met een minimum van 3m.

Gabariet

Het woning-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak.
De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6 m, de maximale nokhoogte 11.00 m.

Bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de rooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 18 meter op de gelijkvloerse verdieping. Op de eerste verdieping wordt maximaal 12 meter diep gebouwd.

Dakvolume:

De dakvorm is vrij, maar dient wel het algemene straatbeeld te respecteren. Hellingen vanaf de kroonlijst steiler dan 50° zijn niet toegelaten.

▪

Terreinbezetting

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Maximaal 70 % van elk perceel kan bebouwd en/of verhard worden. Minstens 30 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Percelen kleiner dan 200 m² kunnen tot 85 % bebouwd en/of verhard worden.

1.2.c. Architecturaal voorkomen

Mandelige muren

De gevels ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens waarbij aanpalende constructies niet aansluiten op elkaar, dienen afgewerkt te worden met volwaardig esthetisch verantwoord gevelmateriaal.

Materialen en aansluiting met naburige gebouwen

- Bij de gevels en de dakbedekking van hellende daken moeten zoveel mogelijk duurzame, waardige en eenvoudige materialen worden gebruikt, waarbij fel glanzende en blinkende materialen of materialen met een helle kleur niet worden toegelaten.
- Bij aanbouw dienen de gekozen dakvorm, de kroonlijst en de materialen van de straatgevel aan te sluiten op deze van het aanpalend gebouw.

Bij het bouwaanvraagdossier dient een gekleurd bijlageplan omtrent de gevels gevoegd.

Duurzaamheid

- Bij het bouwen en de organisatie van waterhuishouding moet maximaal gestreefd worden naar een gesloten kringloop via maximaal gebruik van regenwater, een minimale afvalwaterproductie, lokale

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

infiltratie van regenwater (minimale verharding) en via zuinig waterverbruik.

- Inzake materiaalgebruik moet het gebruik van duurzame bouwmaterialen zoveel mogelijk nagestreefd worden.

1.2.d. Tuinzone en bijgebouwen

Terreinaanleg

- Onder de term 'tuinzone' dient verstaan de oppervlakte van het perceel welke overblijft na aftrek van de effectieve bebouwde oppervlakte (bovengronds).
- Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden.
- Stalling van autowrakken en stapelingen hoger dan 2.50m zijn niet toegelaten.

Erfscheidingsen:

- Op zij -en achterperceelsgrenzen zijn toegelaten:
 - Streekeigen levende hagen, al dan niet met metaaldraad versterkt, tot een maximale hoogte van 2.00 m
 - Afrastering met palen en draad afgewerkt tot een maximale hoogte van 2.00 m
- Op de rooilijn:
 - Op de rooilijn zijn enkel paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met een maximum hoogte van 60 cm en/of streekeigen levend groen met een maximum hoogte van 1.50 m. Bij hoekpercelen moet de hoogte van de afsluitingen worden beperkt tot 0.75m.

Zone 1: zone voor aaneengesloten bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Bijgebouwen

In de tuinen kunnen bijgebouwen tot 30 m² voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt.

Gabariet:

- kroonlijsthoogte maximaal 3,00 m
- nokhoogte maximaal 5 m
- dakhelling maximaal 45°

Inplanting op minimaal 3 meter van de achterste perceelsgrens

Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen:

- Ofwel op minimaal 1,5 meter van de perceelsgrenzen
- Ofwel op de perceelsgrens, met minimaal een gemetselde volle steense muur als mandelige muur. Opvang en afvoer van regenwater dient op eigen perceel te gebeuren.

Zone 2: zone voor open-en halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

2.1. Bestemmingsvoorschriften

Overwegend eengezinswoningen. Meergezinswoningen, kleinhandel, diensten en horeca zijn toegelaten voor zover zij de schaal van de omgeving niet overstijgen, en een ondergeschikt aandeel in deze zone innemen.

Parkeren van auto's is toegelaten in functie van de woning.

2.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

1.2.a. Inplanting

Algemeen:

De woningen kunnen de overwegend open bebouwingsvorm handhaven. Waar een wachtgevel het aanbouwen van een woning mogelijk maakt, kan overgegaan worden naar een halfopen type.

Plaatsing t.o.v. de rooilijn:

De gebouwen dienen ingeplant te worden op minimaal 3.00 m van de rooilijn.

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen

ofwel minimum 3 meter ofwel 0.00 meter. Dit afhankelijk van de ruimtelijke context en/of van de bestaande toestand op het aanpalende perceel.

Zone 2: zone voor open-en halfopen bebouwing

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrenzen

Een afstand van minimum eenmaal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn moet worden gerespecteerd, met een minimum van 3m.

1.2.b. Volume

Gabariet

Het woning-gabariet omvat 2 bouwlagen en een hellend dak. De dakhelling bedraagt maximaal 45°.

De kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 6.00 m. De maximale nokhoogte 11.00 m.

Bouwdiepte

De bouwdiepte vanaf de voorbouwlijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter.

Dakvorm

De toegelaten dakvormen zijn overwegend hellend daken.

1.2.c. Terreinbezetting

Maximaal 50 % van elk perceel kan bebouwd of verhard worden.

Minstens 50 % van elk perceel dient onverhard en onbebouwd te blijven.

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

3.1. Bestemmingsvoorschriften

Onverminderd de specifieke bepalingen inzake bestemmingen en inrichting voor deelzones is deze projectzone bestemd voor één -of meer- gezinswoningen.

Tevens zijn kleinschalige handelszaken, kantoren en horeca toegelaten met een maximale nuttige vloeroppervlakte van 100m².

Toegelaten zij ook autobergplaatsen, parkeergelegenheid en openbare voorzieningen, met inbegrip van bijhorende bestemmingen i.v.m. de aanleg van wegeninfrastructuur ter ontsluiting van de projectzone.

Bij de differentiatie van woningtypes dient enerzijds gestreefd te worden naar een verweving van types toegankelijk voor diverse doelgroepen, en anderzijds naar een maximale afstemming op bestaande omgevingskenmerken.

Bij de differentiatie van de woningtypes dient minimaal 25% van de woningbouw gerealiseerd te worden als sociale koop- of huurwoningen

Bij de eerste aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor het geheel of in een gedeelte van deze projectzone, zal een toetsing gebeuren van het ontwerp aan volgende criteria.

De duurzaamheid op het vlak van

- ruimte: zuinig ruimtegebruik
- water: de maatregelen om water vertraagd af te voeren
- energie: de oriëntatie van de woningen
- materiaal: het zuinig omgaan met verhardingen en materialen

De beeldkwaliteit en architecturale kwaliteit van

- de sociale woningbouw

Toelichting

Omdat het projectgebied de afwerking vormt van de dorpskern van Zillebeke grenzen de vier zijden van de projectzone aan een verschillende context. Polder, park/kerkhof, achterkanten van rijwoningen en alleenstaande woningen geven aanleiding tot aangepaste woningtypologieën. Het voorschrift legt dan ook een differentiatie op, die in het bestemmingsplan ook vertaalt is naar een deelzone voor woonpark.

Zo zal het gebied grenzend aan de polder een duidelijk contrast vormen met de open ruimte.

Inrichtingsvisie

Bij elke belangrijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning binnen deze zone wordt in de bijgevoegde stedenbouwkundige nota de aanvraag getoetst aan de in het voorschrift vermelde eisen.

Voor wat de globale inrichting betreft kan deze toetsing gebeuren aan de hand van een inrichtingsvisie voor het gebied binnen deze zone, die bij de verkavelingsaanvraag gevoegd wordt Hierin worden weergegeven:

- de inplanting van de gebouwen
- de ontsluitingswijze van het gebied met bijhorende wegprofielen
- de landschappelijke inpassing van het project in het dorp
- de deelzones voor de gedifferentieerde woontypes, alsook de verdere uitwerken en vormgeving van de individuele woontypologieën
- de globale groenaanleg

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

- de individuele bouwprojecten
- de publieke ruimte

De stedenbouwkundige kwaliteit, onder de vorm van

- praktische bruikbaarheid van de publieke ruimte
- kindvriendelijkheid en toegankelijkheid van de publieke ruimte
- landschappelijke inpassing in de omgeving
- verweving met het dorp
- de toegankelijkheid van de aangrenzende percelen

3.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

3.2.a. Aantal woningen

Er dienen binnen de volledige projectzone 27 nieuwe wooneenheden gerealiseerd te worden.

3.2.b. Inplanting en typologie

De woningen dienen minstens 6 m afstand te houden van de zonegrens met zones 1 en 2.

De woningen dienen grondontsloten woningen te zijn, behalve in de zone voor woonpark, waar appartementen toegelaten zijn.

De de inplanting van de woningen dient per woonveld zo veel mogelijk hetzelfde te zijn, en minimaal aan één zijde gekoppeld te zijn, behalve in de deelzone voor woonpark, waar een villa-typologie toegelaten wordt.

Toelichting

De bevoegde overheid zal de gepaste maatregelen treffen:

- voor de opmaak van een inrichtingsvisie
- om door beheersvoorschriften de inrichting, het onderhoud en toegankelijkheid te bepalen
- om de bestaande toegankelijkheid van de omliggende percelen in de nieuwe situatie te vrijwaren

De woonbehoeftestudie opgenomen in het GRS leper stelt dat er 27 wooneenheden in het WUG Vijverbeek dienen voorzien te worden. Het WUG bedraagt 2.4 ha waarvan de projectzone 1.8 ha (bepaald door Ministerieel besluit houdende goedkeuring van het GRS van de gemeente leper) inneemt.

woonveld = een duidelijk te onderscheiden morfologische entiteit die wordt afgebakend door wegen, groenzones, wandelpaden, ...

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

3.2.c. Volume

Hoogte

De gebouwen dienen minimaal 2 volwaardige bouwlagen te omvatten., exclusief de bouwlaag die geheel of gedeeltelijk in het dak voorzien wordt. De kroonlijsthoogte en de nokhoogte dienen per woonveld hetzelfde te zijn.

Dakvorm:

De dakvorm dient per woonveld zoveel mogelijk hetzelfde te zijn.

3.2.d. Terreinbezetting

Bij de inrichting dient een maximale benutting van beschikbare terreinoppervlakte nagestreefd te worden.

De totale terreinbezetting met bebouwing mag niet meer bedragen dan 60% van de totale oppervlakte van de projectzone, waarbij op perceelsniveau een rationeel ruimtegebruik dient nagestreefd.

De deelzone voor woonpark mag maar een bezetting hebben van maximaal 30%.

3.2.e. Terreinaanleg

Bij de inrichting moet verharding zoveel mogelijk worden beperkt, moeten duurzame en zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen worden gebruikt en moet maximaal lokale infiltratie van het regenwater worden nagestreefd.

De tuinen van de deelzone voor woonpark dienen zo ingericht te worden dat doorzichten vanop het openbaar domein mogelijk zijn. Zo zijn

Er wordt in het voorschrift geëist dat de centrale ruimte geen strikt afgeschermd zone vormt, maar een groene kern voor het nieuwe woonproject.

In de veelheid van mogelijke woontypologieën wordt gezocht naar een eenvoudige, heldere en duurzame groenstructuur. De landelijke, inheemse beplanting, uniform doorgetrokken over het hele project, zal het rustgevende en bindende element tussen de verschillende woonzones en woonvelden vormen en anderzijds de relatie leggen met het omringende landschap.

Zone 3: projectzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

slechts levende hagen van maximaal 1.80 m toegelaten als afsluiting. In de tuinen dient het accent te liggen op hoogstammige bomen.

Ter plaatse van de pijlaanduiding '**tracé gracht**' dient een bestaande gracht en kleinschalige landschappelijke elementen ofwel in het ontwerp geïntegreerd te worden, ofwel via de rand van het project omgeleid worden, met behoud van waterbergende en drainerende functie.

Toelichting

Zone 4: parkzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

4.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groene ruimte die overwegend publiek is en een meerwaarde biedt voor het wonen in de dorpskern van Zillebeke. Deze zone heeft eveneens een belangrijke rol als buffer tussen beek en projectzone.

Tevens zijn, geïntegreerd in deze groene ruimte en in duidelijke samenhang met de parkfunctie, kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen mogelijk.

4.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

4.2.a. Verhouding tussen verharding, bebouwing en onverharde ruimte

Verharding kan maximaal 10% van deze zone innemen.

Bebouwing kan maximaal 5% van de zone innemen.

Minimaal 85% van de zone dient onverhard en onbebouwd te blijven en wordt ontwikkeld als groene ruimte.

4.2.b. Bebouwing

De toegelaten openbare gebouwen kunnen maximaal 1 bovengrondse bouwlaag omvatten, en 1 in het dakvolume.

De nokhoogte bedraagt maximaal 7 m. Gebouwen dienen te passen in de globale inrichting van de groene ruimte.

Zone 4: parkzone

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

4.2.c. Terreinaanleg

Het geheel dient als park aangelegd te worden met alle infrastructuur eigen aan een park. Deze infrastructuur dient architecturaal en stedenbouwkundig geïntegreerd te worden in het nieuwe landschap. Ook kleinschalige openlucht infrastructuur is toegelaten, voor zover het verhardingspercentage niet overschreden wordt, en er voor het functioneren ervan geen omheiningen, specifieke verlichting of gebouwen nodig zijn.

Afsluitingen die de toegankelijkheid van de zone beperken zijn niet toegelaten.

De verharding voor paden binnen deze zone dient tot een minimum beperkt te worden en kan enkel bestaan uit waterdoorlatende materialen, behoudens de verhardingen in functie van openlucht sportaccommodatie.

Ter plaatse van de pijlaanduiding '**tracé gracht**' dient een bestaande gracht en kleinschalige landschappelijke elementen ofwel in het ontwerp geïntegreerd te worden, ofwel via de rand van het project omgeleid worden, met behoud van waterbergende en drainerende functie.

met kleinschalige infrastructuur wordt bedoeld: een petanqueveld, fit-o-meter, picknickplaats, e.d.

Zone 5: openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

5.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimte vrije ruimten i.f.v. openbare nutsvoorzieningen zoals inrichtingen voor openbaar vervoer, nutsleidingen, straatmeubilair en verlichting.

In het kader van de globale inrichting kunnen eventueel delen van tracés ter ontsluiting van de zone 3, projectzone, vervallen. Deze gedeelten nemen de bestemmingsvoorschriften over van de zone 3.

Deelzone voor voetgangers -en fietsweg:

Deze zone is bestemd voor voetgangers -en fietsweg, met uitsluiting van gemotoriseerd verkeer.

Deelzone voor plein:

Deze zone is bestemd als openbaar plein en dient samen met de wegenis en de deelzone voor woonpark ontworpen te worden.

Symbool tracé trage weg:

Geeft op indicatieve wijze een verplicht te realiseren wandel -en fietspad aan dat de verbinding maakt tussen voetbalvelden - projectzone - dorpskern - vijver. Het precieze tracé kan afwijken van de weergave op plan, maar er dient gestreefd te worden naar een verbinding die de beek als drager gebruikt en die de nodige verbindingen maakt naar de diverse zones in het plangebied.

5.2. Inrichtingsvoorschriften

De wegenis bestemd voor mechanisch verkeer, fietsers en voetgangers moet voorzien worden cf. de op plan aangeduide tracés.

Door middel van de willekeurige aanplant van hoogstammige bomen krijgt het geheel een groen accent en aangenaam verblijfskarakter.

Zone 5: openbaar domein

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

De aslijnen en contouren van het openbaar domein ter ontsluiting van de projectzone, zone3, zijn flexibel, en kunnen over een afstand van max. 10 m worden verschoven.

De ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein dient centraal te staan. Bij de inrichting dient gericht te worden naar gebruiks- en belevingswaarde voor de dorpsbewoner.

Bij de inrichting van het openbaar domein moet verharding worden geminimaliseerd, moeten duurzame en zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen worden gebruikt en moet maximaal lokale infiltratie van regenwater worden nagestreefd.

De zonegrenzen van deelzone voor plein zijn flexibel en kunnen variëren binnen een perimeter van 5 m.

Symbool tracé trage weg:

Langs de beek dient een doorlopend fiets- en wandelpad aangelegd te worden. Dit pad dient overigens de verbinding met de paden in de projectzone te maken. De nodige oversteken over de beek dienen hiervoor voorzien te worden.

Toelichting

Met de gerichtheid op gebruiks- en belevingswaarde wordt bedoeld dat de hiërarchie in woonstraten duidelijk gemaakt kan worden door breedte, het bestratingsmotief en de keuze en inplanting van bomen/beplanting. Hierbij wordt het wegprofiel ontworpen voor vermenging van verkeerssoorten.

Paden dienen aan te sluiten met de projectzone. Samen met de symbolische aanduidingen voor landschappelijke afwerking wordt een inpassing van het project in de omgeving in dit uitvoeringsplan vastgelegd..

Zone 6: zone voor sport

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

6.1. Bestemmingsvoorschriften

Bestemming:

De gronden zijn bestemd voor lokale openlucht sportvoorzieningen op onverharde velden. Constructies zoals parking, cafetaria, tribune, ...- in functie van de aanleg en het uitbaten van deze zone en die noodzakelijk zijn voor het optimaal functioneren van de sportactiviteiten zijn toegelaten.

In de gearceerde deelzone voor landschappelijke inpassing dient een overwegend groene aanleg gerealiseerd te worden, met ruimte voor de inplanting van hoogstammig groen, en de nodige infrastructuur en constructies.

6.2. Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

8.2.a. Terreinaanleg

Deelzones

In de niet-gearceerde deelzone kunnen geen verhardingen voorkomen. Dit gedeelte dient eveneens onbebouwd te blijven, en wordt aangelegd als sportvelden.

Het gearceerde gedeelte van de zone hoofdzakelijk voorbehouden voor een degelijk onderhouden groenaanleg onder de vorm van grasperken, hoog -en laagstammige beplanting, de nodige gebouwen en constructies, en parkeervoorzieningen die voldoende groot zijn voor opvang van de eigen parkeerbehoeften.

De landschappelijke inpassing staat voorop bij alle terreinaanlegwerken.

Door alle gebouwen en parkeerruimte in de gearceerde deelzone onder te brengen, wordt een inbedding vereist van alle mogelijk visueel storende elementen in een groene ruimte.

Zone 6: zone voor sport

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Maximaal 30% van de gearceerde deelzone mag verhard worden. De overige ruimte dient voorzien te worden van streekeigen beplanting. Deze beplanting dient minimaal 15 hoogstammige bomen te omvatten.

Reclame en verlichting

Reclamepanelen in deze zone beperkt toegelaten, tot een maximale hoogte van 60 cm, en gericht naar het speelveld.

Verlichting dient tot een minimum beperkt te worden.

8.2.b. Inplanting

Gebouwen kunnen enkel voorkomen in de gearceerde deelzone.

Plaatsing t.o.v. de rooilijn en de zij-en achterkavelgrenzen:

De tribune en kleedkamers kunnen enkel ingeplant worden aan de langszijde van het speelveld, dwars op de Zandvoordestraat.

Elk nieuw of te herbouwen gebouw dient hier compact bij aan te sluiten.

Ten opzicht van de westelijke deelzonegrens wordt minimaal 20 meter bouwvrije ruimte gelaten.

De bouwhoogte t.a.v. perceelsgrenzen kan maximum 3.50 meter bedragen en daarna onder een hoek van 45° verhogen tot de maximaal aangeven bouwhoogtes.

8.2.c. Volume

Bouwhoogte:

Maximale kroonlijsthoogte: 5 m

Maximale nokhoogte en maximale hoogte van de tribune: 9 m

Bouwdiepte:

De bouwdiepte is vrij op voorwaarde dat voldaan is aan de bepaling inzake inplanting en bezetting.

| VERORDENEND | |
|---|-------------|
| Stedenbouwkundige voorschriften | Toelichting |
| <p><u>Dakvorm:</u> De dakvorm is vrij.</p> <p>8.2.d. Terreinbezetting</p> <p>Maximum 15% van de gearceerde deelzone mag worden ingenomen door bebouwing. Maximum 30% van de gearceerde deelzone mag verhard worden. In de niet-gearceerde deelzone mogen noch gebouwen, noch verhardingen voorkomen.</p> | |

Zone 7: zone voor landbouw

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

7.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor agrarische grondgebonden activiteiten. Enkel teelt in open lucht is toegestaan. Er kunnen geen permanente constructies worden opgericht.

Zone 8: zone voor gemeenschapsvoorzieningen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

8.1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming:

De gronden zijn bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, cultusruimten en openbare nutsvoorzieningen.

Overgangszone

Het gearceerde gedeelte van deze zone dient als overgang tussen zone 8, meer bepaald de kerk met kerkhof, en zone 4, parkzone.

De gearceerde zone kan zowel landschapskerkhof als park zijn, en de uitbreiding van het bestaande kerkhof omvatten.

Nevenbestemming:

In nevenbestemming zijn kleinschalige dienstgebouwen en een conciërgewoning toegelaten.

8.2 Inrichtings -en bebouwingsvoorschriften

Terreinaanleg

Het beeldbepalend karakter van het kerkgebouw met omliggend kerkhof dient maximaal behouden te worden. Er worden enkel aanpassingswerken toegelaten in termen van conservatie en/of restauratie.

Ten minste 20% van de gronden dienen uitgerust te worden met groenvoorzieningen. Een beplantingsplan voor de huidige begraafplaats en de overgangszone zal integrerend deel uitmaken van de stedenbouwkundige aanvraag.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

Overgangszone:

Deze zone krijgt een overwegend groene aanleg die de overgang van het dense kerkhof naar het parkgebied bewerkstelligt.

De omsluiting van het kerkhof als cultusruimte dient evenwel in de aanleg bewaard te blijven.

Alle kleinschalige constructies, monumenten, dienstgebouwtjes zijn toegelaten in functie van het functioneren van de begraafplaats en de parkzone, voor zover deze niet storen in de globale aanleg en voor de functie van de ruimte.

Zone 9: zone voor waterloop

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

9.1. Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor waterloop en bijhorende groenaanplanting en onderhoudstrook.

In functie van oversteken voor fietsers en voetgangers zijn bruggen toegelaten.

9.2. Inrichtingsvoorschriften

De beek dient verbreed te worden en een leesbaarder profiel te krijgen.

Toelichting

De beek vormt een 'groene ader' die de open ruimte in het RUP structureert. Het is dan ook aangewezen om de landschappelijke, recreatieve en ecologische potenties van de beek zoveel mogelijk te benutten.

Het tracé van de huidige waterloop blijft zoveel mogelijk behouden, maar het profiel dient licht gewijzigd te worden. Ze wordt liefst plaatselijk verbreed en d.m.v. zachte oeverhellingen plaatselijk toegankelijk gemaakt. Op die manier ontstaat een verscheidenheid aan biotopen (open water, moerassig gebied, ...) en een grote waterbergingscapaciteit.

Aan te raden profiel van oevers:

- flauw talud van 1:4 over 80% van de oeverlengte en 1:8 over 20% van de oeverlengte
- aan te raden vrije ruimte 2x5 m voor slibruiming van de beek
- beschoeiing oevers d.m.v. natuurlijke materialen
- natuurlijke ontwikkeling oevers

10: symbolen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Toelichting

10.1. Bestemmings - en inrichtings-voorschriftenvoorschriften

Symbool landschappelijke afwerking:

Deze zone dient als randafwerking van Zillebeke.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. De aanleg van deze zone dient gerealiseerd te worden in streekeigen groen dat het dorp inbedt in de open ruimte. De gevels die zichtbaar zijn vanuit de open ruimte dienen volwaardig afgewerkt te worden.

Symbool stedelijke afwerking:

T.a.v. de achterzijde van de tuinen en/of bijgebouwen in de zone voor woningbouw dient:

- ofwel een volwaardige muur opgericht worden waarbij de hoogte beperkt wordt tot maximum 2.50 meter;
- ofwel een gebouw waarbij de bouwhoogte beperkt is tot maximum 1 bouwlaag (zie bouwhoogtebepalingen);
- ofwel een volwaardige draadafsluiting met groenaanplanting;

Symbool straatbeeld ondersteunende bebouwing:

Deze symbolische aanduiding geeft aan dat de geplande bebouwing de straatwand dient af te werken. Deze straatgevelwanden dienen te getuigen van architecturale kwaliteit in al zijn onderdelen