

Departement Ruimtelijke Ordening,
Woonbeleid en Onroerend Erfgoed

Nr. 9.90/34009/004.4

Brussel, 02 juni 2008

Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van
Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend
DAVID DE SPIEGELEER

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

GEMEENTE DEERLIJK

**BPA 4 – DE GAVERS
gedeeltelijke wijziging E**

ontwerp 1: stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit BPA bestaan uit 4 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . stedenbouwkundige voorschriften
- . onteigeningsplan





INTERCOMMUNALE LEIEDAL

PRESIDENT KENNEDYPARK 10 - BE-8500 KORTRIJK - TEL 056 24 16 16 - FAX 056 22 89 03 - info@leiedal.be - www.leiedal.be

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. Karel Debaere

ir. arch. Jiri Klokočka

K.B.12.07.1955
wijziging A - K.B.16.03.1966
wijziging B - M.B.01.09.1987
wijziging C - M.B.24.03.1999
herzieningsbesluit M.B. MB 18.01.2000

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
ONTWERP 1	20.07.07	20.07.07					5/11/07	18/09/07	18/10/07

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 30 augustus 2007

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

TREES LONGUEVILLE

CLAUDE CROES

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 18 september 2007 tot 18 oktober 2007

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

TREES LONGUEVILLE

CLAUDE CROES

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 29 november 2007

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

TREES LONGUEVILLE

CLAUDE CROES

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

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

TREES LONGUEVILLE

CLAUDE CROES

OPPERVLAKTE PLANGEBIED
OPP. BPA: 6 ha 62 a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND
APRIL 2007

DOSSIER
L DEE 004^E/42

VERKLARING BIJ DE TABEL BESTEMMINGSZONES

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

- K1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2** De **bestemming** vermeld vlak na 'zone voor' moet worden gerealiseerd. De bestemming van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis:
- W** zone voor wonen in ruime zin: wonen, waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de tabel van de bestemmingszones
 - RW** zone voor residentieel wonen: wonen waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de aanvullende voorschriften en indien niet storend voor de woonomgeving
 - H** zone voor horeca: café, restaurant, hotel en complementaire functies
 - GV** zone voor gemeenschapsvoorzieningen en sport
 - CF** zone voor wonen en centrumfuncties: horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen, kleine ambachtelijke bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen
 - WB** zone voor wisselbestemming
 - STR** zone voor openbare wegenis
 - PA** zone voor parking
 - GW** zone voor garageweg
 - VFA** zone voor voetgangers- en fietsersverbinding met toegang voor aangelanden
 - G** zone voor groen - berm
 - AS** zone voor achteruitbouw
- K3** De **bebouwingstype** - de kenletters hebben de volgende betekenis:
- AB** aaneengesloten bebouwing
 - HB** halfopen bebouwing
 - OB** open bebouwing
 - 1** eengezinswoning
 - 2** appartementen/meergezinswoningen

K5 tot en met K14 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste twee kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.

- K4** De maximale terreinbezetting in **%** (de verhardingen niet meegerekend) wordt gerekend over alle aaneengesloten percelen, die voorwerp uitmaken van eenzelfde bouwaanvraag, van één eigenaar, gelegen binnen de betrokken zone.
- K5** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in **m²**.
- K6** **V** Som van de vloeroppervlakte.
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.
T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K7** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K8** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

K9 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. Slechts bij halfopen bebouwing betekent de aanduiding **o/x** dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van **x** meter dient geëerbiedigd te worden.

K10 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens: Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet worden beschouwd als achterkavelgrens.

K11/12 Maximum gabariet hoofdgebouwen:

Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het maximum gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,60 m vanaf de perceelsgrens en over de helft van de maximum toegelaten bouwbreedte gemeten loodrecht op de snede. Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten indien een afstand van minimum 0,75 m van de rijweg gerespecteerd wordt. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen.

Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.

Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (**d**) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (**D**).

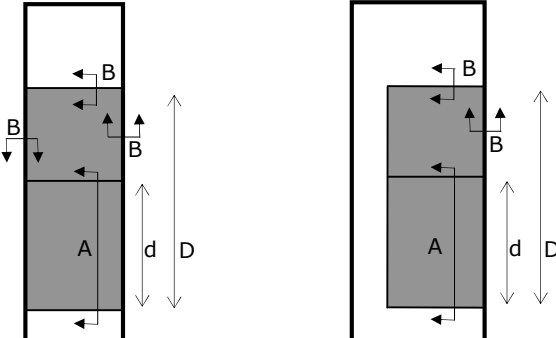
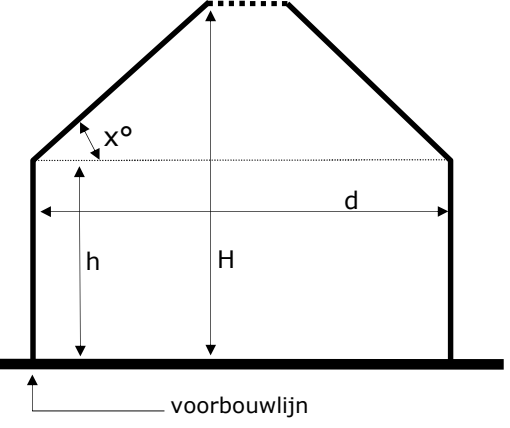
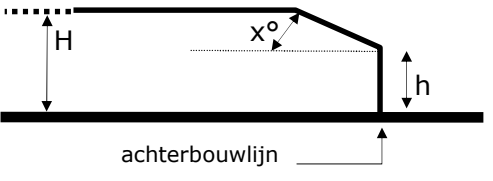
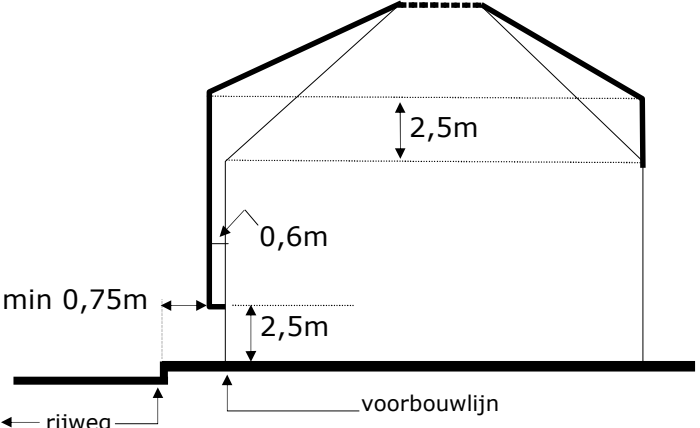
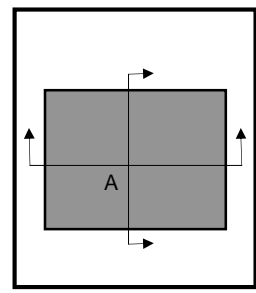
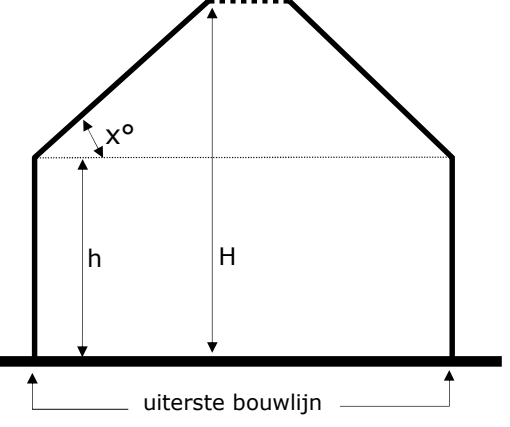
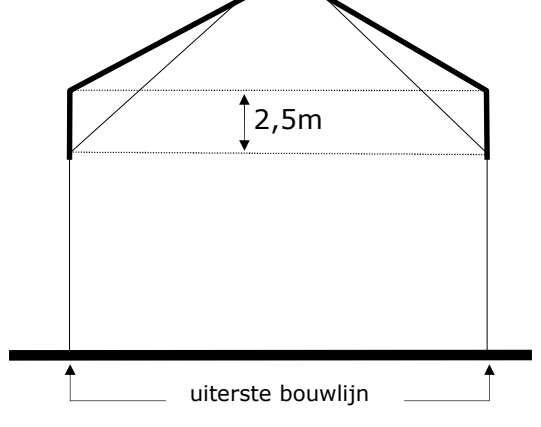



De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden - in graden).

Een snede geeft voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn aan. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens (grenzen bij hoekpercelen) met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan worden gekozen tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet worden gemaakt). De hoogtes (**h** - maximumhoogte van de verticale delen, **H** - totale hoogte) worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelsgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). De helling van het bovendeeel van het hoofdvolume (**x°**) wordt gemeten van een horizontaal vlak.

De plaats van de mogelijke sneden wordt op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

In het schema op de volgende bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die worden gebruikt in de tabel van de bestemmingszones.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K11/12) - schema

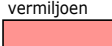










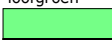
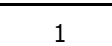
typologie met principeplan	HOOFDVOLUME : snede A	NEVENVOLUME : snede B	UITBOUWEN
<p>aaneengesloten bebouwing (AB) + halfopen bebouwing (HB)</p> 			
<p>open bebouwing (OP)</p>  <p>er moet slechts één richting van snede gekozen worden!</p>			
<p>LEGENDE</p> <ul style="list-style-type: none">  perceel  zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen ; zie tabel1, K7/8/9/10  plaats van de snede 			

K13 Het maximum aantal bouwlagen.
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

K14 **HD** hellend dak
PD plat dak
Ronde daken zijn toegelaten voor zover zij binnen het maximale gabariet voor een welbepaalde zone kunnen ingeschreven worden.

K15/16/17 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN DE HOOFDGEBOUWEN IN M TOV				MAXIMUM GABARIET HOOFDGEBOUWEN IN M (uitgezonderd de x-waarden)						MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR		
							rooilijn		zijka- vel- grens	achter- kavel- grens	hoofdvolume			nevenvolume					type	A	B		C	
				in %	in m ²	V/T	min	max	min	min	h	H	d	D	x°	h								H
1	 vermijloen	RW _{30,H}	AB/1	60	350	-	ZP	ZP	0	8	7	13	12	20	45	3	5	30	-	-	A	B1,B2,B4,B5,B6	C1	1
2	 oranje	RW ₅₀	OB/1	50	250	-	ZP	ZP	3	8	6	12	12	20	45	2,5	4,5	30	-	-	A	B2,B3,B4,B5,B6	C2	2
3	 blauw	GV,H,W	AV	30	-	-	-	-	AV	AV	-	13	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B4,B5	C3	3
4	 blauw	GV,W	AV	30	-	-	← AV				→						A	B4,B5	C4	4				
5	 blauw/sienna	WB:GV/CF	AB,HB,OB/1,2	80	-	-	ZP	-	AV	-	9	16	15	-	45	-	-	-	-	-	A	B1,B2,B4,B5,B6,B7	C5	5
6	 geel	STR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C6	6
7	 geel	STR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C7	7
8	 groen/geel	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C8	8
9	 lichtblauw/geel	PA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C9	9
10	 geel/wit	GW	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10
11	 dennegroen	VFA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11
12	 licht groen+raster	G	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12
13	 loofgroen	AS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11			12			13	14	15	16	17				

AANVULLENDE BEPALINGEN

A. Algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. Waar de inhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

A1. Bestaande bouwvolumes

Bestaande bouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen (tabel en voorschriften) mogen behouden blijven en worden verbouwd.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen buiten het toegelaten gabariet is niet toegelaten.

Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabariet voldoen. Een bijkomende beperking op dit voorschrift kan vermeld worden in de zonevoorschriften.

A2. Aansluiting van de gebouwen

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

Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening worden gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen. Dit is in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdvolume het bestaand gabariet van het aanpalende gebouw respecteren.

Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet worden afgebouwd, moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt worden afgewerkt.

A3. Harmonieregel

Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag worden aangetoond dat rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur en de omringende bebouwing.

A4. Dakterrassen

Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.

Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn de volgende bepalingen van toepassing:

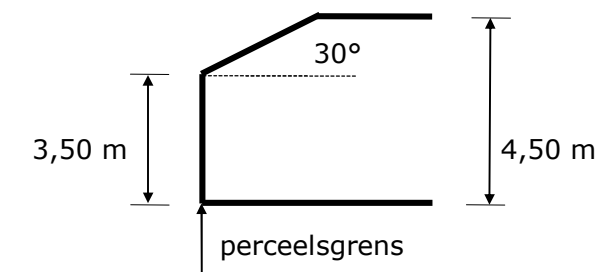
- Het terras mag enkel worden aangelegd op het dak van de gelijkvloerse bebouwing.
- In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen worden aangelegd. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens worden aangelegd. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

A5. Bijgebouwen

Bijgebouwen (tuinhuizen, garage, kleine serres ...) zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.

De gezamenlijke vloeroppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt maximum 60 m².

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



Tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften zijn bijgebouwen (met uitzondering van carports – zie voorschrift B3) toegestaan in de tuinstroken; dit zijn de alle niet-bebouwde perceelsdelen gelegen buiten de voortuinstrook (dit is de strook tussen de rooilijn en de voorgevel) en/of de zijtuinstro(o)k(en) (dit is de 3 m brede strook vanaf de zijkavelgrens naar de zijgevel).

De bijgebouwen dienen te worden ingeplant op minimum 0,75 m van de aanpalende perceelsgrenzen. Na akkoord van de aanliggende burens mag op de perceelsgrenzen gebouwd worden.

Indien op de aanpalende perceelsgrens wordt gebouwd moet deze wand met onderhoudsvrije materialen worden opgetrokken (indien baksteen wordt gebruikt, moet ook de buitenkant worden gevoegd).

Indien aan één zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

A6. Afsluitingen

a/ In de voortuinstrook (dit is de strook tussen de rooilijn en de voorgevel) zijn - op rooilijn en zijkavelgrens – volgende afsluitingen toegelaten:

- afsluitingen in baksteen en/of andere onderhoudsvriendelijke materialen, in harmonie met de woning en de omgeving: maximale hoogte 0,60 m,
- hagen en/of draadafsluiting met beplanting: maximale hoogte 1,00 m.

b/ Op andere perceelsgrenzen: In andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen, hout en/of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf de vloerpas (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

c/ Afsluitingen in betonplaten zijn verboden.

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen worden bekomen, mits deze afsluitingen worden opgetrokken in esthetisch verantwoorde materialen.

A7. Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn. De aard en de kleur van het gevel- en dakmateriaal moet integreerbaar

zijn in het bestaande straatbeeld. Blinde gevels moeten afgewerkt worden met volwaardige materialen.

A8. Stapelen van goederen

Tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften, gelden volgende voorschriften:

- Gestapelde goederen, hoger dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) worden geplaatst.
- Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m, mogen buiten worden opgeslagen (achter de voorbouwlijn), op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden vanaf het openbaar domein.
- Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.

A9. Parkeerplaatsen en garages

Er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

Per individueel woonperceel moet minstens één garage/carport of standplaats in open lucht worden voorzien.

A10. Nutsvoorzieningen

Binnen alle bestemmingszones zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden voor openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

De installaties voor draadloze telecommunicatie moeten voldoen aan de wetgeving ter zake.

A11. Woonkwaliteit

Iedere verblijfsruimte in een woongelegenheden moet voldoende verlicht en verlucht worden. De privacy van de aangelanden moet gerespecteerd worden.

Iedere individuele woning moet beschikken over een private buitenruimte.

A12. Hinder

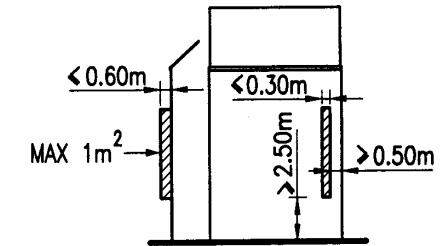
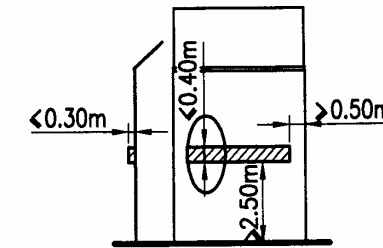
Alle activiteiten, abnormaal hinderlijk voor de woonomgeving, zijn verboden.

A13. Water

Elke bouwaanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

A14. Reclame

Het aanbrengen van reclame is vergunningsplichtig. Reclame is mogelijk binnen de volgens de stedenbouwkundige voorschriften toegelaten volumes. De reclame houdt rechtstreeks verband met de benaming van de inrichting, het beroep, de handel of de activiteit uitgeoefend in het gebouw. Steeds op de voorgevel en op minimum 0,50 m van de zijgevel of zijdelingse perceelsgrens.



- Reclame op de gevelvlakken

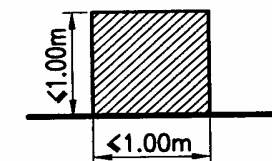
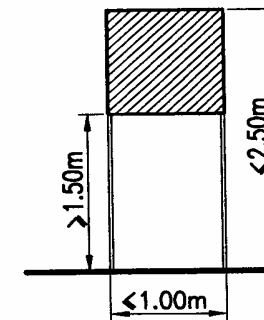
De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld. Max. hoogte van de reclame bedraagt 0,40 m.

- Reclame haaks op de gevelvlakken

De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum uitbouw ten opzichte van het gevelvlak en de rooilijn bedraagt 0,60 m. De maximum breedte bedraagt 0,30 m. Steeds op minimum 2,50 m. van het maaiveld.

- Vrijstaande reclame

Inplanting enkel mogelijk in de voortuinstrook, steeds op minimum 1 m van de zone voor wegenis en op 2 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximum 1 m². De maximum breedte bedraagt 0,30 m.



B. Bijzondere voorschriften

B1. Halfopen bebouwing

Halfopen bebouwing is enkel toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.

Dit betekent dat:

ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden van minimum 3,00 m

ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 9,00 m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

Bij halfopen bebouwing bepaalt de aanpalende woning, de kroonlijsthoogte en de voorbouwlijn van het hoofdvolume.

De zijgevels gelegen op de zijkavelgrenzen moeten als wachtgevels (zonder openingen) worden opgetrokken.

B2. Bedrijvigheid en handel

Bedrijvigheid wordt enkel toegelaten, indien de bedrijfsactiviteiten niet storend zijn voor de woonomgeving.

Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle voertuigen van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.

B3. Inplanting carports

Indien anders vermeld in onderstaande voorschriften, dient een carport te voldoen aan de voorschriften voor bijgebouwen (A5).

De carport is een afdakconstructie die aan minimum 3 kanten volledig open is. De vloeroppervlakte wordt beperkt tot maximum 30 m².

De constructie mag zowel in de tuinstrook als in de zijtuinstrook (dit is de 3 m-brede strook van het perceel vanaf de zijkavelgrens naar de zijgevel) ingeplant worden, minimum 3,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

In geval een carport op de zijkavelgrens wordt gebouwd, moet deze wand met onderhoudsvrije en bouwtechnisch verantwoorde materialen worden opgetrokken.

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van 0,75 m t.o.v. de zijkavelgrens gerespecteerd te worden.

Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds een carport gebouwd is, dient deze daartegen aangesloten te worden.

De keuze van de bouwmaterialen (o.a. houten en metalen constructies) voor de carport wordt niet bepaald, voor zover het volume aansluit met het hoofdgebouw, een harmonisch geheel vormt met de omgeving en het straatbeeld niet wordt geschaad.

B4. Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen

Binnen de bouwstroken van de betrokken zone kunnen functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten. De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en moeten verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone.

B5. Technische voorzieningen

De technische voorzieningen van de gebouwen, zoals liftkamer, airconditioningsinstallaties, enz., zijn toegelaten bovenop het volume voorzien in de tabel, resp. C-voorschriften en dit voor een maximaal percentage van 20% van de bebouwde oppervlakte. Dit mag geen aanleiding zijn om op dit niveau bijkomend ook andere functies te voorzien.

B6. Buitenruimte

Indien ruimtelijk en esthetisch verantwoord kan toelating worden verleend om in de private tuinstrook, gelegen achter een woning, een zwembad en/of siervijver aan te leggen. De maximale oppervlakte voor deze functies bedraagt 90 m², inclusief technische installatie. De inplanting dient te geschieden op minstens 3 m van de zij- en achterkavelgrenzen. De bijhorende accommodatie (sauna, kleedcabine,...) wordt als bijgebouw beschouwd en dient te voldoen aan de voorschriften opgenomen in het algemeen voorschrift A5.

B7. Bouwkundig erfgoed

De gebouwen en constructies aangeduid op het bestemmingsplan met de asterisk representeren een erfgoedwaarde en worden daarom geadviseerd als te behouden of herwaarderen.

Deze objecten worden tevens opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

C. Zonevoorschriften

C1. Zone voor residentieel wonen, aaneengesloten bebouwing (zone 1)

- De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin, eventueel gemeenschapsvoorzieningen.
- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.
- Bestaande gebouwen mogen behouden blijven. De volumes die afwijken van de gestelde bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) mogen behouden en/of verbouwd worden, maar indien herbouwd dan slechts volgens de gestelde bepalingen.
- Binnen het deelgebied toegankelijk vanuit de Braamakkerstraat is het per uitzondering toegelaten om de eventueel op te trekken woningen (maximum 2 wooneenheden) via de garageweg te ontsluiten.

C2. Zone voor residentieel wonen, halfopen en open bebouwing (zone 2)

- De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin.
- Binnen deze zone is halfopen en/of open bebouwing voorzien.
- Bestaande gebouwen mogen behouden blijven. De volumes die afwijken van de gestelde bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) mogen behouden en/of verbouwd worden, maar indien herbouwd dan slechts volgens de gestelde bepalingen.

C3. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 3)

- Deze zone is bestemd voor het gemeentelijk domein het Gaverkasteel.
- Binnen de zone is infrastructuur voorzien voor actieve en passieve recreatieve activiteiten, sport, cultuur, educatieve activiteiten, jeugd- en andere verenigingen, enz.
- Als nevenfuncties zijn binnen deze zone wonen (1 wooneenheid) en horeca toegelaten. Deze functies moeten met de andere toegelaten bestemmingen en functies van de globale zone complementair zijn.
- De minimumafstand van de gebouwenvolumes t.o.v. de woonzones moet gelijk of groter zijn dan de hoogte van het betreffende volume.
- Bestaande gebouwen mogen behouden blijven. De volumes die afwijken van de gestelde bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) mogen behouden en/of verbouwd worden, maar indien herbouwd dan slechts volgens de gestelde bepalingen (tenzij getroffen door de heerkraft).

C4. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 4)

- Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen.
- De zone maakt deel uit van het geheel gelegen buiten het voorliggende BPA - wijziging E. De stedenbouwkundige voorschriften van de wijziging C van het BPA (M.B. 24.03.1999) zijn dan ook voor dit gedeelte van toepassing.
- Bestaande constructies mogen behouden blijven. De volumes die afwijken van de gestelde bepalingen (stedenbouwkundige voorschriften) mogen behouden en/of verbouwd worden, maar indien herbouwd dan slechts volgens de gestelde bepalingen.

C5. Zone voor wisselbestemming – gemeenschapsvoorzieningen / centrumfuncties (zone 5)

- In deze zone moet gekozen worden tussen de bestemmingen die grafisch weergegeven zijn op het bestemmingsplan.
- De keuze is bepalend voor de volledige zone en wordt d.m.v. een globale bouwaanvraag of verkavelingsplan vastgelegd.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn dan van toepassing.
- Indien gekozen wordt voor de gemeenschapsvoorzieningen dan maakt de zone deel uit van de aanpalende zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 3).
- Indien gekozen wordt voor de centrumfuncties (wonen in combinatie met andere complementaire functies eigen aan een centrumstraat, zoals horeca, detailhandel, diensten, kantoren, kleine bedrijven, magazijnen en gemeenschapsvoorzieningen), dan zijn de volgende bepalingen van toepassing:
 - De centrumfuncties, uitgezonderd wonen, mogen de parkeerdruk op het openbaar domein niet aanzienlijk verhogen. Het parkeren verbonden aan de betreffende functie moet in principe op eigen terrein binnen de zone opgelost worden.
 - Voor de woonfunctie moet enkel in geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (min. 1,5 parkeerplaats / appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden. Ondergrondse parkings zijn toegelaten, op voorwaarde dat een veilige in- en uitrit verzekerd is.

C6. Zone voor openbaar domein, wegenis (zone 6)

- Deze zone is bestemd voor het openbaar domein – straat.

C7. Zone voor openbaar domein – keerpunt (zone 7)

- Deze zone gelegen binnen het deelgebied inwaarts de Gen. Deprezstraat betekent een draaicirkel of keerpunt voor de betrokken pijpenkop. De exacte ligging van dit keerpunt wordt later bij de verkaveling van de onbebouwde gronden vastgelegd. Bij de definitieve aanleg dient rekening gehouden te worden met het tracé van de nutsleidingen.

C8. Zone voor openbare parking (zone 8)

- Deze zone is bestemd voor openbare parking. De zone dient aangelegd te worden in waterdoorlaatbare materialen.

C9. Zone voor openbare parking - domeintoegang (zone 9)

- Deze zone is bestemd voor openbare parking. De zone dient aangelegd te worden in waterdoorlaatbare materialen.
- Deze zone vormt tevens de hoofdtoegang tot het Gaverkasteel. Daarom kunnen voor de inrichting van deze zone specifieke vereisten gesteld worden. Constructies en maatregelen die verband houden met deze uitzonderlijke positie zijn binnen de zone toegelaten.

C10.Zone voor garageweg (zone 10)

- Langs de garageweg mogen in principe alleen garages en bergingen gebouwd worden. Voor de twee woningen die deze weg voor ontsluiting gebruiken wordt de ontsluitingsfunctie bestendig.

C11.Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang met toegang voor aangelanden (zone 11)

- Deze zone bevat de ontsluiting van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, voetgangers- en fietsersverbinding tussen het plein Den Dries en de Veldstraat.

C12.Zone voor berm (zone 12)

- De bestaande berm tussen de Ringlaan en het domein van het Gaverkasteel dient behouden te blijven.
- De effectieve breedte van de berm wordt niet bepaald, de minimum hoogte t.o.v. de Ringlaan bedraagt 2,00 m (uitgezonderd de overgangen).
- Ook de beplanting moet behouden blijven - een combinatie van struikgewas en hoogstammige bomen die de visuele afscherming ook tijdens de winterperiode moet vervullen.

C13.Zone voor achteruitbouw (zone 13)

- Binnen deze zone zijn afsluitingen toegelaten. Maximum 50% van de zoneoppervlakte mag verhard worden.