tabel bestemmingszones

NR	ZONE	BESTEM-MING	TYPOLO-GIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN DE HOOFDGEBOUWEN IN M TOV				MAXIMUM GABARIET HOOFDGEBOUWEN								MAXIMUM AANTAL BOUW-LAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR
							rooilijn		zijkavel-grens	achter-kavel-grens	hoofdvolume					nevenvolume								
				in %	in m²	V/T	min	max	min	min	h	H	d	D	x	h	H	x		type	A	B	C	
1	sienna/raster	CF	GB	70	500	-	ZP	ZP	AV	8	9	16	15	-	45	3	5	30	-	-	A	B1	C1	1
2a	donkeroranje	CF	HB	50	350	1	ZP	ZP	0/3	8	7	13	12	15	45	3	5	30	-	-	A	B1,B3	C2	2a
2b	donkeroranje	CF	OB	40	350	-	ZP	ZP	3	8	7	13	12	15	45	3	5	30	-	-	A	B1,B3	C2	2b
3	vermiljoen	RW	GB/1	60	250	-	ZP	ZP	3	8	7	13	12	25	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2	C3	3
4a	oranje	RW	HB/1	40	250	-	ZP	ZP	0/3	8	7	13	15	15	45	2,5	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3	C4	4a
4b	oranje	RW	OB/1	33	250	-	ZP	ZP	3	8	7	13	12	25	45	2,5	4,5	30	2	-	A	B1,B2,B3	-	4b
5	karmijn	GB	-	100	-	-	←								AV					→	A	-	C5	5
6	blauwgroen	H	-	-	200	-	ZP	ZP	-	-	←				AV			→	1	-	A	B1	C6	6
7	roze	AB	-	100	-	-	ZP	ZP	-	-	←				AV			→		→	A	B1	C7	7
8	geel	STR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C8	8
9	grijs	PL	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C9	9
10	geel/dennegr.	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C10	10
11	geel/wit	GW	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11
12	olijfgroen	OP	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	-	12
13	lichtgroen	TU	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	B3	-	13
14	bladgroen	GS	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	14
15	loofgroen	AS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	15
16		BR	←								AV									→			C14	16
17	donkeror./lichtgr.	← zone met wisselbestemming : zie aanvullende voorschriften →																					C15	17
18		← projectzone : zie aanvullende voorschriften →																					C16	18
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17	

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 van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis :

- **CF** zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen en kleine bedrijven
- **W** zone voor wonen in ruime zin : wonen, horeca, detailhandel, diensten en kantoren.
- **RW** zone voor residentieel wonen : wonen waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor het percentage beschreven in de aanvullende voorschriften.
- **H** zone voor handel, horeca, kantoren en diensten (met uitsluiting van dancings)
- **AB** zone voor ambachtelijke bedrijven en stapelplaatsen
- **GB** zone voor garages en bergingen
- **STR** zone voor openbare wegenis
- **PL** zone voor plein
- **P** zone voor parking
- **GW** zone voor garageweg
- **OP** zone voor oprit
- **TU** zone voor private tuinen
- **AS** zone voor achteruitbouw
- **GS** zone voor groenscherm (buffer)
- **BR** aan te planten bomenrij
- **WB** zones wisselbestemming

K3 De typologie van de bebouwing - de kenletters hebben de volgende betekenis :

- **GB** aaneengesloten bebouwing
- **HB** halfopen bebouwing
- **OB** open bebouwing
- **1** ééngezinswoning
- **2** meergezinswoningen, appartementen

K4 De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel 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. De aanduiding **o/x** betekent 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 beschouwd worden als achterkavelgrens.

K11/12 Maximum gabariet hoofdgebouwen

Dit zijn de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume.

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

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

Snedes :snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden).

De snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. de betreffende grens of lijn. Hoogtes 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).

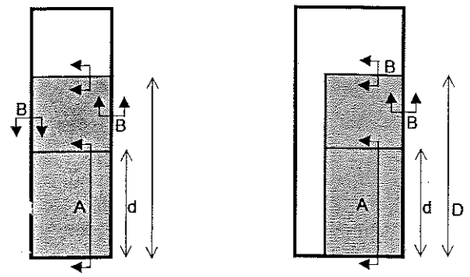
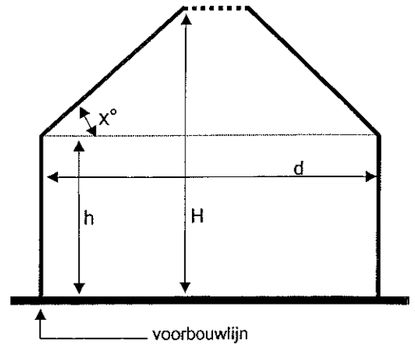
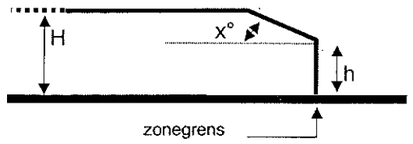
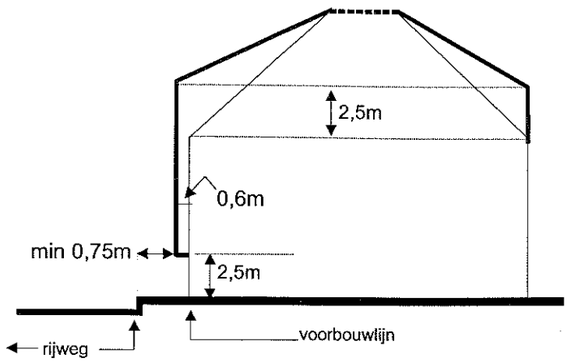
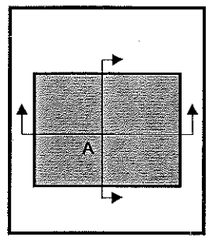
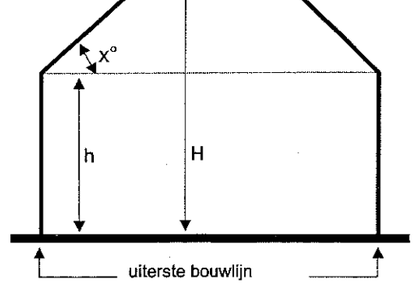
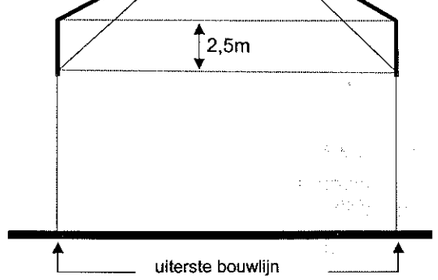
Alle mogelijke snedes worden op de volgende pagina aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.

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 of indien de bruikbare oppervlakte onder het dak groter is dan 75,00 m².

K14
- **HD** hellend dak
- **PD** plat dak

K15/16 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.
K17

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K11/12) - schema

typologie met pricipeplan	HOOFDVOLUME : snede A	NEVENVOLUME : snede B	UITBOUW
aaneengesloten bebouwing (GB) + **halfopen bebouwing (HB)** 			
open bebouwing (OB)  Er moet een richting van snede gekozen worden !			

LEGENDE

perceel

zone waar hoofdgebouwen toegelaten worden; de begrenzing komt overeen met de uiterste bouwlijnen ; zie tabel1, K7/8/9/10

plaats van de snede

AANVULLENDE BEPALINGEN

A. algemene voorschriften : Deze voorschriften gelden voor alle bestemmingszones; waar de ionhoud van het A-voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de bestemmingszone, is dit voorschrift (logischerwijs) niet van toepassing.

A1. Bestaande gebouwenvolumes

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

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

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

A2. Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabarit 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 gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

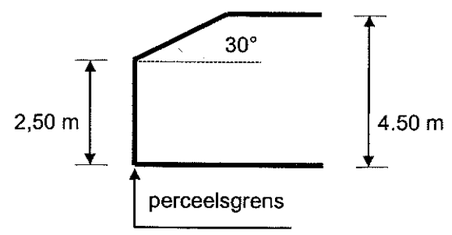
Indien bij het aanbouwen bepaalde delen van de aanpalende wachtgevel niet afgebouwd worden (wat voordien wel het geval was), moeten deze delen van de wachtgevel door diegene die aanbouwt afgewerkt worden.

A3. Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.

De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60 m².

Maximum gabarit vanaf de perceelsgrens :



Bijgebouwen kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens in baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen).

Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00 m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.

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

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 aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.
* In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen aangelegd worden. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De visuele schermen mogen maximum 1,90 m hoog zijn.

A5. Afsluitingen

a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook :	In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt : - hagen - 1,00 m - afsluitingen in baksteen - 0,60 m.
b/ op andere perceelsgrenzen :	In andere zones zijn afsluitingen in baksteen of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerpas (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

Indien een bedrijf van die aard is dat speciale afsluitingen dienen geplaatst, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

A6. Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

A7. Stapelen van goederen

Goederen die hoger zijn gestapeld dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, loods, enz.) geplaatst worden.

Goederen, die lager zijn gestapeld dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

A8. Parkeerplaatsen en garages

a/wonen

Bij iedere nieuwgebouwde wooneenheid dient 1 garage en 1 parkeerplaats voorzien te worden.

uitzonderingen:
- parkeerplaats niet te voorzien binnen een aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat

- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9,00 m
- garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6,00 m

b/winkels, horeca, kantoren, stapelplaatsen, industrie, gemeenschapsvoorzieningen

Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan eigen parkeerbehoeften.

A9. Nutsvoorzieningen

Binnen de zone zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

Binnen deze zone zijn alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, aanvullende bouwconstructies, enz.).

De installatie van deze voorzieningen moet in overeenstemming met de bepalingen van de 'Code voor duurzame ruimtelijke inplanting van draadloze telecommunicatie-infrastructuur in Vlaanderen' (M.B. 04.06.1998) gerealiseerd worden.

A10. Wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

A11. Hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

B. bijzondere voorschriften

B1. Bedrijvigheid

De bedrijvigheid, indien toegelaten, wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.

B2. Nevenbestemming

De toegelaten nevenbestemming wordt beperkt tot maximum 30% van de totale vloeroppervlakte gerealiseerd op het perceelsdeel gelegen binnen de betreffende zone.

B3. Inplanting garages

De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 6,00 m te bedragen, om een voertuig op de oprit te kunnen parkeren.

C. zonevoorschriften

C1. Zone voor centrumfuncties

- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.
- Halfopen bebouwing is slechts 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 3m.
  * ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van, minstens 10m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De vrije zijstrook is minimum 3 m.
- De bedrijvigheid, indien toegelaten, wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- Voor elke centrumfunctie, uitgezonderd wonen, moet voldoende parkeergelegenheid voorzien worden op eigen terrein. Voor de woonfunctie moet enkel in geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen de zone en binnen het perceel of eigendom opgelost worden. Ondergrondse parkings zijn toegelaten, zolang een veilige in- en uitrit verzekerd is.

Voor het gedeelte A en B van deze zone zijn de volgende bijkomende bepalingen van toepassing :

- De gebouwen binnen deze zone dienen een samenhangend geheel met een homogeen karakter te vormen.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden. In geval van afbraak van de bestaande gebouwen kan binnen de zone een globaal project ontwikkeld worden.
- De gebouwenvolumes opgetrokken op de hoeken van de hoofdstraten en het centrale plein mogen 4 bouwlagen bevatten, als dit noodzakelijk blijkt voor het creëren van een ruimtelijk en architecturaal accent. Deze deelzones worden op het bestemmingsplan met een perimeter (raster over de zonekleur) aangeduid.
- Aan de kant van de Harelbekestraat en het centraal plein dient de voorgevellijn van de gebouwenvolumes de rooilijn te volgen. Op het gelijkvloers mag de voorbouwlijn op de hoeken van de rooilijn afwijken.
- In geval van handelsactiviteiten op het gelijkvloers, mag 100% van de zone-oppervlakte bebouwd worden.
- De bestaande waardevolle boom (acacia), aangeduid op het bestemmingsplan, dient gerespecteerd te worden. Rondom de boom dient een cirkel met het minimum diameter van 4,00 m zonder verharding gerespecteerd te worden.
- Het gedeelte A en B van deze zone maken eveneens deel uit van de projectzone. De bepalingen van deze projectzone worden onder het zonevoorschrift C16. gedefinieerd.

C2. Zone voor wonen en bedrijfsactiviteiten, open en halfopen bebouwing

- Deze zone bevat de open en halfopen bebouwing langs de centrumstraten.
- De bedrijvigheid, indien toegelaten in kolom 2 of 3, wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- De bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.

C3. Zone voor wonen, aaneengesloten bebouwing

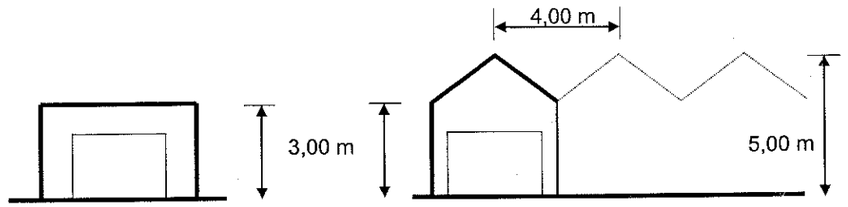
- Binnen deze zone is aaneengesloten bebouwing voorzien.
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.
  Dit betekent dat :
  * ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden van minimum 3,00 m.
  * ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van, minstens 10m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De bedrijvigheid, indien toegelaten, wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.

C4. Zone voor wonen, halfopen bebouwing

- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.
- De woning die als eerste van de twee de bouwvergunning bekomt, is bepalend voor het gabarit van het hoofdgebouw. De tweede woning dient dit gabarit te respecteren.

C5. Zone voor garages en bergingen

- Deze zone is bestemd voor het bouwen van garages en bergingen. Binnen dee zone zijn geen artisanale activiteiten toegelaten.
- Garages gebouwd langs de garageweg moeten voldoen aan volgende voorwaarden :
  verplichte bouwlijn : ZP
  maximum gabarit :



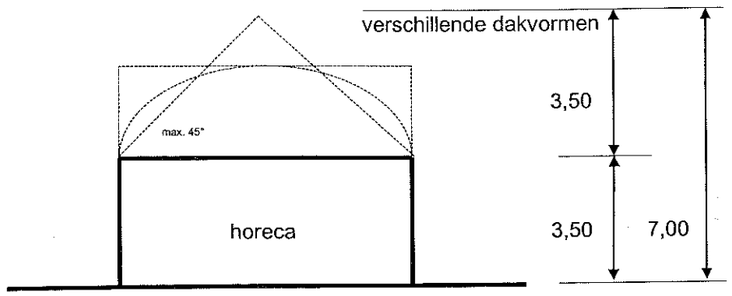
- Het bouwen op de perceelsgrens is toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens opgetrokken is in volle baksteen.
- Bij niet-baksteenconstructies moet een afstand van 1 m tot de kavelgrens in acht genomen worden.

C6. Zone voor horeca

- Deze zone is bestemd voor de vestiging van een horecazaak - frituur, snack-bar, bistro.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K11/12) - schema

- Het gebouwenvolume dient een ruimtelijk en architecturaal volwaardig element te vormen van de globale pleinruimte. Het architectonische concept van het gebouw moet rekening houden met de inplanting op een strategische belangrijke plaats bij het binnenkomen van de gemeente.
- Omdat het openbaar domein langs alle vier kanten aan het centrale plein paalt, dient het gebouw zo opgelost te worden, dat er geen minderwaardige gevels ontstaan (voorkant, achterkant).
- Maximum gabarit nieuwbouw (schema) :



C7. Zone voor ambachtelijke bedrijven

- De bestaande gebouwen mogen als stapelplaatsen en/of klein bedrijf gebruikt worden, voor zover de exploitatie niet hinderlijk is voor de woonomgeving.
- Van gebouwen die de maximum hoogte van 7,00 m overschrijden zijn slechts instandhoudingswerken toegelaten.
- Bij afbraak van deze gebouwen of uitbreiding dienen de nieuwe constructies deze hoogte te respecteren.
- Binnen de zone is 1 wooneenheid toegelaten.

C8. Zone voor wegenis

- Voor de globale zone van het plein en omgeving dient een gedetailleerd inrichtingsplan uitgewerkt te worden.
- In dit plan moet de realisatie van de heraanleg van de volledige pleinruimte (vormgeving, materiaalkeuze, beplanting, enz.) vastgelegd worden.
- Karakter van de zone : openbaar.

C9. Zone voor plein

- Deze zone is bestemd voor aanleg van het centrale plein, zoals voorzien in de studie 'Ruimtelijke ontwikkeling van het gebied De Barakke in Deerlijk (1997)'.
- Deze zone maakt deel uit van de globale pleinruimte. De materiaalkeuze is niet bepaald, maar dient in globaal concept van heraanleg openbaar domein vastgelegd te worden.
- Het is de bedoeling dat dit plein een verhoogde sokkel vormt in het midden van de globale pleinruimte (+/-0,50 m boven het niveau van de Harelbekestraat).
- Karakter van de zone : openbaar.

C10. Zone voor parking

- Deze zone maakt deel uit van de globale pleinruimte.
- De zone dient als parking voor zoveel de vrachtwagens als personenwagens aangelegd te worden.
- De materiaalkeuze is niet bepaald, maar dient in globaal inrichtingsplan voor heraanleg van het plein vastgelegd te worden (bvb. verhard - kleinschalig materiaal, onverhard - dolomiet).
- Karakter van de zone : openbaar.

C11. Zone voor garageweg

- Deze zone is bestemd voor aanleg van de garageweg.
- De volledige breedte van de zone (+/- 3,50 m) moet niet verhard worden.
- Deze weg mag geen andere functie hebben dan de ontsluiting van de zone voor garages en bergingen en als secundaire ontsluiting van de aanpalende percelen. Via deze weg mogen geen woningen en/of bedrijven naar het openbaar domein toe ontsloten worden.
- Karakter van de zone : niet bepaald.

C12. Zone voor groenscherm

- Deze zone is bestemd voor een visueel scherm - buffer.
- De zone dient met combinatie van hoogstammige loofbomen en heesteraanplanting van streekeigen groen gerealiseerd te worden.
- De beplanting moet zo gekozen worden dat de visuele afschermingfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.
- Karakter van de zone : privaat.

C13. Zone voor achteruitbouw

- De maximum hoogte van de hagen binnen deze zone dient gelijk of kleiner te zijn dan 60 cm (zichtbaarheid en verkeersveiligheid).
- Maximum 40% van de zone-oppervlakte mag verhard worden.
- Karakter van de zone : privaat.

C14. Zone voor bomenrij

- Conform de studie 'Ruimtelijke ontwikkeling van het gebied De Barakke in Deerlijk (1997)' dient aan de noordkant van het pleinruimte en parallel met de rooilijn een rij hoogstammige bomen aangeplant te worden.
- De exacte situering en de afstand tussen de bomen moet aan de hand van de soortkeuze (hoogte, breedte en de vorm van de kruin, enz.) in een gedetailleerd inrichtingsplan voor het globale pleinruimte vastgelegd worden.
- Karakter van de zone : openbaar.

C15. Zone voor wisselbestemming

- In deze zone dient gekozen te worden tussen de bestemmingen, grafisch weergegeven op het plan, nl. tussen de private tuin en/of een uitbreiding van het bedrijf. De keuze wordt voor de gehele zone gemaakt. De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing.
- In geval van uitbreiding van het mag maximum 50% van de zone bebouwd worden. De nieuwe volumes dienen op de bestaande gebouwen aansluiten.
- De maximum hoogte van de gebouwen wordt beperkt tot 4,50 m.
- De afstand van de nieuw te bouwen volumes t.o.v. de zonegrens dient gelijk of groter te zijn dan de hoogte van deze volumes.

C16. Projectzone

A - algemene opvatting

- De zone, op het bestemmingsplan met de rode stippellijn afgebakend, is de projectzone.
- Voor de omgeving van het kruispunt Barakke werd een studie uitgewerkt met als resultaat het stedenbouwkundig concept voor de ruimtelijke herinrichting van het gebied. Deze studie bevat een oplossing voor zowel de globale ruimtelijke afwerking van het kruispunt, als voor de heraanleg van het openbaar domein. Dit concept vertaalt de huidige visie van het gemeentebestuur op de afwerking van de Barakke.
- Conform het art.14 van het Decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996, worden in het BPA de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de bestemmingszones vastgelegd. De eigenlijke invulling van de concrete functies, gabariten en exacte inplantingen wordt bepaald in functie van de planologische ruimte aan de ene kant en de ruimtelijk-stedenbouwkundige mogelijkheden aan de andere kant. De stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het gebied kan in de toekomst evolueren, maar de concrete invulling dient steeds de randvoorwaarden vastgelegd in de voorschriften te respecteren.
- Voor het gebied waar een hogere graad van flexibiliteit vereist is, wordt in het BPA het begrip "projectzone" en "inrichtingsplan" ingevoerd. Concreet betekent dit dat in het BPA het huidige stedenbouwkundige concept wordt vastgelegd, maar dat er op het bestemmingsplan een zone afgebakend wordt, waarbinnen enkele bepalingen van het BPA kunnen gewijzigd worden.
- De projectzone is een multifunctioneel geheel, waarbinnen een optimale vermenging van openbare en private functies, zowel woonfuncties als commerciële-, handels- horeca- en/of diensten functies, wordt nagestreefd. Bij de wijzigingen van het stedenbouwkundig concept dient de projectzone vanuit het stedenbouwkundig oogpunt benaderd worden. Daarbij worden de mogelijke potenties uitgedrukt in functie van de multifunctionaliteit en de ruimtelijke kwaliteit, de relaties met de omgeving, het spanningsveld tussen de open ruimte en de bebouwing en de kwaliteit van de toe te voegen bouwmassa.
- De invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven gebeurt d.m.v. een inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is een voldoende gemotiveerde, globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie die toelichting geeft bij de concrete invulling van de projectzone. Tegelijkertijd moet dit plan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden van het BPA respecteren.
- Het geldende inrichtingsplan voor het betrokken gebied is tot nader orde de studie uitgewerkt en goedgekeurd in 1997, (Studie ruimtelijke ontwikkeling van het gebied De Barakke te Deerlijk, opgemaakt in samenwerking tussen het gemeentebestuur van Deerlijk, Leiedal en arch. W. Lievens).

B/ stedenbouwkundige randvoorwaarden

- De zone maakt een deel uit van de stedenbouwkundige structuur van Deerlijk, gelegen aan de rand van het dorpscentrum. Het stedenbouwkundig concept (inrichtingsplan) voor de zone dient de strategische ligging van het gebied bij het binnenkomen in het gemeentelijke centrum te onderschreven.
- In een inrichtingsplan voor de projectzone dienen (conform het art. 14) de volgende stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden steeds gerespecteerd te worden :
  - de bestaande structurele circulatieverbindingen (voor gemotoriseerd en niet gemotoriseerd verkeer)
  - de bestemmingsbepalingen voor de betrokken zones vastgelegd in de tabel en de voorschriften
  - de ruimtelijke bepalingen (i.v.m. grootte en plaatsing van de gebouwenvolumes) voor de betrokken zones vastgelegd in de tabel en de voorschriften
- In een inrichtingsplan voor het betrokken gebied mogen binnen de projectzone de volgende elementen variëren:
  - verkeerscirculatie (met respect tot het behoud van de structurele circulatieverbindingen)
  - de zonegrenzen binnen het openbaar domein

C/ procedure

- Het basisprincipe is dat een bouwvergunning pas kan afgeleverd worden, indien ze kadert in een goedgekeurd inrichtingsplan voor de gehele zone.
- Indien het stedenbouwkundige concept zal gewijzigd worden, is het aan de ontwerper van een gewijzigd inrichtingsplan voor de projectzone, om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en een eigen antwoord op de vastgestelde knelpunten te geven. Daarbij dient het stedenbouwkundig kader omschreven te worden, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich dienen in te passen.
- De goedkeuring van een gewijzigd inrichtingsplan gebeurt door de gemeenteraad.
- Het dossier van het inrichtingsplan moet de volgende documenten bevatten en aan de volgende voorwaarden voldoen:
  - het plan bestaande toestand met alle gegevens van de stedenbouwkundige context
  - een interpretatie van de bestaande toestand naar kwaliteit en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project.
  - het inrichtingsplan moet volledig inzicht geven in het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm (zowel bebouwing als open ruimtes) en een omschrijving en kwantificering van de verschillende bestemmingen.
  - de ontwerptekeningen, waarop het voorgestelde programma wordt verduidelijkt, moeten aanduiding van alle niveaus en alle gegevens bevatten die nodig zijn om het ontwerp te beoordelen (profieltekeningen, maten, naburige bebouwing).
  - een evaluatie van de structurele effecten die het project op de omgeving heeft. Deze evaluatie heeft betrekking op het invloed op het straatbeeld en de harmonie met de omgeving (inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik), alsook op de economisch maatschappelijke impact op de omgeving.