

DEPARTEMENT RUIMTELIJKE ORDENING WOONBELEID EN ONROEREND ERFGOED

Nr. 2.24/ 34009/704.1

Brussel, 05.02.2009

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

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift
(get.) David DE SPIEGELEER



Met uitsluiting van de met blauw omrande delen van de stedenbouwkundige voorschriften

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

GEMEENTE DEERLIJK

BPA 35 – VICHTESTEENWEG

Ontwerp 2 : stedenbouwkundige voorschriften

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

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





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

arch. Griet Lannoo
GAS R.P.

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	coördinatie	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	20.10.04	22.10.04	01.12.04						
VOORONTWERP 1	08.02.05	15.02.05							
VOORONTWERP 2	03.04.05	11.04.05	08.06.05						
VOORONTWERP 3	06.11.05	10.11.05	07.12.05	21.12.05	06.02.06	15.01.06	09.02.06		
ONTWERP 1	10.05.06	15.05.06	14.06.06						
ONTWERP 2	05.10.06	10.10.06							

ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 26-10-2006
DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER
get. T. Longueville get. C. Croes

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 7-02-2007 tot 9-03-2007 :
DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER
get. T. Longueville get. C. Croes

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 24-04-2008
DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER
get. T. Longueville get. C. Croes

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.
DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 14ha 85a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND OKTOBER 2005	DOSSIER NR: L Dee 035
--------------------	---	-----------------------

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 met beperkte nevenbestemming
RW zone voor residentieel wonen met beperkte nevenbestemming
H zone voor handel, diensten, kantoren, horeca, kleinschalige ambachtelijke bedrijven
SB zone voor stapelplaatsen en bedrijvigheid
NB zone voor nabestemming
STR zone voor wegenis
VF zone voor voetgangers- en fietsersverbinding
G zone voor (openbaar of privaat) groen
L zone voor landbouw
- K3** De **typologie van de bebouwing** - de kenletters hebben de volgende betekenis:
AB aaneengesloten bebouwing
HB halfopen bebouwing
OB open bebouwing
1 eengezinswoning
2 appartementen/meergezinswoningen
- K4** Openbaar karakter, aangeduid door **O**
Privaat karakter, aangeduid door **P**

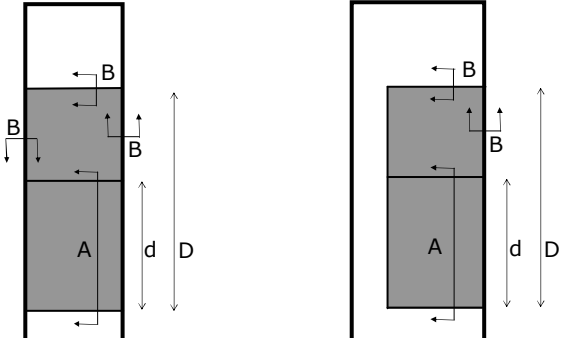
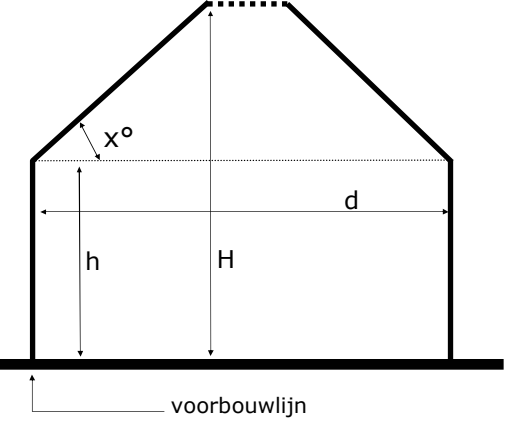
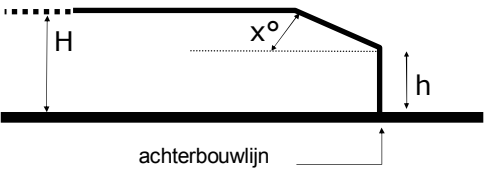
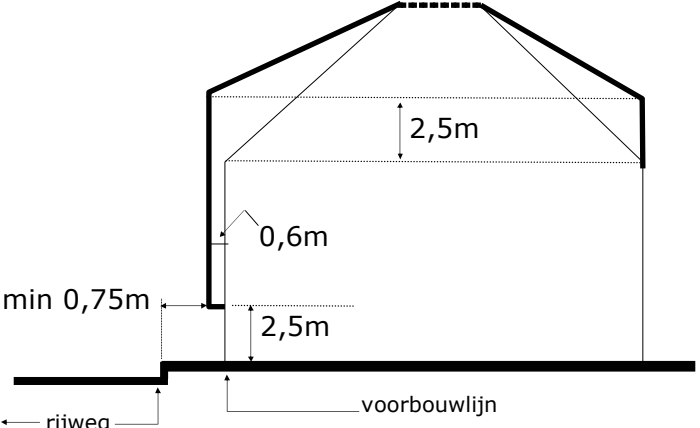
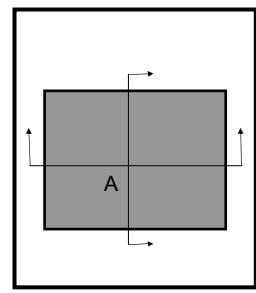
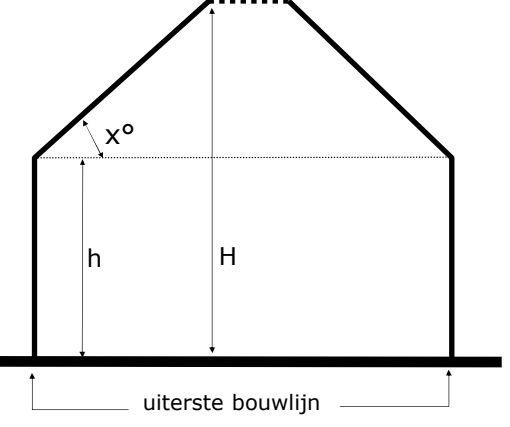
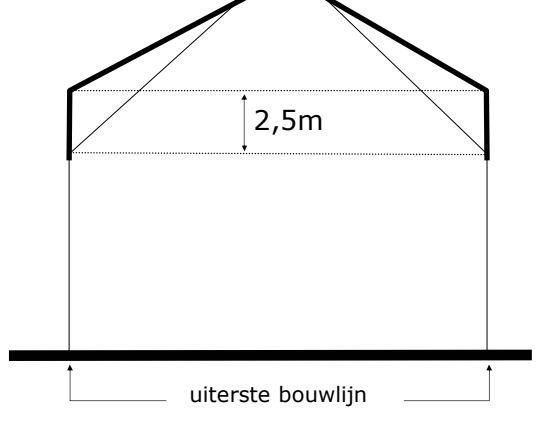



K5 tot en met K14 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste drie kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte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

- K5** 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.
- K6** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in **m²**.
- K7** **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.
- K8** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K9** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K10** 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.

K11 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.

K12/13/14 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 uitbouw minimum 2,50 m bedragen.
Het hoofdvolume bestaat uit 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 bovendeel 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.
Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K13 van de tabel geen waarden vermeld staan.
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 (HR)</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 			

K15 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.

K16 **HD** hellend dak
PD plat dak
Ronde daken zijn toegelaten voor zover zij binnen het maximale gabariet voor een welbepaalde zone kunnen ingeschreven worden.

K17/18/19 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR.	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	KARAKTER	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV.				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN							MAXIMUM AANTAL BOUWLAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR.	
					in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijka-velgrens	achterka-velgrens	hoofdvolume				nevenvolume					type	A	B		C
								min	max			h (m)	H (m)	d (m)	x (°)	h (m)	H (m)	x (°)							
1A	vermijloen	W	AB/1	P	60	300	-	0	5	AV	8	6,5	13	15	55	3,5	4,5	30	20	2	HD	A	B1, B6	C1	1A
1B	vermijloen	W	AB/1	P	50	150	-	0	3	0	8	6,5	10	8	45	-	-	-	8	2	PD	A	-	C1	1B
2	oranje	RW	(H)OB/1	P	40	400	-	ZP	-	0/3	8	6,5	13	AV	55	3,5	4,5	30	20	3	-	A	B1, B3, B6	C2	2
3	donkeroranje	W	AB/2	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B4, B5, B6	C3	3	
4	oker	W	OB/1	P	-	500	-	-	-	-	-	4	8	-	55	3,5	7	-	-	1	-	A	B6	C4	4
5	bronsgroen	W	OB/1	P	-	1200	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B6	C5	5	
6	roze	H/RW	-	P	AV	-	-	ZP	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B2	C6	6	
7	paars	SB	-	P	75	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B2, B4, B5	C7	7	
8	violet	SB	-	P	75	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B2, B4, B5	C8	8	
9	paars/violet	NB	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B2, B4, B5	C9	9	
10	paars/lichtblauw	NB	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B2, B4, B5	C10	10	
11	geel	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C11	11	
12	geel/raster	STR	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C12	12	
13	geel/dennegroen	VF	-	O	0	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C13	13	
14	dennegroen	G	-	O	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C14	14	
15	dennegroen/arcering	G	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C15	15	
16	loofgroen	G	-	O	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C16	16	
17	lichtbruin	L	-	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	A	-	C17	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 worden vermeld 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:

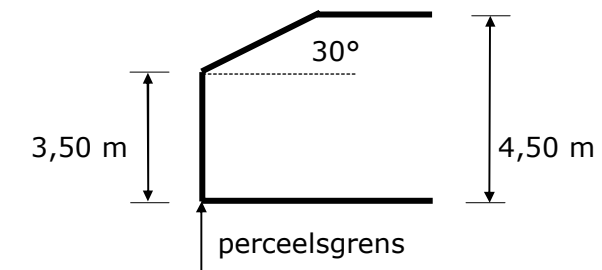
- Het terras mag enkel worden aangelegd op het dak van de gelijkvloerse bebouwing.
- In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen worden aangelegd. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras 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 strook vanaf de zijkavelgrens naar de zijgevel van het hoofdgebouw).

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 worden gebouwd.

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 het 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 overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

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. Goedgekeurde verkavelingen

In toepassing van artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22.11.1996 worden alle verkavelingsvergunningen binnen de grenzen van het BPA vernietigd door de definitieve vaststelling van dit BPA.

B. Bijzondere voorschriften

B1. Halfopen bebouwing

Binnen de zones voor aangesloten en open bebouwing mag gekozen worden voor halfopen bebouwing.

Deze 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 eerste vergunde 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 strook van het perceel vanaf de zijkavelgrens naar de zijgevel van het hoofdgebouw) 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 te worden.

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

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

De niet-bebouwde delen van de woonzones 1 t.e.m. 5 zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten: bijgebouwen (zie algemeen voorschrift A5), carports, tuinen (in ruime zin), parkeerplaatsen, opritten, private sportinfrastructuur op niveau van het maaiveld (tennisveld,...), enz.

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.

C. Zonevoorschriften

C1. Zone voor wonen – aaneengesloten bebouwing (zone 1A en zone 1B)

Specifieke zonevoorschriften voor zone 1A

De zone is bestemd voor residentieel wonen, eengezinswoningen. Horeca, detailhandel, diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van 40% van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving.

Binnen de zone wordt aaneengesloten en halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar het bijzondere voorschrift B1.

Specifieke zonevoorschriften voor zone 1B

De zone is bestemd voor residentieel wonen, eengezinswoningen. Diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van 30% van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving.

Binnen de zone wordt aaneengesloten bebouwing voorzien. Minimaal 10 woningen dienen binnen deze zone te worden gerealiseerd.

Volgende bouwvoorschriften zijn van toepassing:

- De rijwoningen moeten als één woningbouwproject worden gerealiseerd. Het woningbouwproject dient te fungeren als voorbeeldfunctie voor vernieuwd wonen en te getuigen van kwaliteitsvolle woonaspecten.
- De eenheid in het project wordt gegarandeerd via een materiaalkeuze en de architecturale vormtaal van het project.
- De voorgevels van de rijwoningen dienen zich als één front te situeren langs de oostelijke en westelijke zonegrenzen. Minimaal 75% van de voorgevels van de rijwoningen moeten op eenzelfde voorbouwlijn worden gerealiseerd.
- Per individuele woning dient een carport (d.i. afdakconstructie open aan minimaal 3 kanten) worden voorzien in de voortuinstrook (strook tussen rooilijn en voorbouwlijn). De minimale oppervlakte van de carport bedraagt 15 m².
- Bij individuele verbouwing van een bestaande woning moet het architecturale karakter van de groep worden gerespecteerd.
- Platte daken zijn verplicht.

C2. Zone voor wonen – eengezinswoningen – alleenstaande en halfopen bebouwing (zone 2)

De zone is bestemd voor residentieel wonen, eengezinswoningen. Horeca, detailhandel, diensten en kantoren worden toegelaten met een maximum vloeroppervlakte van 30% van de totale vloeroppervlakte van het volume en indien niet storend voor de woonomgeving.

Binnen de zone wordt alleenstaande en halfopen bebouwing voorzien. Voor de halfopen bebouwing binnen deze zone wordt verwezen naar het bijzondere voorschrift B1.

De maximale bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt bij:

- open bebouwing – 20 m.
- halfopen bebouwing – 15 m.

Uiterste grenzen van bebouwing, aangeduid op het bestemmingsplan, moeten gerespecteerd worden. In de achteruitbouwstroken (zone tussen de rooilijn en de uiterste grens van bebouwing) is geen bebouwing toegelaten.

C3. Zone voor wonen – sociaal woningbouwproject (zone 3)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor een globaal bouwproject van sociale woonegelegenheden. Het project bestaat uit minimum 13 woonegelegenheden die geschakeld en/of gestapeld worden binnen één of meerdere woninggroepen/woongebouwen.

In de zone wordt een nevenbestemming beperkt toegelaten als dienstverlening bij het wonen (bv. een clubruimte, een wasserij, ...).

De maximale terreinbezetting voor bebouwing (exclusief de verhardingen - inclusief garageboxen/carports) bedraagt 50%.

Volgende bouwvoorschriften zijn van toepassing voor de woninggroepen/woongebouwen:

- Maximale bouwdiepte: 16 m.
- Binnen de zone is een vrije inplanting van de woninggroepen/woongebouwen toegelaten zolang een minimale afstand van 6 m tot de aanpalende zones wordt gerespecteerd.
- Maximale bouwhoogte: 10 m, naar de zone 5 (hoevesite) moet de bouwhoogte afnemen tot maximaal 6,5 m.
- De dakvorm is vrij. Maximum één extra woonlaag is toegelaten in het dakvolume (bv. slaapgedeelte). Een volwaardige woonelegenheden wordt niet toegestaan.

Naast de woninggroepen/woongebouwen worden garageboxen/carports (maximale bouwhoogte 4 m) als bijgebouwen toegelaten. Ze dienen te worden ingeplant op minimum 1 m van de aanpalende perceelsgrenzen.

De onbebouwde ruimte van de zone moet grotendeels ingericht worden als een verkeersarm semi-private woonzone met een beperkte toegang voor gemotoriseerd verkeer. Er dient aandacht te worden besteed aan het voorzien van een aantal groene accenten in de zone. De buitenruimte van de zone en van de omringende woonomgeving moeten op elkaar worden afgestemd.

Binnen de zone dient een publieke groene speelruimte te worden gerealiseerd:

- De speelruimte maakt een integraal deel uit van het openbare domein. Minimaal één zijde van de speelruimte grenst aan de openbare weg.
- De totale oppervlakte bedraagt minimum 1.000 m² en moet als één geheel worden aangelegd. De speelruimte heeft een overwegend groen karakter (grasvlakte al dan niet gecombineerd met streekeigen hoog- en laagstam bomen).
- De speelruimte heeft zowel een visuele als recreatieve functie. Verharding is enkel toegelaten in waterdoorlaatbare verharding. Ook de plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen (aanleg vijver, speelheuvels, groenbermen) kunnen.

C4. Zone voor wonen – villabouw (zone 5)

Deze specifieke zone is bestemd voor villabouw, met specifieke bouwvoorschriften.

Het verbouwen en uitbreiden van de woningen wordt toegelaten tot de maximale toegelaten bouwoppervlakte.

De opritten naar de woningen mogen worden verhard. Enkel waterdoorlaatbare verharding wordt toegelaten.

C5. Zone voor wonen, met behoud van de hoevesite (zone 5)

Bestemming voor de bestaande hoevesite

Deze specifieke woonzone is in eerste instantie bestemd voor het behoud van architecturale en cultuurhistorische eigenheid van de bestaande hoevesite. De site dient de huidige configuratie te behouden, tot zolang de gebouwen worden verwoest door heerkraft.

Binnen de hoevesite wordt maximaal één residentiële woning toegelaten, met mogelijkheid voor een tweede woongedeelte in functie van inwonende familieleden, voor zover hiermee geen volwaardige tweede eengezinswoning wordt gecreëerd.

In nevenbestemming worden in de bestaande constructies die deel uitmaken van de historische hoevesite diensten en kantoren toegelaten tot een maximum van 30% van de totale vloeroppervlakte.

In dezelfde constructies mogen eveneens aan het wonen gerelateerde functies ondergebracht worden zoals garages, zwembad en aanhorige functies, ontspanningsruimte. Ook laagdynamische functies zijn toegelaten zoals kunstenaarsatelier, expositieruimte voor antiek, paardenhouderij, dierenasiel, dierenhotel. Het is eveneens toegelaten om deze constructies bed & breakfast en/of jeugdlogies aan te bieden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant en/of café.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften voor de bestaande hoevesite

Instandhoudings- en verbouwwerken en/of uitbreidingswerken in deze zone dienen de onderlinge schikking en het landelijke karakter van de bestaande bouwvolumes te respecteren. Elk aanpassingswerk moet een esthetische en architecturale meerwaarde voor de site betekenen.

Dit houdt in dat:

- Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande gebouwen worden toegelaten binnen de maximale toegelaten bouwoppervlakte, mits de historische vorm van de vierkantshoeve wordt aangehouden. Wanneer de gebouwen worden uitgebreid, dient het nieuwe gedeelte respect te hebben voor de architecturale eigenheid van het complex, zonder voor dit nieuwe gedeelte hedendaagse architectuur uit te sluiten. De bestaande dakvorm dient hierbij zoveel mogelijk aangehouden te worden, maar eventuele afwijkingen zijn, mits een goede motivatie, mogelijk.
- Aan bestaande constructies gelegen buiten de waardevolle gebouwencluster zijn enkel instandhoudingswerken en functioneel verbouwingen toegelaten. De bestaande constructie blijft minstens als basis behouden bij de verbouwing.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften bij herbouw door heerkraft

Wanneer de bestaande hoevesite wordt verwoest door heerkraft, kan:

- ofwel een nieuw hoevecomplex worden opgericht volgens de principes van een vierkantshoeve. Bovenstaande voorschriften blijven geldig bij deze keuze, voor zover van toepassing bij nieuwbouw;
- ofwel mag de zone verkaveld worden en moeten binnen de zone minimum vijf woningen worden opgericht die voldoen aan de voorschriften van de zone 2.

C6. Zone voor gemengde activiteiten (zone 6)

In deze zone wordt een gemengde bestemming toegelaten. Perceelsgewijs wordt residentieel **wonen** toegestaan, maar ruimer worden ook **andere activiteiten** toegelaten, zijnde kleinhandelszaken, diensten en kantoren, horeca en kleinschalige ambachtelijke activiteiten en/of stapelplaats met bijhorende bedrijfswoning.

Volgende voorschriften zijn van toepassing:

- Indien gekozen wordt voor de hoofdbestemming **wonen** zijn de voorschriften van de **zone 2** van toepassing.
- Indien gekozen wordt voor de **andere toegelaten activiteiten** moet de perceelsgrootte beperkt blijven tot 2.500 m².
Elk perceel mag tot 75% bebouwd worden, met een beperking tot een maximale netto-verkoopsoppervlakte van 300 m² voor kleinhandelszaken.
Er mag op elk perceel ten minste één woongelegenheden worden voorzien. De vloeroppervlakte voor bewoning mag maximum 200 m² bedragen.
De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 6,5 m.
Aan één zijperceelsgrens en aan de achterperceelsgrens moet een bouw- en stapelvrije strook van minstens 3 m gerespecteerd worden, zo aan te leggen dat er permanent doortocht kan worden verleend aan de brandweer. De andere zijgevel van de bedrijfsgebouwen mag op de perceelsgrens opgericht worden. In deze zijgevel mogen geen vensters of andere openingen worden voorzien.
De niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel mogen volledig worden verhard, op voorwaarde dat voldoende maatregelen ondernomen worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.
De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 3,00 m.

Alle activiteiten mogen zowel ontsluiten langs de Vichtsteenweg als langs de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg voor de ambachtelijke zone. Langs deze nieuwe weg is slechts één toegang per activiteit toegestaan met een maximale breedte van 6 m.

Uiterste grenzen van bebouwing, aangeduid op het bestemmingsplan, moeten gerespecteerd worden. In de achteruitbouwstroken (zone tussen de rooilijn en de uiterste grens van bebouwing) is geen bebouwing toegelaten.

C7. Zone voor lokaal bedrijventerrein - kleine en middelgrote ondernemingen (zone 7)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor een aanleg van een lokaal bedrijventerrein bestaande uit kleine en middelgrote ondernemingen. Deze bestemming houdt in dat de perceelsgrootte per bedrijf beperkt wordt tot 5.000 m².

Er zijn geen bedrijven toegelaten die alleen en uitsluitend gericht zijn op detailhandel. Detailhandel is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf.

Per bedrijf bestaat de mogelijkheid voor het voorzien van een bedrijfswoning.

Bebouwingsvoorschriften voor het bedrijfsperceel

Aan één zijperceelsgrens en aan de achterperceelsgrens moet een bouw- en stapelvrije strook van minstens 4 m gerespecteerd worden, zo aan te leggen dat er permanent doortocht kan worden verleend aan de brandweer. Tenzij grenzend aan een andere zone, moet de andere zijgevel van het bedrijfsgebouw verplicht op de perceelsgrens opgericht worden. In deze zijgevel mogen geen vensters of andere openingen worden voorzien.

De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 8 m.

Bij de keuze voor een bedrijfswoning dient het woonvolume binnen het totale volume van het bedrijfsgebouw geïntegreerd te worden en in harmonie te zijn met de overige

delen van het bedrijfsgebouw. De vloeroppervlakte voor bewoning mag maximum 200 m² bedragen.

Inrichting van het bedrijfsperceel

Per bedrijf mag er één toegang genomen worden van maximum 6 m breedte ter hoogte van de rooilijn.

Tenzij anders vermeld op het bestemmingsplan, dient vanaf de rooilijn minimum 3 m onbebouwd te blijven. Deze achteruitbouwstrook moet aangelegd worden als groenzone (onverhard, zonder parkeervoorzieningen, met stapelverbod).

Uitgezonderd de achteruitbouwstrook, mogen de niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel volledig worden verhard, op voorwaarde dat voldoende maatregelen ondernomen worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.

De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 4 m.

C8. Zone voor ambachtelijke bedrijven - grote ondernemingen (zone 8)

Bestemming

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsactiviteiten – grote onderneming(en). Deze bestemming houdt in dat de perceelsgrootte per bedrijf groter mag zijn dan 5.000 m².

Bebouwingsvoorschriften

Bestaande bedrijfsgebouwen mogen verbouwd en in stand gehouden worden.

Bij nieuwbouw of bij herbouw van bestaande bedrijfsgebouwen moet de afstand van het gebouwvolume t.o.v. de aanpalende woonzones groter of gelijk zijn dan de kroonlijsthoogte van het betreffende volume, met een maximale bouwhoogte van 10 m.

Inrichting van het bedrijfsperceel

Het bedrijf is verplicht een nieuwe toegang te voorzien die aansluit op de nieuwe ontsluitingsweg van het lokale bedrijventerrein (zone 10). De toegang moet aangelegd worden ten vroegste gelijktijdig en ten laatste onmiddellijk na het bouwrijp van het lokaal bedrijventerrein (zone 7).

Vanaf de rooilijn dient minimum 3 m onbebouwd te blijven. In deze achteruitbouwstrook worden maximum twee verharde toegangen toegelaten, met een maximale breedte van 6 m. Uitgezonderd de toegangen moet de strook als groenzone aangelegd worden (onverhard, zonder parkeervoorzieningen, met stapelverbod).

Binnen de zone kan enkel het stapelen van die producten worden toegelaten die ordelijk en niet hinderlijk en/of gevaarlijk zijn voor de woonomgeving. De maximum toegelaten stapelhoogte in open lucht bedraagt 8 m.

Uitgezonderd de achteruitbouwstrook, mogen de niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel volledig worden verhard op voorwaarde dat voldoende maatregelen ondernomen worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.

C9. Zone voor nabestemming (zone 9)

Het BPA voorziet de wijziging van de bestemming "zone voor ambachtelijke bedrijven – grote ondernemingen" naar de bestemming "zone voor lokaal bedrijventerrein - kleine en middelgrote ondernemingen". In de zone kan slechts voor één van de twee bestemmingen gekozen worden.

De bestemming "zone voor ambachtelijke bedrijven – grote ondernemingen" blijft geldig zolang het bedrijf aanwezig op de zone 8, op het ogenblik van de goedkeuring van dit BPA, actief is. De gronden dienen beschouwd te worden als reservegronden voor mogelijke uitbreiding van de bedrijvigheid. Voor deze bestemming gelden dezelfde voorschriften als vermeld voor de zone 8.

Indien de zone 9 ongebruikt blijft, moet ten laatste bij stopzetting van de bestaande activiteiten - aanwezig op de zone 8, op het ogenblik van de goedkeuring van dit BPA - overgestapt worden naar de nabestemming. Vervolgens zijn alle stedenbouwkundige voorschriften van de zone 7 van toepassing. De overstap geldt voor de volledige zone en is onomkeerbaar.

C10. Zone voor nabestemming (zone 10)

Het BPA voorziet voor deze zone een wisselbestemming, waarbij zowel 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' als 'zone voor lokaal bedrijventerrein' van toepassing zijn. Indien geen concrete gemeenteraadsbeslissing ter realisatie van de bestemming gemeenschapsvoorzieningen wordt genomen vóór de goedkeuring van het verkavelingsplan van de 'zone voor lokaal bedrijventerrein - kleine en middelgrote ondernemingen' worden de gronden definitief bestemd tot 'zone voor lokaal bedrijventerrein'. In de zone kan slechts voor één van de twee bestemmingen gekozen worden. De keuze van bestemming geldt voor de volledige zone en is onomkeerbaar. Indien wordt gekozen voor de bestemming "zone voor gemeenschapsvoorzieningen" gelden volgende voorschriften:

- De zone mag maximaal voor 60% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 8 m. De voorgevel van het gebouw moet naar de Vichtesteenweg worden gericht.
- De onbebouwde ruimte van de zone mag volledig worden verhard, op voorwaarde dat voldoende maatregelen ondernomen worden om het waterbergend vermogen van het terrein te garanderen.
- Er moet een bouwvrije strook van minstens 4 m worden gerespecteerd t.o.v. zone 6.
- Er moeten binnen de zone voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte worden aangelegd in functie van de gemeenschapsvoorziening.
- Stapelen in open lucht wordt niet toegelaten.

Indien wordt gekozen voor de bestemming "zone voor lokaal bedrijventerrein - kleine en middelgrote ondernemingen" zijn de voorschriften van de zone 7 van toepassing.

C11. Zone voor openbare wegenis (zone 11)

De wegenis wordt op het bestemmingsplan met maximale afmetingen weergegeven. De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik bij de aanleg van de zone maken deel uit van het globaal concept voor het openbaar domein.

Binnen deze zone zijn parkeerplaatsen, de aanplanting van groen en de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken en andere kleine constructies (bv. landelijke kapel) toegelaten.

C12. Zone voor openbare wegenis, Vichtesteenweg (zone 12)

De zone wordt op het bestemmingsplan met maximale afmetingen weergegeven. De vormgeving, ruimtelijke afwerking en materiaalgebruik bij de (her)aanleg van de zone maken deel uit van het globaal concept (streefbeeldplan) voor de Vichtesteenweg.

Specifiek voor de (her)aanleg van het gedeelte gelegen in het plangebied van het BPA moeten de nodige maatregelen genomen worden om te komen tot een leefbare invalsweg naar het centrum van Deerlijk.

C13. Zone voor voetgangers- en fietsersverbinding (zone 13)

De verbinding mag door het gemotoriseerd verkeer niet worden gebruikt.

De zonegrenzen geven de juiste ligging en breedte weer.

Het pad moet aangelegd worden in waterdoorlaatbare materialen.

C14. Zone voor buffergroen (zone 14)

Binnen deze zone dient een bufferstrook aangelegd te worden om voldoende afscherming tussen de bedrijvigheid en de aanpalende zones te verzekeren. Het plantenbestand moet bestaan uit streekeigen groen en moet zo gekozen worden dat de visuele afschermfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.

Waar de zone breder is dan 10 m zijn groenbermen verplicht. Waar de zone 10 m of minder breed is, is minimum een buffer - samengesteld uit hoog- en laagstammig groen - vereist.

Parkeren, stapelen in open lucht en het aanbrengen van verharding zijn binnen de zone verboden.

Aan bestaande bebouwing gelegen binnen deze zone zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten. Bij afbraak van de gebouwen dient het buffergroen vervolledigd te worden.

Buffergroen rond het lokaal bedrijventerrein (zone 14A)

De aanleg en inrichting van de bufferzones gebeurt bij de eerste aanleg van de infrastructuurwerken voor het lokaal bedrijventerrein (zone 7). De beplantingen moeten aangeplant worden in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de uitvoering van de infrastructuurwerken voor het lokale bedrijventerrein.

De inrichting van de bufferzone dient integraal weergegeven te worden op het inrichtingsplan bij de eerste aanvraag tot verkaveling van het lokale bedrijventerrein.

Buffergroen rond het bestaande bedrijf (zone 14B)

De ontworpen groenschermen dienen ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de zone wordt goedgekeurd.

C15. Zone voor bufferbekken (zone 15)

De zone is bestemd voor de aanleg van een waterbufferbekken in functie van het lokale bedrijventerrein. Het bekken dient te worden aangelegd volgens de wetgeving en reglementering ter zake.

De resterende gronden rondom het bekken gelegen binnen de zone worden bestemd als openbaar groen, waar een menging van streekeigen hoog- en laagstammig worden groen wordt toegelaten.

De inrichting van de zone dient integraal weergegeven te worden op het inrichtingsplan bij de eerste aanvraag tot verkaveling van het lokale bedrijventerrein.

Het aan te planten groen dient ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de zone wordt goedgekeurd.

C16. Zone voor openbaar groen (zones 16)

Deze zone is bestemd voor de aanleg van openbare groene strook met een breedte van 5 m. De strook maakt deel van de aanleg van het lokale bedrijventerrein.

In deze strook is het toegestaan om een toegang te voorzien tot de aangrenzende bouwzone (zone 6).

De strook dient beplant te worden met hoogstambomen, aangevuld met bodembedekkers, lage beplanting, gras of een combinatie ervan. De samenstelling van het groenscherm moet bestaan uit een gemengd streekeigen bestand.

Elke vorm van parkeren en/of stapelen in open lucht en/of andere bedrijfsactiviteiten van de aangrenzende bouwzone (zone 6) zijn in deze zone verboden.

De inrichting van de groenstrook dient integraal weergegeven te worden op het inrichtingsplan bij de eerste aanvraag tot verkaveling van het lokale bedrijventerrein.

De ontworpen groenzone dient ten laatste aangelegd te worden in het plantseizoen volgend op het jaar waarin de eerste stedenbouwkundige vergunning voor de zone wordt goedgekeurd.

C17. Zone voor landbouw (zone 17)

Binnen de zone voor landbouw zijn de voorschriften van het gewestplan voor agrarisch gebied van toepassing.