



VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE MOORSLEDE

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
NR. RP 990/36012/0101
Brussel, 23 NOV. 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN


 uitgesloten deel

ONTWERP

B.P.A. nr. 1B

"CENTRUM DADIZELE"

VIGEREND BESLUIT: MB dd 12-11-1993

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

GROEP PLANNING

Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge tel. 050/33.19.66 fax. 050/33.52.43 e-mail: brugge@groepplanning.be
Waterloolaan 90 1000 Brussel tel. 02/512.70.11 fax. 02/512.31.90 e-mail: brussel@groepplanning.be

Voor Groep Planning:


10. Ulrich KEPLER dipl. ing. sted.

Vennoot


Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.
Ruimtelijk planner

Dossiernummer : 1880/B

Datum : 01/02/2002

Wijzigingen: 23/09/2002, 10/10/2002; aangepast aan officiële adviesvraag van 5/12/2002 en provinciaal overleg van 18/04/2003; 3° voorontwerp van 12-9-2003 en 28-10-2003; splitsing bpa's: 19/03/2004, 26/01/2005



gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ... 24.02.2008 ...

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 16.03. tot 15.04. 2008

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ... 30.06.2008 ...

op bevel,

De Secretaris,

zegel der gemeente



De Burgemeester,

ZONE 1: KERNBEBOUWINGSZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.1. Zone voor aaneengesloten en geschakelde bebouwing

De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de andere woningen. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

1.2. Bestemming

Op basis van een gewenst concept van "verweving van functies" kunnen volgende bestemmingen worden voorzien:

- woonegelegenheden met inbegrip van meergezinsbestemming; hoewel er per woonelegenheden 1 garage of een openluchtstelpaats op het perceel zelf verplicht is, kan het voorzien van garagepoorten worden verboden:
 - indien de perceelbreedte minder dan 10 m. bedraagt
 - indien er een te grote repetitiviteit aan garagepoorten bestaat in een betrokken straatsegment.
- detailhandel, diensten en horeca, met uitsluiting van dancings en tank- en benzinestations.
- voor de deelzones voorzien met één asterisk (*) mag de huidige bedrijven-activiteit binnen de huidige constructies worden gehandhaafd en/of uitgebreid (zie verder in punt 8), met dien verstande dat bij eventuele stopzetting van deze bedrijven-activiteiten de algemene voorwaarden van deze zone worden toegepast.

1.3. De constructies, voorkomende op de perceel delen op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", zijn opgenomen als "bouwkundig erfgoed" in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel 17n1)". Dit houdt in dat deze gebouwen in principe in hun algemeen voorkomen en uitzicht bewaard dienen te worden; derhalve dienen beleidsopties voor behoud of renovatie in eerste instantie te worden overwogen; beleidsopties voor eventuele vervangbouw kunnen maar worden overwogen als de nieuwbouw het volume van het bestaande gebouw niet overschrijdt; derhalve vormt in deze nieuwbouw de kroonlijsthoogte, nokhoogte, dakhelling, eventuele bouwlijn en percelering een begrenzing van het gabariet van de nieuwbouw; op architecturaal gebied moet de nieuwbouw ook een duidelijke meerwaarde betekenen en geen afbreuk doen aan de omgeving; desgevallend kan het behoud van de gevels en bedaking worden geëist; teneinde een kwaliteitsverhoging van het bestaande gebouwenbestand te kunnen genereren zullen dergelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgelegd in punt 2 en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens : zie plan

achteruitbouwstroken worden niet toegestaan; derhalve dient er op de voorbouwlijn (zonegrens) te worden gebouwd.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)

- ofwel wordt een gekoppelde bebouwing opgericht:
 - aanbouw aan één zijde
 - bouwvrije afstand van 3 m. aan de andere zijde, mits er t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelgrens
- ofwel wordt een geschakelde bebouwing opgericht, bestaande uit een combinatie van bouwvolumes en schakelwanden:
 - hetzij bij wijze van effectieve schakelbouw: aanbouw van bouwvolumes aan weerszijden
 - hetzij bij wijze van individuele bouw (met aan een of aan weerszijden een minimale laterale bouwvrije afstand van 3 m.), waar t.h.v. de uiterste bouwlijn aan de straatzijde een aanvulling gebeurt met een schakelwand van minimaal 2 m. hoog tot tegen de perceelsgrens
 - de schakelwand dient uit hetzelfde paramentswerk te bestaan als het aansluitend hoofdgebouw.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: 30 m., behalve voor het centrumblok tussen de Remi Dewittestraat, Kernemelkstraat en Marktplaats waar 25 m. geldt.
- verdieping 15 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. Bouwhoogte-bepalingen

- maximale kroonlijsthoogte: 7 m.
- voor gelijkvloerse constructies geldt een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.
- maximale nokhoogte: 6 m. boven de kroonlijsthoogte.
- projecten met meergezinsbestemming die meerdere bestaande bouwpercelen omvatten kunnen worden ingediend op voorwaarde dat het contextueel evenwicht qua gevelgeleding er wordt gehandhaafd en het globaal dorpskarakter van de omgeving niet wordt aangetast; over maximaal $\frac{1}{4}$ van de gevelwand kan een extra bouwlaag worden geïntegreerd, voorzover de gabariet-aansluiting met de aanleunende constructies wordt gerespecteerd.

3.3. Dakvorm

Overwegend hellend: d.w.z. maximaal 30 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° en maximaal 55° bedragen.

Binnen de dakvolumes zijn eveneens woonbestemmingen toegelaten.

Binnen de dakvolumes zijn zowel uitspringende als inspringende dakaccenten toegelaten voorzover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur en de andere reeds bestaande wooncomplexen binnen de zone.

4. Materialen

De keuze van gevel- en dakmaterialen dient, wat de substantie (o.a. woonzone-waardige materialen), wat de kleur en wat de architectuur-geleding betreft, dermate bepaald, dat de betrokken te realiseren constructie het voorkomen van de omliggende bebouwing en/of van het straatbeeld positief beïnvloedt.

Hiernavolgende bepalingen zijn specifiek van kracht:

- gevels: vrije keus; betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en betonpalen zijn niet toegelaten.
- daken: ingeval van hellende vlakken en voorzover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen): slechts pannen of leien zijn toegelaten;

de kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten;
kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten;
de keuze is vrij ingeval van plat dak.

5. Afsluitingen

Bij de bouwvergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 3 m. t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximaal 0,50 m. hoog toegelaten.
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in hout en/of levende hagen en/of afsluitingen bestaande met paal en draad van maximaal 2,00 m. toegelaten.
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning zal het gebruik van de afsluitingen op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

6. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 25 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 36 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m. op voorwaarde dat de bouwhoogte er beperkt wordt tot 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.
- hetzij 0 m.: de laatstbouwende zal instaan voor de parametrafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen :

- indien aansluitend aan het hoofdgebouw is hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw verplicht
- ingeval losstaande van het hoofdgebouw is het gebruik van andere materialen toegelaten.

Voornoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groeps garages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van deze bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Ingeval van verbouwing, renovatiebouw of nieuwbouw dient tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen per woonperceel steeds een bepaalde bouwvrije koeren- en hovingen-zone te worden voorzien met volgende randvoorwaarden :

- minimale bouwvrije zone : 35 m²
- deze bouwvrije zone zal in bijkomende orde steeds een bepaalde bouwvrije sector hebben met een minimale afstand van 6 m tussen het hoofdgebouw en de op te richten bijgebouwen echter met dien verstande dat er een schakel-element kan worden voorzien tussen hoofdgebouw en bijgebouwen.

7. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

8. Specifieke bepalingen i.v.m. de deelzones met bestaand bedrijvenkarakter

8.1. Bestemmingsomschrijving

Het betreft vier dergelijke deelzones, op het bestemmingsplan voorzien met één asterisk (*), met name een deelzone t.h.v. de Beselarestraat met een bestaand garagebedrijf, een deelzone t.h.v. de Kernemelkstraat met een bestaand garagebedrijf, een deelzone hoek van de Kleppestraat en de Ledegemstraat die deel uitmaakt van de garage langs de Kernemelkstraat en een deelzone t.h.v. het hoekgedeelte Sperredreef/Kleppestraat met een bestaande handelszaak voor huisdieren- en tuinbednodigheden. Deze vier bedrijvenzones kunnen in hun bestaande toestand worden gehandhaafd en/of worden uitgebreid binnen de bezettingspercentages zoals voorzien in punt 8.2.2.

Als nabestemming gelden hetzij andere activiteitenbestemmingen die niet hinderlijk zijn voor de woonomgeving, hetzij de algemene bepalingen van onderhavige zone "kernbebouwingszone".

8.2. Dimensionering qua terrein en bezetting

8.2.1. Plaatsing van de bebouwing t.o.v. weggrens of zonegrens:

Zie plan. Voor de deelzone hoekgedeelte Sperredreef/Kleppestraat, dienen alle opslag-elementen geplaatst te worden vanaf een bouwvrije voortuinzone van 5,00m.

8.2.2. Maximale terreinbezetting:

- voor de deelzone Beselarestraat: 100 %
- voor de deelzone Kernemelkstraat: 100 %
- voor de deelzone hoek Kleppestraat/Ledegemstraat: 100 %
- voor de deelzone Sperredreef/Kleppestraat: 75%

8.3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

8.3.1. Bouwhoogte-bepalingen

- maximum 2 bovengrondse bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht).
- maximale nokhoogte : 6 m boven de kroonlijsthoogte.

8.3.2. Dakvorm

Overwegend hellend : d.w.z. maximaal 50% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° en maximaal 55° bedragen.

Binnen de dakvolumes zijn eveneens woonbestemmingen toegelaten.

Binnen de dakvolumes zijn zowel uitspringende als inspringende dakaccenten toegelaten voorzover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur en de andere reeds bestaande wooncomplexen binnen de zone.

8.3.3. Materialen

Zowel voor de gevels als de daken is de materiaalkeuze vrij voor zover ze een duurzaam karakter hebben en er een consistent geheel ontstaat met de aansluitende bebouwing van zone 1 "kernbebouwingszone".

8.4. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 2: SPECIFIEKE PROJECTZONE LEDEGEMSTRAAT ZUID

Deze deelzone dient opgevat op basis van een in te dienen totaal-project, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften dienen ingevuld op basis van deels zone 1 "kernbebouwingszone" en deels van zone 5 "detailhandelszone" met dien verstande dat er een gemengde bestemming (deels wonen, ondermeer service-flats-voorzieningen en deels diensten en handel) kan worden voorzien. De stedenbouwkundige en architecturale invulling ervan zal dermate worden opgevat dat de ruimtelijke draagkracht en de contextuele aansluiting met de onmiddellijke woonomgeving worden in acht genomen.

Binnen deze zone zijn parkeeraccommodaties, al of niet ondergronds toegelaten.

Deze specifieke projectzone kan op basis van vrijwillige aankoop van aansluitende percelen of delen ervan worden uitgebreid binnen het zonegebied Ledegemstraat/Kleppestraat/Voetweg nr 17.

Qua bouwhoogte kunnen in afwijking van het bepaalde in zone 1 en in zone 5 plaatselijk (voor maximaal 40% van de grondoppervlakte) 1 extra bouwlaag worden voorzien. Deze extra bouwlaag mag niet voorzien worden tegen de Kleppestraat, teneinde dezelfde maximale bouwhoogtes te hebben als in de aanpalende zone 1 "kernbebouwingszone"

De bruto-dichtheid zal minimaal 25 woonegelegenheden/ha bedragen.

Qua ontsluiting dient deze projectzone ontsloten te worden deels van uit de Kleppestraat en deels van uit de Ledegemstraat (mits overbouwde onderdoorgang): zie pijl-symbolen op het bestemmingsplan; ingeval van uitbreiding van onderhavige projectzone kan eveneens ontsluiting genomen worden van uit de Voetweg nr 17.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verhardingen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 3: WOONUITBREIDINGSGEBIEDZONE MOORSLEDESTRAAT

- Deze zone wordt overeenkomstig de gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied gehandhaafd; dit houdt derhalve in dat deze zone als dusdanig in reserve wordt gehouden i.f.v. mogelijks op termijn aan te tonen woonbehoeften. Van zodra op basis van woonbehoeften kan worden aangetoond dat deze deelzone voor woongelegenheden kan worden ontsloten, kan een verkavelingsaanvraag of een totaal-project worden ingediend, waarvan de stedenbouwkundige voorschriften dienen ingevuld op basis van deels zone 1 "kernbebouwingszone" en deels van zone 4 "open bebouwingszone" met dien verstande dat er de woonbestemming, handel en diensten worden toegelaten. In voorkomend geval zullen in bijkomende orde hiernavolgende randvoorwaarden dienen gerespecteerd:

- de bruto-dichtheid zal minimaal 15 woongelegenheden/ha bedragen.
- het voorgenomen project mag geen wateroverlast veroorzaken naar de aangelanden toe; daarom zal elke stedenbouwkundige aanvraag dienen vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid met voor gevolg dat zowel bouwen als verhardingen niet toegelaten wordt beneden de 21 m-hoogtelijn.
- qua ontsluiting dient deze zone aansluiting te vinden enerzijds met het voorziene openbaar domein, zoals ontworpen in de verkaveling binnen de perimeter van BPA nr 1A centrum/Art. 17 (zie pijl-symbolen op het bestemmingsplan) en anderzijds met een voetgangers-en fietsersverbinding naar de Moorsledestraat toe (zie specifiek pijl-symbool op het bestemmingsplan).

- Zolang geen uitvoering kan worden gegeven van de woonuitbreidingsgebiedzone geldt deze zone als tuinbouwzone en dit onder volgende voorwaarden:

- de aldaar gevestigde serregebouwen of constructies i.f.v. de tuinbouw kunnen worden gehandhaafd en/of worden uitgebreid op voorwaarde dat de grondbezetting ervan wordt beperkt tot 80% van de deelzone
- nieuwe dergelijke serres of constructies dienen ingeplant op minimaal 5m van de zijkavelgrenzen en op minimaal 10m van de achterkavelgrens. De bouwhoogte mag maximaal 6m bedragen en de dakvorm is vrij.

ZONE 4: OPEN BEBOUWINGSZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.2. Zone voor open of halfopen bebouwing

Vrijstaande woonbebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming.

Eveneens zijn er activiteiten toegelaten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

Voor de deelzones voorzien van een asterisk(*) kan de bestaande horeca en/of handelsfunctie volledig worden gehandhaafd.

Voor de deelzone voorzien van een dubbele asterisk (**) mag het aantal woningen niet worden verhoogd.

Bij gekoppelde of geschakelde bebouwing : de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst vergunde woning zijn richtinggevend voor de tweede woning.

De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parement uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parement worden afgewerkt.

- 1.3. In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet beantwoorden aan de dimensioneringen vastgelegd in punt 2 en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens

- maximum 10 m. (behoudens bestaande toestandssituatie)
- minimum 5 m.; in deze gedeelten waar er een voortuinzone is voorzien kan deze afstand plaatselijk tot 2 m. worden gebracht voor een deelzone van maximaal 9 m² en een kroonlijsthoogte van maximaal 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten; de toegang tot de garage is gelegen op minimum 6 m. vanaf de weggrens.

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)

- indien als open bebouwing opgevat : minimum 4 m.; deze afstand kan op 3 m. worden gebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten.
- indien als halfopen bebouwing opgevat : minimum 4 m. (deze afstand kan op 3 m. worden ingebracht indien de kroonlijsthoogte wordt beperkt tot 3 m., waarna een helling onder een hoek van 45° is toegelaten) aan de ene zijde en 0 m. (koppelbouw) aan de andere zijde of 0 m. aan beide zijden (schakelbouw); het schakelbouwelement dient echter beperkt tot bouwblokken van maximaal 3 woonegelegenheden.

2.3. Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens

bijgebouwen tot maximaal 36 m² en met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m. en maximale bijkomende nokhoogte van 2 m. kunnen al of niet in gekoppelde vorm (t.a.v. buurpercelen) worden opgericht met een minimale afstand van 5 m. t.a.v. de achterkavelgrens.

2.4. Maximale terreinbezetting

maximale totale grondoppervlakte binnen de eerste 20m. :

- indien als open bebouwing opgevat : 250 m², behoudens voor de deelzones voorzien van een asterisk (*) waar de bestaande bezetting kan worden gehandhaafd en voor 15% worden uitgebreid.
- indien als halfopen bebouwing (koppelbouw of schakelbouw) opgevat : 190 m².

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers : 20 m. (behoudens bestaande toestandssituatie)
- verdieping : 15 m. vanaf de voorgestelde bouwlijn.

3.2. Bouwhoogtebepalingen

- maximum aantal bouwlagen : 2 (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m toebedacht.
- maximale nokhoogte : 6 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.3. Dakvorm

Vrij op voorwaarde dat de vereiste harmonie wordt bewerkstelligd t.a.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen.

Ingeval van gebruik van hellende dakvormen (minimaal 25° en maximaal 55°) is aldaar eveneens de woonbestemming toegelaten en zijn er ten aanzien van de dakvolumes zowel uitspringende dakaccenten toegelaten voorzover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur.

4. Materialen

- Gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en betonpalen zijn niet toegelaten.
- Daken : ingeval van hellende vlakken (minimale helling 25°) en voor zover het de woonbestemming en langs de voorgevel betreft (dit verbod geldt niet voor nevengebouwen) : slechts pannen of leien zijn toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars en helle tinten.
Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.
De keuze is vrij ingeval van plat dak.

5. Afsluitingen

Bij de stedenbouwkundige vergunning dient volgende keuze bepaald of opgelegd :

- 1) In de voortuinstroken tot 5 m. t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk en/of levende hagen van maximaal 0,50 m. hoog toegelaten.
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook afsluitingen in hout en/of levende hagen en/of afsluitingen bestaande uit paal en draad van maximaal 2,00 m. toegelaten.
- 3) Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken zijn verplicht.

Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning zal het gebruik van de afsluitingen op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

6. Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de potentieel bebouwbare perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m., alwaar een beperkte nutsbebouwing van maximaal 36 m² i.v.m. voor het wonen niet storende bedrijvigheden, garages en bergingen is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije laterale perceelsafstanden of afstanden t.a.v. de achterkavelgrenzen :

- hetzij 1 m. op voorwaarde dat de bouwhoogte er beperkt wordt tot 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

- hetzij 0 m. : de laatstaanbouwende zal instaan voor de parementafwerking van de niet afgewerkte zijgeveldelen.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen :

Het gebruik van andere materialen dan van het hoofdgebouw is toegelaten.

Voor genoemde beperkingen gelden niet wanneer complexen van aaneengeschakelde groepsgarages worden opgericht; deze dienen beperkt tot 1 bouwlaag (vrije dakoplossing), te weten met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m. voorzover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning zal de vormgeving en materiaalgebruik van de bijgebouwen ruimtelijk en contextueel dienen afgewogen te worden.

Tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen, gepland naar de achterkavelgrenzen toe, dient een minimale afstand van 6 m. te worden gerespecteerd.

7. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Carports :
een carport is een constructie die minstens langs twee zijden een open structuur vertoont; het plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :
 - de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
 - een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover esthetisch/architecturaal en ruimtelijk verantwoord
 - plaatsing tot op 1 m. van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens
 - bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m. achter de voorbouwlijn van de woning
 - de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - maximum oppervlakte 21 m²
 - maximum hoogte 3 m.
 - enkel mogelijk langs 1 kant van de woning
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

1. Bestemmingsomschrijving

Het betreft een detailhandelszone met inbegrip van bestemmingselementen zoals diensten, kantoren (met uitsluiting van tank-en servicestations) en horeca (met uitsluiting van dancing-accommodaties) met bijhorende bergingen- en garage-accommodaties en woonbestemming.

De nodige parkeergelegenheden (al of niet gelijkvloers en/of ondergronds), nodig voor de geopteerde programma's, dienen binnen de zonegrenzen te worden voorzien.

2. Dimensionering qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing van de constructies t.o.v. weggrens of zonegrens

Zie plan.

2.2. Maximale terreinbezetting

maximaal 80% van de voorziene vloeroppervlakte.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Bouwhoogte-bepalingen

- maximale bouwhoogte: 10,00 m. behalve aan de straatzijde waar dezelfde bouwhoogte geldt als in zone 1 "kernbebouwingszone".
- T.a.v. de zij- en achterliggende perceelsgrenzen dient de bouwhoogte aanvankelijk beperkt tot een maximale kroonlijsthoogte van 3 m.; vanaf deze hoogte kan er dan binnen een hoek van 35° verder hoger worden gebouwd.

3.2. Dakvorm

De dakvorm is vrij behalve langs de straatzijde waar een contextuele oplossing dient toegepast.

3.3. Materialen

Zowel voor de gevels als de daken is de materiaalkeuze vrij voorzover ze een duurzaam karakter hebben en er een consistent geheel ontstaat met de aansluitende bebouwing van zone 1 "kernbebouwingszone".

4. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 6: GARAGEZONE

Het betreft een bestaande eenlaagse garagezone, gelegen aan de Ketenstraat die als dusdanig kan worden bestendigd.

De maximale kroonlijsthoogte is 3,00m en de maximale nokhoogte is 5,00m.

Bij herbouwing dient het architecturaal uitzicht contextueel opgevat op basis van de architectuur van de omgeving.

ZONE 7: VOORTUINZONE

- 1.** Het betreft, voor zover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag de verharding niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.
- 2.** In deze zone zijn t.h.v. voortuinzone-gedeelten evenwel deze uitbouwen toegelaten die in samenlezing dienen te worden opgevat zoals bepaald in zone 1 en zone 4: telkens punt 2.1 (plaatsing t.o.v. de weggrens).
- 3.** Voor de deelzone, aangeduid met een asterisk (*) kunnen gesloten terras-accommodaties (maximaal één bouwlaag) worden voorzien voorzover de gekozen architectuur contextueel met de onmiddellijke omgeving wordt opgevat. Deze deelzone kan derhalve eveneens volledig worden verhard.
- 4.** In de deelzone, aangeduid met een dubbele asterisk (**) kunnen verbredings-secties van de aanleunende openbare weg (Waterstraat) worden uitgevoerd.

ZONE 8: MILIEUVRIENDELIJKE BEDRIJVENZONE

1. Bestemmingsomschrijving

Binnen deze zone is de handhaving van de bestaande activiteit toegelaten; bij stopzetting van deze activiteit zijn enkel bedrijven toegelaten waarbij de bebouwing, de aard van het bedrijf en de ermede gepaard gaande activiteiten niet storend zijn voor de omgeving.

Binnen de eerstvolgende stedenbouwkundige aanvraag dient een lay-outplan gevoegd waarin minimaal volgende elementen zijn opgenomen: toegangen tot het bedrijf, aard van de verhardingsaspecten (o.a. de geplande voorzieningen inzake hemelwaterpenetratie en/of opvang ervan), de wijze van aanpak van de stapelplaatsen in open lucht en een beplantingsplan i.f.v. de aanleunende zone 9 "bufferzone t.a.v. de milieuvriendelijke bedrijvenzone".

Binnen deze zone kan de bestaande woning worden instandgehouden en verbouwd.

2. Dimensionering qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing van de bebouwing t.o.v. weggrens of zonegrens Zie plan.

2.2. Maximale terreinbezetting Maximaal 60% van de potentiële terreinzone.

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Bouwhoogte-bepalingen

- maximum 2 bovengrondse bouwlagen (aan een bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3 m. toebedacht).
- maximale nokhoogte : 6 m. boven de kroonlijsthoogte.

3.2. Dakvorm

De dakvorm is vrij.

3.3. Materialen

Zowel voor de gevels als de daken is de materiaalkeuze vrij voorzover ze een duurzaam karakter hebben en er een consistent geheel ontstaat met de aansluitende bebouwing van zone 1 "kernbebouwingszone" en zone 5 "open bebouwingszone".

4. Algemene bepalingen

- De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.
- Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.
- Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.
- Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verharderen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

ZONE 9: BUFFERZONE T.A.V. MILIEUVRIENDELIJKE BEDRIJVENZONE

Het betreft de specifieke bufferzone, aanleunend bij zone 8 "milieuvriendelijke bedrijvenzone". Deze zone kan in de huidige toestandssituatie worden bestendigd, te weten met een verharding tot op 5 m van de Heulebeek en in de strook rond de verharding met een groenbeplanting, bestaande uit haagspar.

ZONE 10: PARKGEBIEDZONE

1. Algemene voorwaarden:

Deze parkgebiedzone omvat volgende 3 deelgebieden:

- Parkgebied A: een privaat parkgebied, gelegen ten westen van de Moorsledestraat;
- Parkgebied B: "Daiselheem", een parkgebied met deels jeugdeducatieve en jeugdrecreatieve inslag, gelegen ten noorden van de Marktplaats/Ledegemstraat;
- Parkgebied C: "Mariënstede", een parkgebied met medisch-verzorgende inslag, gelegen ten zuiden van de Plaats.

Voorname parkgebied-deelgebieden dienen maximaal in hun bestaande staat te worden bewaard en/of geoptimaliseerd en dienen dermate beheerd dat de bestaande daar aan verbonden sociale functies (met uitzondering voor parkgebied A) kunnen worden gehandhaafd.

Elke stedenbouwkundige aanvraag dient vergezeld te zijn van een hoogteplan waarop de 21m-hoogtelijn wordt aangeduid; in het kader van de algemene zorg voor het beheersen van de overstromingsproblematiek wordt zowel bouwen als verhardingen niet toegelaten beneden de 21m-hoogtelijn.

2. Specifieke voorwaarden:

- In deze parkgebied-deelgebieden mogen de bestaande bijgebouwen en/of accommodaties binnen hun bestaand volume worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd, evenwel zonder groeimogelijkheden en op voorwaarde dat bij de toegepaste architectuur en de materiaalkeuze ervan het utilitaire aspect wordt overschreden.
- Binnen de kernbebouwings-deelzones, op het bestemmingsplan aangeduid met een asterisk (*), kunnen de bestaande hoofdconstructies worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructies.
- De bestaande woonfunctie in parkgebied A en parkgebied C kunnen worden gehandhaafd.
- De constructie voorzien op parkgebied A en de westelijke constructie voorzien op parkgebied B worden op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd

ZONE 11: LANDBOUWZONE

1. globale landbouwzone:

Het betreft een globaal landbouwgebied dat hetzij voor landbouw- of tuinbouwdoeleinden dient te worden gehandhaafd.

In deze zone geldt een totaal bouwverbod, uitgezonderd de oprichting van plasticserres met een niet permanent karakter.

2. deelgebied erfgoed:

Binnen het deelgebied erfgoed, waarvan de bebouwde gedeelten op het bestemmingsplan aangeduid zijn met een gekruiste arcerings-overdruk, kunnen volgende functies worden in voorzien:

- alle voorzieningen nodig voor de uitvoering van de land- of tuinbouw
- bedrijfswoning-accommodatie
- hiernavolgende additieve functies i.t.v. het ruimtelijk kader voor plattelandstoerisme (overeenkomstig het ruimtelijk beleid voor kleinschalige toeristisch-recreatieve plattelandsactiviteiten voorzien in het PRS WV t.a.v. "merkwaardige gebouwen":
 - kamers met toeristische dienstverlening
 - jeugdlogies
 - huurvakantiewoningen
 - laagdynamisch toeristisch attractiepunt (o.a. horeca-accommodatie: op voorwaarde dat het niet om een zelfstandige drankgelegenheden gaat en met uitsluiting van dancing-bestemming).

Binnen dit "deelgebied erfgoed" (op het bestemmingsplan is eveneens het symbool "e" aangeduid, wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)") dient de bestaande historisch waardevolle hoofdconstructie maximaal te worden gehandhaafd. Bouwwerken in de zin van verbouwing, renovatie of gedeeltelijke herbouw en in bijkomende orde uitbreidings-elementen, binnen de voorziene perimeter, kunnen worden uitgevoerd, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructies; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd

ZONE 12: GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN-ZONE

1. Basiliekzone "BA":

Deze basiliekconstructie dient binnen de beschermings-bepalingen als monument van het KB dd 20-2-1939 te worden gehandhaafd.

2. Gemeenschapszone 1 "G1":

- Het betreft een bestaande constructie, genaamd "Torreke", met volgende gemeentelijke functies: jeugddiensten, tentoonstellingsruimten, toeristische dienst, bibliotheek en muziekonderricht. Behalve de bestaande functies kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kan de bestaande waardevolle hoofdconstructie worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructie.

3. Gemeenschapszone 2 "G2":

- Het betreft een bestaande constructie met volgende gemeentelijke functie: pastorie. Behalve de bestaande functie kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kan de bestaande hoofdconstructie worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructie.

- Bedoelde constructie is op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd

- Als nabestemming gelden de bepalingen van zone 1 "kernbebouwingszone".

4. Gemeenschapszone 3 "G3":

- Het betreft een bestaande constructie, genaamd "oud gemeentehuis", met volgende gemeentelijke functie: politiediensten, cultuurdiensten, repetitielokalen. Behalve de bestaande functie kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kan de bestaande hoofdconstructie worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructie.

- Bedoelde constructie is op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd

5. Gemeenschapszone 4 "G4":

- Het betreft een bestaande constructie met volgende functie: vrije basisschool en jeugdaccommodatie. Behalve de bestaande functie kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kan de bestaande hoofdconstructie worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructie.

- Bedoelde constructie is op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd

- Als nabestemming gelden de bepalingen van zone 1 "kernbebouwingszone".

6. Schoolzone "S":

- Het betreft een bestaande constructie met volgende gemeentelijke functie: vrije basisschool en jeugdaccommodatie.

Behalve de bestaande functie kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kunnen de bestaande constructies worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructies.

- Bedoelde constructie is op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd.

- Als nabestemming gelden de bepalingen van zone 1 "kernbebouwingszone".

7. Mariënstede "MA":

- Het betreft een bestaande waardevolle constructie met volgende functie: medisch-verzorgende accommodatie.

Behalve de bestaande functie kunnen alle overige polyvalente bestemmingen met een sociaal en/of gemeenschapskarakter er worden in voorzien.

- Binnen deze zone kan de bestaande constructie worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in bijkomende orde worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij

contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat en dit binnen hetzelfde gabariet als de bestaande constructie.

- Bedoelde constructie is op het bestemmingsplan aangeduid met het symbool "e", wat inhoudt dat het betrokken perceeldeel als "bouwkundig erfgoed" voorkomt in de inventaris "Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen (deel17n1)"; derhalve dient deze bestaande historisch waardevolle constructie maximaal te worden gehandhaafd; mogelijke aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen zullen voor (niet-bindend) advies aan de cel Monumenten en Landschappen worden voorgelegd.

ZONE 13: SPECIFIEKE TUINZONE

Het betreft waardevolle groene en open private binnengebieden, die een meerwaarde betekenen i.f.v. een gewenst "groen long-netwerk" binnen de kern van Dadizele. Deze specifieke tuinzones dienen als volledig bouwvrij gebied te worden behouden en als dusdanig beheerd.

ZONE 14: NATUURONTWIKKELINGSGEBIEDZONE

Het betreft in eerste instantie een zone die bouwvrij (behoudens de bestaande constructies die er kunnen worden gehandhaafd) dient te worden behouden als groen en open gebied.

In bijkomende orde dient dit gebied te worden opgewaardeerd:

- zowel tot een gebied met hogere natuurwaarden; daarom dient het aandeel van het huidige bomenbestand met ondergroei van struiken en kruiden (met hoge, geëvolueerde natuurwaarde) te worden verhoogd waardoor een inruiling voor deelgebieden tot akkerland (met lage natuurwaarde) dient te worden vermeden
 - als tot een gewenste groenzone met watercapaciteit, wat inhoudt dat alle potenties dienen te worden ontwikkeld i.f.v. water-opslagfaciliteiten, eigen aan het betrokken valleigebied; alle beheersmaatregelen zijn er derhalve toegelaten i.f.v. beheersdaden t.a.v. de aanleunende Heulebeek, zijnde een beek van 2° categorie; eveneens dient er een (ondergrondse) strook langs de Heulebeek te worden voorzien voor de aanleg van een DWA-riolering.
- De capaciteit van de buffer moet aangepast zijn aan de opmeting van de overstromingsgebieden (zie bijlage).

ZONE 15: WEGENISZONE

- Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen kunnen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m².
- Terrassen van het open type kunnen worden toegelaten.

ZONE 16: WATERZONE

- Het betreft de Heulebeek, zijnde een beek van 2° categorie, in het beheer van de provincie, die volgens de richtlijnen van de bevoegde administratie dient te worden beheerd.
- De deelzone op het bestemmingsplan aangeduid met een dubbele gearceerde overdruk betreft een ingekokerd beekgedeelte; een verdere inkokering van de Heulebeek is echter niet aanvaardbaar.
- Langs de waterloop dient in alle omstandigheden vanaf de oeverrand steeds een 5m brede strook vrij te blijven van elke bebouwing, aanplantingen en ophogingen; in de vijf-meterstrook langs de waterloop is inzake beplantingen enkel gras-bezaaiing toegelaten zodat de toegang toe de waterloop o.m. voor personen en materieel bij uitvoering van werken altijd verzekerd is.
- Afrasteringen dienen als volgt te worden geplaatst:
 - afrasteringen in de langsrichting van de beek dienen geplaatst op:
 - ofwel 0,50m landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop en maximaal 1,50m hoog
 - ofwel 5m landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop
 - bij de afsluitingen in de dwarsrichting ten opzichte van de waterloop dienen de nodige voorzieningen getroffen om een vrije doorgang binnen de 5m-strook mogelijk te maken door middel van een opening of een poort met een minimum breedte van 4m.