

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING  
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden  
Nr.D 3310/9 Brussel, 18.12.2001  
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie,  
Media en Ruimtelijke Ordening  
(get.) Dirk VAN MÉCHELEN

Voor eensluidend afschrift,  
De Hoofdmedewerker,  
(get.) W. WITTOCX

**Provincie West-Vlaanderen  
Arrondissement Kortrijk**

**gemeente Lendeledede**

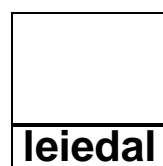
## **BPA NR. 3 - STATIONSSTRAAT**

**3de ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften**

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

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

**leiedal**



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK  
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LJUNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 405.350.627

DE DIRECTEUR

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. K. DEBAERE

ir. arch. J. Klokočka  
GGS Sted. + R.O.

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	28.11.94	07.12.94	04.04.95						
VOORONTWERP 1	25.09.95	12.10.95	17.01.96	12.10.95	16.11.95	17.11.95			
ONTWERP 1	08.03.96	05.06.96	19.09.96						
ONTWERP 2	20.03.97								
ONTWERP 3	11.12.00	15.12.00	22.01.01				29.06.01	26.02.01	27.03.01
			20.09.01						

ONTWERP

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 22.01.2001

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. J. WASTYN

Get. J. MESSELY

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 26.02.2001 tot en met 27.03.2001

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. J. WASTYN

Get. J. MESSELY

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 20.09.2001

DE SECRETARIS

DE BURGEMEESTER

Get. J. WASTYN

Get. J. MESSELY

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 24 ha 35 a

OPNAME BESTAANDE TOESTAND  
Oktober 2000

DOSSIER NR: I LEN 3

## verklaring bij de tabel 1

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

### Verklaring bij de kolommen

<b>K1</b>	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	<b>T</b>	Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
<b>K2/3</b>	<p>Hoofd- en nevenbestemming van de zone :</p> <p>Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten. De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3. Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden.</p> <p>De kenletters hebben volgende betekenis :</p> <p><b>W1</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, aaneengesloten bebouwing  <b>W2</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, halfopen bebouwing  <b>W3</b> zone voor wonen, eengezinswoningen, open bebouwing  <b>H</b> zone voor kleinschalige functies: horeca (met uitzondering van dancings), detailhandel, diensten en kantoren  <b>GF</b> zone voor grootschalige functies: detailhandel, diensten, kantoren of magazijnen, kleine ambachtelijke bedrijven en gemeenschapsvoorzieningen, horeca  <b>GB</b> zone voor garages en bergingen  <b>SB</b> zone voor kleine en middelgrote bedrijven en stapelplaatsen, verenigbaar met de woonomgeving  <b>N</b> zone voor nijverheid, productie en stapelen  <b>WB</b> zone met wisselbestemming  <b>NB</b> zone voor nabestemming</p>	<b>K9</b>	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
		<b>K10</b>	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
		<b>K11</b>	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding <b>o/x</b> betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van <b>x</b> meter dient geëerbiedigd te worden.
		<b>K12</b>	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.
		<b>K13/14/15/16</b>	De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
<b>K4</b>	De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.	<b>K17</b>	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld. De maximale nokhoogte wordt gemeten vanaf het gemiddelde niveau van het bestaande maaiveld.
<b>K5</b>	De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.	<b>K18</b>	Maximum aantal bouwlagen De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
<b>K6</b>	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.		
<b>K7</b>	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in <b>m<sup>2</sup></b> .	<b>K19</b>	<b>HD</b> hellend dak <b>PD</b> plat dak
<b>K8</b>	<b>V</b> 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.	<b>K22/23/24</b>	Verwijzing naar de aanvullende bepalingen die van toepassing zijn voor deze zone.

## verklaring bij de tabel 2

**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.

**K2/3** Hoofd- en nevenbestemming van de zone :

Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten.

De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt, bvb. bij de hoofdbestemming tuin zijn bergingen toegelaten.

De kenletters hebben volgende betekenis :

**STR** zone voor wegenis

**GW** zone voor garageweg

**OP** zone voor opritten

**P** zone voor parking met groenaanplanting

**SP** zone voor spoorweg

**VF** zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang

**GS** zone voor visueel scherm

**AS** zone voor achteruitbouwstrook

**TU** zone voor tuinen

**NB** zone voor nabestemming

**K4** Openbaar karakter, aangeduid door **O**

Privaat karakter, aangeduid door **P**

**K5** Maximum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

**K6** Maximum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in **m<sup>2</sup>**.

**K7/8/9** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

# 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 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. Uitbouwen

Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75 m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen.

De afstand van de uitbouw vanaf de zijkavelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkavelgrens.

De samengevoegde breedte van de uitbouwen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.

## 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 vloerpad 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. 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 m<sup>2</sup>.

Maximum gabarit vanaf de perceelsgrens :

	30°	
2,50m		4,50m
	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.

## A6. 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 vloerpad (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.

## A7. 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.

#### **A8. Stapelen van goederen**

Goederen die gestapeld worden lager dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein.

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

#### **A9. Parkeerplaatsen en garages**

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

#### **A10. Nutsvoorzieningen**

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

Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen constructies en bouwwerken voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden toegelaten, mits deze voldoen aan de bebouwingsvoorschriften van de betrokken zone en 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. Wonen**

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

#### **A12. 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 personenvoertuig volledig op de oprit te kunnen parkeren.

### **B4. Inplanting carports**

De carports mogen in principe slechts achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw, in de vrije zijstrook, ingeplant worden.

Het gebruik van de materialen wordt niet bepaald, voor zover het in aansluiting met het hoofdgebouw en de omgeving een harmonisch geheel vormt en het straatbeeld niet schaadt.

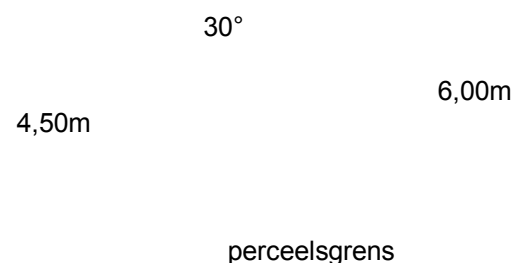
### **B5. Aantal wooneenheden**

De ééngezinswoningen binnen de betrokken zone kunnen eventueel in maximum twee wooneenheden per woning verdeeld worden.

## C. zonevoorschriften

### C1. Zone voor wonen, handel en kleine bedrijven - aaneengesloten bebouwing (zone 1)

- Binnen deze zone is aanéengesloten 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
  - \* ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breedte met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden. Bij afbraak moet de rooilijn gerespecteerd worden.
- De bedrijvigheid, indien toegelaten in kolom 2 of 3, wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving.
- Binnen de zone mag maximum 70% van de oppervlakte bebouwd worden. In geval van handelsactiviteiten op het gelijkvloers, mag 100% van de zoneoppervlakte bebouwd worden, met respect voor de bepalingen van de kolom 12.
- Bij gebouwenvolumes op de hoekpercelen mag van de bepalingen in de kolom 12 afgeweken worden. Eveneens de gebouwenvolumes opgetrokken op de hoeken van de kruispunten van de hoofdstraten mogen 1 bouwlaag meer bevatten dan bepaald in de kolom 18. Deze bepaling geeft de mogelijkheid om op de hoeken van de bouwblokken een architecturaal accent te creëren. De eventuele verhoging van het gebouwenvolume wordt beperkt tot 250 m<sup>2</sup> van de zoneoppervlakte.
- In geval van de woonvorm met meergezinswoningen (appartementen) dient het residentieel parkeren (1 parkeerplaats/appartement) binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.
- Per schijf van vier parkeerplaatsen op begane grond dient er 1 hoogstammige boom in het onbebouwd gedeelte aangeplant te worden. Minimum 25% van de onbebouwde oppervlakte dient onverhard te blijven. Dit gedeelte van de zone moet als tuin aangelegd worden.
- Te respecteren maximum gabarit bij nieuwe bedrijfsgebouwen :

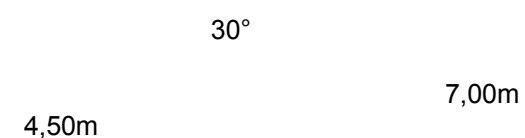


### C2. Zone voor wonen - aaneengesloten bebouwing (zone 2)

- Binnen deze zone is aanéengesloten 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
  - \* ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breedte met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De achteruitbouwstrook voorzien binnen deze zone in het bestemmingsplan (d.m.v. de uiterste grens der gebouwen) is slechts bij nieuwbouw van toepassing. Voor de bestaande gebouwen zijn de algemene voorschriften geldig (A1).

### C3. Zone voor grootschalige functies (zone 3)

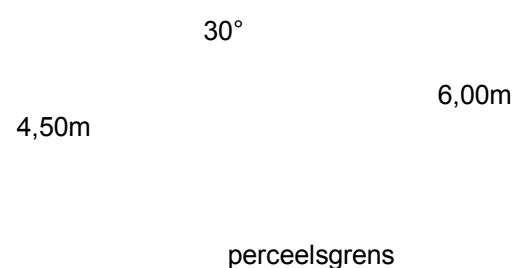
- Deze zone is bestemd voor vestigingen van grootschalige detailhandel, diensten, kantoren, magazijnen, kleine ambachtelijke bedrijven, gemeenschapsvoorzieningen, horeca en wonen.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.
- Bij afbraak van deze gebouwen of bij uitbreiding moeten de nieuwe gebouwen beantwoorden aan de voorschriften voor nieuwbouw.
- Te respecteren maximum gabarit bij nieuwe bedrijfsgebouwen :



- De afstand van nieuwe gebouwenconstructies tot de perceelsgrenzen mag niet kleiner zijn dan 3,50 m.
- Binnen de zone is één woning toegelaten. De totale oppervlakte van de wooneenheid is maximum 350 m<sup>2</sup>.
- De parkeerbehoefte van de toegelaten activiteiten moet opgelost worden op eigen terrein.

**C4. Zone voor wonen, handel en kleine bedrijven – open bebouwing (zone 4)**

- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.
- Bij afbraak van deze gebouwen of bij uitbreiding moeten de nieuwe gebouwen beantwoorden aan de voorschriften voor nieuwbouw.
- Te respecteren maximum gabarit bij nieuwe bedrijfsgebouwen :



**C5. Zone voor wonen - halfopen bebouwing (zone 5a)**

- 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.

**C6. Zone voor wonen - open bebouwing (zone 5b)**

- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.

**C7. Zone voor wonen, halfopen en open bebouwing (zone 5c)**

Deze zone is bestemd voor de woningen. Als nevenbestemming kunnen kantoren en diensten worden toegelaten, voor zover deze niet meer dan 30 % van de vloeroppervlakte van de woning innemen. Maximaal 50% van het niet-bebouwd gedeelte mag verhard worden voor parking en toegang tot de achterliggende bedrijfsgebouwen.

- De woningen worden alleenstaand of als koppelwoning ingeplant.
- Dit betekent dat :
  - \* ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
  - \* ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breedte met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.
- De vrije zijstrook is minimum 3,00 m.
- De zone vormt een voorliggende strook horende bij de zone voor kleine en middelgrote bedrijven verenigbaar met de woonomgeving. Elke woning vormt samen met het bedrijf, gelegen binnen hetzelfde perceel één geheel; deze kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.
- Beide delen worden in principe als afzonderlijke bouwzone ontwikkeld ; de realisatie van beide delen kan gefaseerd worden.

- Indien er binnen dezelfde eigendom het bedrijfsgebouw als eerste opgetrokken wordt, dient de woning in deze zone binnen de termijn van 6 jaar gerealiseerd te worden.
- Zolang er binnen deze zone geen gebouwen gerealiseerd worden, dient palend aan de rooilijn van de Rozebeeksestraat een strook van minstens 10,00 m breedte als groenscherm aangelegd te worden.
- Dit scherm moet zo aangeplant worden dat na drie plantseizoenen de bedrijfsgebouwen in de achterliggende zone niet meer vanuit de Rozebeeksestraat zichtbaar zijn. Het niet nakomen van deze verplichting zal, bij wijze van schadevergoeding, aanleiding geven tot de betaling van een geldsom gelijk aan de kostprijs van de aanleg van dit scherm (bvb. door de gemeente).
- Voor deze visuele buffer zijn de voorschriften van de zone voor groenscherm van toepassing.
- Elk bijhorend bedrijf dient via deze zone ontsloten te worden naar de Rozebeeksestraat.
- Per perceel (per bedrijf) is 1 oprit toegelaten.

**C8. Zone voor wonen - met een uitgesproken groen karakter (zone 6)**

- Het bestaande gebouw mag met maximum 20% volume uitgebreid worden. Het bestaande gabarit vormt eveneens het maximum gabarit voor de eventuele nieuwbouw.
- Bij verbouwing of vernieuwing van de woning moet de bestaande voorbouwlijn, bouwhoogte en dakvorm behouden blijven.
- Bij globale afbraak van de woning binnen de zone en/of eventuele verkaveling van de zone mag gekozen worden tussen aaneengesloten-, halfopen- of open bebouwing. De voorschriften van de betreffende zone zijn dan van toepassing.
- De bestaande tuin dient zoveel mogelijk in de huidige toestand bewaard te blijven.
- Alle waardevolle hoogstammige bomen (in goede gezondheidsconditie) dienen bewaard te worden. Alle handelingen en werken binnen deze zone mogen de beplanting niet in het gedrang brengen.

**C9. Zone voor garages en bergingen (zone 7)**

- Deze zone is bestemd voor het bouwen van garages, carports, bergingen, enz.
- Garages gebouwd langs de garageweg moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

\* verplichte bouwlijn : ZP

\* maximum gabarit :

4,00 m

3,00 m

5,00 m

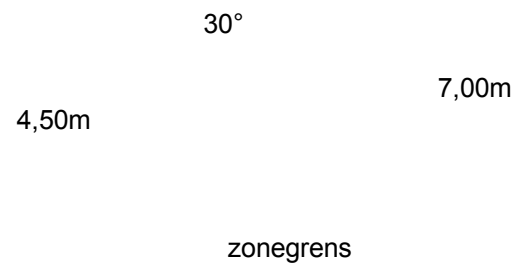
- Het bouwen op de perceelsgrens is toegelaten in zoverre de muur op de perceelsgrens opgetrokken is in volle baksteen.



- Bij niet-baksteenconstructies moet een afstand van 1,00 m tot de kavelgrens in acht genomen worden.

**C10. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving (zone 8a)**

- Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving.
- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.
- Bij afbraak van deze gebouwen of bij uitbreiding moeten de nieuwe gebouwen beantwoorden aan de voorschriften voor nieuwbouw.
- Te respecteren maximum gabarit:



- De afstand van de gebouwenvolumes t.o.v. de zonegrens bedraagt minimum 3,50 m.
- Bij de percelen palende aan de Rozebeeksestraat vormt deze zone een achterliggende strook horende bij de zone voor halfopen en open bebouwing. Elk perceel dient samen met het gedeelte gelegen binnen de zone voor wonen palende aan de Rozebeeksestraat, als één geheel beschouwd te worden ; deze delen kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.
- Beide delen dienen in principe als bouwzone ontwikkeld te worden. De realisatie van beide delen kan gefaseerd worden.
- Indien er binnen dezelfde eigendom het bedrijfsgebouw als eerste opgetrokken wordt, dient de woning in de bijhorende zone voor wonen binnen de termijn van 6 jaar gerealiseerd te worden.
- Elk bedrijf dient via dezelfde eigendom (via de zone voor wonen) ontsloten te worden naar de Rozebeeksestraat.
- De parkeerbehoefte van de dienstwagens en wagens van het personeel dient binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

**C11. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving (zone 8b)**

- Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving.

- Te respecteren maximum gabarit:



- De parkeerbehoefte van de dienstwagens en wagens van het personeel dient binnen dezelfde eigendom opgelost te worden.

**C12. Zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving (zone 8c)**

- Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving.
- Binnen deze zone zijn geen productieactiviteiten toegelaten.
- In deze zone kan ofwel de woning met private tuin, ofwel dienstgebouwen, kantoren en/of parking gerealiseerd worden.
- Voor de gebouwenvolumes binnen de zone zijn de bepalingen voor zone 5 van toepassing.
- Indien er slechts woonfunctie binnen de zone gerealiseerd wordt, is het niet noodzakelijk om de zone voor groenscherm, zoals voorzien in het bestemmingsplan tussen de betreffende zone en de aanpalende woonzones, aan te leggen. Deze strook krijgt dan de bestemming zone voor private tuin en kan in de globale aanleg van tuin horende bij de woning geïntegreerd worden.

**C13. Zone voor nijverheid, productie en stapelen (zone 9)**

- Bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden en verbouwd worden.
- Bij stopzetting van de activiteiten moet de bestemming van de globale zone opnieuw worden onderzocht.
- De maximumhoogte van de gebouwenvolumes bedraagt 9,00 m.
- Voor speciale technologische inrichtingen mag de toegelaten hoogte op maximum 5% van de zoneoppervlakte worden overschreden. De hoogte op dit gedeelte wordt beperkt tot 25,00 m.
- Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.
- De parkeerbehoefte van de dienstwagens en wagens van het personeel dient opgelost te worden op privaat domein. Per 100 m<sup>2</sup> van de bebouwde bedrijfsoppervlakte dient 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien te worden.
- Binnen de zone is maximum 1 woongelegenheid toegelaten.

- Te respecteren maximum gabarit bij verbouwing:



**C14. Zone voor non-productieve bedrijfsactiviteiten - showroom (zone 10)**

- Het parkkarakter binnen de zone moet behouden blijven.
- Alle waardevolle hoogstammige bomen (in goede gezondheidsconditie) dienen bewaard te worden. Alle handelingen en werken binnen deze zone mogen de beplanting niet in het gedrang brengen.
- Verbouwingen aan bestaande gebouwen zijn toegelaten mits het respecteren van het architecturale karakter van het bestaande gebouw.
- Het bestaande volume mag met 30% uitgebreid worden. Het bestaande gabarit vormt eveneens het maximum gabarit voor de eventuele nieuwbouw.

**C15. Zone met wisselbestemming – groenzone / non-productieve bedrijfsactiviteiten (zone 11)**

- Binnen deze zone dient gekozen te worden tussen de bestaande groenzone en eventuele uitbreiding van de non-productieve activiteiten van het aanpalende bedrijf.
- Pas als de behoefte tot het aansnijden van deze zone wordt aangetoond - m.a.w. wanneer gebrek aan ruimte de vlotte werking van het bedrijf in gedrang brengt - mag de zone aangewend worden voor de bedrijfsactiviteiten. Zolang de nieuwe bestemming niet uitgevoerd wordt, dient het bestaande groene karakter van de zone behouden te blijven.
- In dat geval mogen er slechts non-productieve industriële activiteiten - kantoren, research, stapelen, enz.) die deel uitmaken van het aanpalende bedrijf, binnen de zone gevestigd worden (met uitzondering van tank- en servicestations). De activiteiten mogen eveneens geen hinder veroorzaken voor de woonomgeving.
- Alle productieactiviteiten zijn binnen deze zone verboden.
- De toegelaten activiteiten dienen uitsluitend binnenin afgesloten gebouwen te gebeuren.
- Het gebied mag voor 50% bebouwd worden. De maximale hoogte van de nieuwe gebouwen mag 9,00 m bedragen.
- Voor de gebouwenvolumes binnen de zone zijn de bepalingen voor zone voor nijverheid van toepassing.

- Maximum 20% van de niet-bebouwde oppervlakte mag verhard worden. De rest van het niet-bebouwde gedeelte dient als park ingericht te worden. Alle waardevolle hoogstammige bomen (in goede gezondheidsconditie) dienen bewaard te worden. De handelingen en werken binnen deze zone dienen de beplanting maximaal te respecteren. De inrichting van het park zal integraal deel uitmaken van de bouwvergunning.
- De ontsluiting van het gebied en de toekomstige activiteiten moet gebeuren vanuit het bestaande bedrijf.
- De bestaande voetweg mag hoogstens op twee plaatsen door de interne bedrijfsverbindingen gekruist worden. Deze kruisingen moeten zodanig ingericht worden, dat de veiligheid van fietsers en voetgangers gewaarborgd wordt.
- In de interne organisatie en inrichting van de zone dient de bestaande voetweg geïntegreerd te worden.

**C16. Zone met wisselbestemming (zone 12)**

- In deze zone dient gekozen te worden tussen de bestemmingen die grafisch weergegeven worden op het plan; nl. zone voor wonen of zone voor nijverheid. De keuze wordt gemaakt voor de gehele zone door een bouw- of verkavelingsvergunning.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing.

**C17. Zone voor kleine bedrijven en bedrijven met ambachtelijk karakter met nabestemming zone voor wonen (zone 13)**

- Deze zone heeft betrekking op de percelen of delen van de percelen met het bestaande tuinbouwbedrijf.
- Bij afbraak van de bestaande constructies of bij grondige verbouwingen mag het gedeelte van het gebouw, gelegen binnen deze zone, niet worden herbouwd, tenzij een natuurramp (blikseminslag, windhoos) de oorzaak ervan is.
- Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan de bestemming van zone voor wonen, halfopen of open bebouwing. Deze bestemming (nabestemming) wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering (brede stroken). De voorschriften van de gekozen zone zijn dan van toepassing.
- De ontsluiting van deze woonzone dient via de bestaande private oprit langs de Stationstraat gerealiseerd te worden.

**C18. Zone voor kleine bedrijven en bedrijven met ambachtelijk karakter met nabestemming zone voor wonen (zone 14)**

- Deze zone heeft betrekking op de percelen of delen van de percelen met het bestaande tuinbouwbedrijf.
- Bij afbraak van de bestaande constructies of bij grondige verbouwingen mag het gedeelte van het gebouw, gelegen binnen deze zone, niet worden herbouwd, tenzij een natuurramp (blikseminslag, windhoos) de oorzaak ervan is.
- Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan de bestemming van zone voor wonen, handel en kleine bedrijven - aaneengesloten bebouwing. Deze bestemming (nabestem-

ming) wordt aangeduid door de tweede kleur van de zonearcering (brede stroken). De voorschriften van deze zones zijn dan van toepassing.

- De delen van de percelen gelegen binnen deze zone zullen onderdeel uitmaken van de voorliggende woningen, gelegen langs de Rozebeeksestraat en kunnen als private tuin ingericht worden.

**C19. Zone voor garageweg (zone 16)**

- Deze weg mag gebruikt worden als toegangsweg naar de zone voor garages en bergingen of als brandweg voor het textielbedrijf in de aangrenzende zone. In geen enkel ander geval is het toegelaten om via deze weg toegang te nemen tot een naastliggende zone.

**C20. Zone voor parking met groen (zone 18)**

- In deze zone is geen bebouwing toegelaten. De parkeerplaatsen in deze zone zijn bestemd als bezoekersparking en als parking voor het personeel. De parking moet aangekleed worden met groen - 1 hoogstammige boom per 100 m<sup>2</sup>.

**C21. Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang (zone 20)**

- De voetweg nr. 26 tussen de Rozebeeksestraat en de Stationsstraat dient als voetgangers- en fietsersdoorgang behouden te blijven op het private terrein van het bedrijf die het doorkruist.
- De ligging van deze verbinding is niet bindend en mag, mits opvolging van de juiste procedure, verlegd worden. De ligging en de aanleg van de doorgang zal altijd integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag binnen de zone met wisselbestemming – groenzone / non-productieve bedrijfsactiviteiten.
- De voetweg heeft een openbaar karakter en dient in alle seizoenen vlot toegankelijk te zijn.
- De doorgang heeft een breedte van minimum 3,00 m.

**C22. Zone voor groenscherm (zone 21)**

- De zone is bestemd voor aanleg van een visueel en functioneel buffer.
- De zone dient gesloten karakter te hebben.
- De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt. Het moet gaan om een combinatie van hoogstammige bomen en struiken van inheemse soorten, van blijvend groen en bladverliezende soorten.
- De inrichting van de bufferzone zal integraal deel uitmaken van de bouwvergunning van de bijbehorende naastliggende zones.
- Het aanplanten van deze groenzone dient binnen het jaar na de ingebruikname van de bedrijfsgebouwen voltooid te zijn. Het niet nakomen van deze verplichting zal aanleiding geven tot een schadevergoeding.
- Binnen de zone mogen geen verhardingen gerealiseerd worden. Een uitzondering vormt een toegangsweg voor de brandweer.

- Bij de delen van deze zone palende aan de Rozebeeksestraat wordt binnen de zone eveneens de oprit naar de bedrijfsgebouwen voorzien. De breedte van de oprit bedraagt maximum 4,00 m.

**C23. Zone voor private tuin (zone 23)**

- De bestaande gebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven. Ze mogen enkel als tuinberging gebruikt worden.

**C24. Zone voor kleine bedrijven en bedrijven met ambachtelijk karakter met nabestemming zone voor groenscherm (zone 24)**

- Deze zone heeft betrekking op percelen of delen van percelen, waarop in de toekomst andere bestemmingen gewenst worden dan de tot op heden bestaande.
- Worden aanpalende zones bij nabestemming ingericht als woonzones, dan dient deze zone als groenscherm ingericht te worden (tussen het bestaande bedrijf en de woonzones).
- Het perceelsgedeelte gelegen binnen deze zone krijgt dan de bestemming van zone voor groenscherm. Deze bestemming (nabestemming) wordt aangeduid door de tweede kleur van de zone-arcering (brede stroken). De voorschriften van de zone voor groenscherm zijn van toepassing.