

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

Nr.RP 9.90/34041/0413
Brussel, 30.05.2007
De Vlaamse minister van Financien en Begroting,
Ruimtelijke Ordening

(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift
(get.) Leus Marleen
assistent

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

GEMEENTE WEVELGEM
deelgemeente Moorsele

BPA 2 – KORTRIJKSTRAAT
wijziging H
ontwerp 1 : stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit BPA bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . 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

ir. arch. KAREL DEBAERE

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir.arch. JIRI KLOKOČKA

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BE-STUREN		GECORO		OPENBAAR ONDER-ZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	coördinatie	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	30/04/06	02/05/06							
VOORONTWERP 1	07/05/06	08/05/06							
ONTWERP 1	18/06/06	22/06/06	07/07/06					04/09/06	04/10/06
			08/12/06						

ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 07.07.2006

DE SECRETARIS
Get. K. PARMENTIER

DE BURGEMEESTER
Get. J. SEYNHAEVE

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 04.09.2006 tot 04.10.2006

DE SECRETARIS
Get. K. PARMENTIER

DE BURGEMEESTER
Get. J. SEYNHAEVE

Gezien en definitief aangenomen om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 08.12.2006

DE SECRETARIS
Get. K. PARMENTIER

DE BURGEMEESTER
Get. J. SEYNHAEVE

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

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 1 ha 98 a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND OKTOBER 2005	DOSSIER NR: L MOO 2H/12
---------------------	---	-------------------------

VERKLARING BIJ DE TABEL BESTEMMINGSZONES

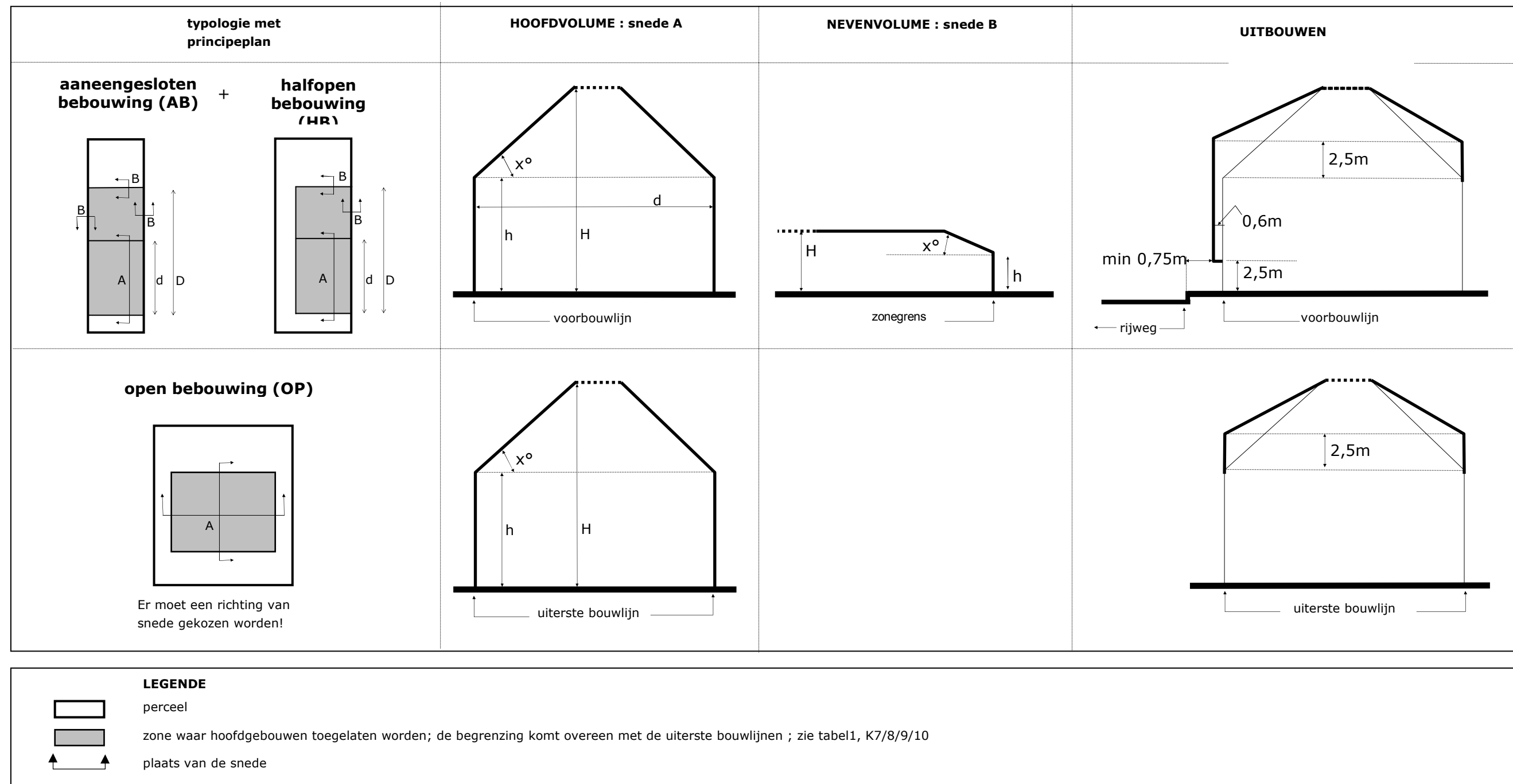
Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen:

- K1** Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.
- K2** De nevenbestemming is de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De hoofdbestemming moet als eerste gerealiseerd worden.
De bestemming van de zone - de kenletters hebben volgende betekenis:
GV zone voor gemeenschapsvoorzieningen
W zone voor wonen
H zone voor handel, horeca, diensten en kantoren
P zone voor parkaanleg
AS zone voor achteruitbouw
WA zone voor waterlopen
PZ projectzone
- K3** De **typologie van de bebouwing** - de kenletters hebben de volgende betekenis:
AB aaneengesloten bebouwing
HB halfopen bebouwing
OB open bebouwing
1 ééngezinswoning
2 meergezinswoningen, appartementen
- K4 tot en met K14 geven de bepalingen i.v.m. de hoofdgebouwen. De eerste drie kolommen bepalen de maximale grootte van het bebouwbaar oppervlak, de vier daaropvolgende kolommen bepalen de plaats waar hoofdgebouwen toegelaten zijn en de laatste twee kolommen bepalen de maximaal toegelaten hoogte en diepte van de hoofdvolumes en nevenvolumes.
- K4** De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent (%) van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K5** De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m².
- K6** **V** Som van de vloeroppervlakte.
De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m draagt.
T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.
- K7** Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K8** Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
- K9** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. Slechts bij halfopen bebouwing betekent de aanduiding **o/x** dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van **x** meter dient geëerbiedigd te worden.

- K10** Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens.
Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
- K11/12** Maximum gabariet hoofdgebouwen.
Het gabariet is een virtuele ruimtelijke envelop. Elk volume (of geheel van losstaande volumes) die ingeschreven kan worden binnen het maximum gabariet is toegelaten. Dakgoten en bijkomende constructies ervan mogen buiten het maximum gabariet komen. Uitbouwen zijn slechts toegelaten vanaf 0,6 m vanaf de perceelgrens en over de helft van de maximum toegelaten breedte gemeten loodrecht op de snede.
Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (**d**) van dit hoofdvolume.
Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (**d**) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (**D**).
De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en het nevenvolume (weergegeven in meter, uitgezonderd de x-waarden - in graden).
Een snede geeft voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn aan. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens (grenzen bij hoekpercelen) met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein (een keuze moet gemaakt worden). 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 maximumhelling 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 schematische weergegeven plattegronden.
Er is geen nevenvolume mogelijk indien in K12 van de tabel geen waarden vermeld staan.
Voor de bestemming IA en CA kan een nevenvolume bestaan zonder een hoofdvolume. In het schema op de volgende bladzijde zijn de nodige snedes aangegeven, met aanduiding van de letters die gebruikt worden in de tabel van de bestemmingszones.
- K13** Het maximum aantal bouwlagen.
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1,80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
- K14** **HD** hellend dak
PD plat dak
- K15/16/17** Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

Maximum gabariet hoofdgebouwen (K11/12) – schema



legende van de gebruikte kenletters:

- D** totale maximumdiepte van het hoofdebouw
- d** maximum toegelaten bouwdiepte op de verdieping
- H** totale bouwhoogte van het hoofdebouw
- h** maximumhoogte van de verticale delen
- x°** maximumhelling van het bovendee van het hoofdebouw gemeten van een horizontaal vlak

legende van de bestemmingszones:

- GV** zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- W** zone voor wonen
- H** zone voor handel, horeca, diensten en kantoren
- IA** zone voor kleinschalige industriële activiteiten
- P** zone voor parkaanleg
- BZ** bufferzone
- OP** zone voor opritten
- AS** zone voor achteruitbouw
- WA** zone voor waterlopen
- PZ** projectzone

TABEL BESTEMMINGSZONES

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN	DAKVORM type	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR		
				in %	in m ²	V/T	rooilijn		zij-kavel-grens min	achter-kavel-grens min	hoofdvolume					nevenvolume			A	B	C			
							min	max			h	H	d	D	x	h							H	x
deelgebied A																								
1	blauw	GV/W/H	-	70	-	-	ZP	-	5	5	11	16	-	-	-	-	-	-	-	A	B	C1	1	
2	blauw *	GV/W/H	-	AV	-	-	ZP	ZP	-	-	←					AV	→			A	B	C2	2	
3	blauw	←									←					AV	→			A	-	C3	3	
4	blauw	PZ	←								←					AV	→			A	B	C4	4	
5	dennegroen	P	←								←					AV	→			A	B	C5	5	
6	vermiljoen	W/H	AB/1,2	75	300	-	ZP	ZP	AV	-	6,5	12,5	12	15	-	3	5	30	2	-	A	B	C6	6
7	loofgroen	AS	-	←							←					AV	→			A	-	C7	7	
deelgebied B																								
8	oker	W/H	AB/HB/1,2	60	-	-	ZP	ZP	AV	-	6,5	12,5	12	15	45	3	3	30	2	-	A	B	C8	8
9	loofgroen	AS	-	←							←					AV	→			A	-	C9	9	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17		

AANVULLENDE BEPALINGEN

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

A1. Bestaande bouwvolumes

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

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

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

A2. Aansluiting der 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 die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moet het nieuw te bouwen hoofdgebouw het bestaand gabariet respecteren.

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 worden afgewerkt.

A3. Harmonieregel

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

A4. 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.

A5. 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.

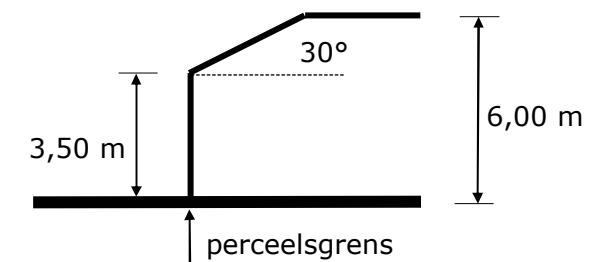
*In de strook met een breedte van 2,00 m, gemeten vanaf de zij- of achterkavelgrens, mogen geen dakterrassen worden aangelegd. Indien aan de andere zijde van de kavelgrens reeds een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens worden aangelegd. De visuele schermen mogen maximum 1,90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

A6. Bijgebouwen

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

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

Maximum gabariet vanaf de perceelsgrens:



Bijgebouwen (met uitzondering van carports) kunnen geplaatst worden vanaf 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.

Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd (aanpalend) moet deze wand van onderhoudsvrije materialen worden opgetrokken (indien baksteen moet ook aan de buitenkant worden gevoegd).

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.

A7. Afsluitingen

a/ Op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook:

In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in duurzame materialen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt:

- afsluitingen in baksteen - 0,60 m;
- afsluitingen in hagen - 1,00 m.

b/ Op andere perceelsgrenzen:

In andere zones zijn afsluitingen in onderhoudsvrije materialen 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 worden bekomen, mits deze afsluitingen opgetrokken worden in esthetisch verantwoorde materialen overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd door bevoegde personen.

A8. 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.

A9. Stapelen van goederen

Gestapelde goederen die hoger zijn 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 worden afgeschermd vanaf het openbaar domein.

Tussen de rooilijn en de voorbouwlijn mogen geen goederen worden gestapeld.

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 openbaar nut worden 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. Zuiveringsinstallaties

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

A12. Hinder

Alle activiteiten dienen te voldoen aan de milieuwetgeving.

A13. Watertoets

Bij elke beslissing over het plan, programma en/of vergunning binnen het plangebied moet het betreffende gebied aan de watertoets onderworpen worden. Dat betekent dat de bevoegde overheid moet nagaan of er door de constructie schade kan ontstaan aan het watersysteem.

B. bijzondere voorschriften

B1. Nevenbestemmingen

De toegelaten functies en activiteiten mogen niet storend zijn voor de woonomgeving en moeten elkaar ondersteunen.

B2. Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen

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

B3. Technische voorzieningen

De technische voorzieningen van de gebouwen, zoals liftkamer, airconditioninginstallaties, 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 bijkomend verdiep ook andere functies te voorzien.

B4. Buitenruimte

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte. Hierin zijn toegelaten: bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld), enz. Openluchtwembaden en bijhorende accommodatie worden als bijgebouw beschouwd (maximum oppervlakte van 60 m²) en moeten als dusdanig voldoen aan voorschrift A6.

C. zonevoorschriften

deelgebied A

C1. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 1)

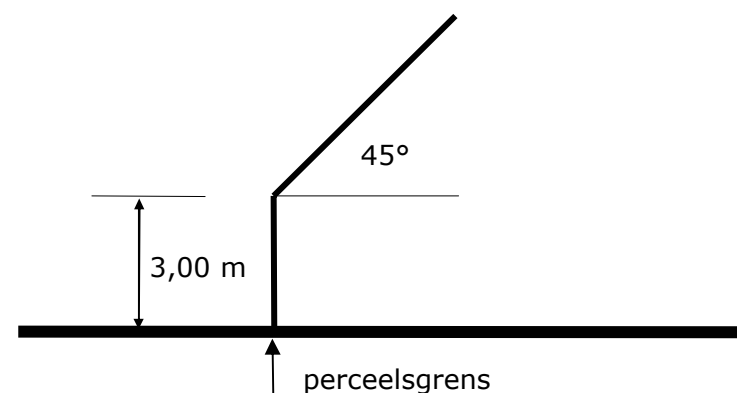
Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen in de ruime betekenis.

De zone is bestemd voor huisvesting van bejaarden.

Ook alle functies en activiteiten die complementair zijn of logistieke ondersteuning verlenen aan de hoofdfunctie zijn toegelaten.

De bestaande gebouwen mogen behouden blijven, de uitbreidingen van gebouwenvolumes moeten aan de ruimtelijke randvoorwaarden voldoen opgenomen in de tabel 'bestemmingszones'.

Ten opzichte van de perceelsgrenzen en zonegrenzen (behalve met de zone 2) dient het volgende gabarit gerespecteerd te worden:



De onbebouwde delen van de zone dienen zo aangelegd te worden, dat ze met de aanpalende zone voor park één ruimtelijk geheel vormen. De bestaande hoogstammige bomen, indien waardevol en gezond, dienen in maximale mate te blijven behouden.

C2. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 2)

De zone, op het bestemmingsplan aangeduid met (*), bevat een beschermd gebouw. Alle handelingen binnen de zone moeten de randvoorwaarden van de bescherming respecteren.

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen in de ruime betekenis.

Ook alle functies en activiteiten die complementair zijn of logistieke ondersteuning verlenen aan de hoofdfunctie zijn toegelaten.

De zone vormt samen met de zone 3 één ruimtelijk geheel. De eventuele wijzigingen binnen de zone dienen met respect tot dit geheel te worden gerealiseerd.

C3. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen (zone 3)

De zone 3 (het onbebouwd gedeelte aan de oostkant van het beschermd gebouw) vormt één ruimtelijk geheel met zowel het beschermd gebouw (zone 2), als met het kerkplein (Sint-Maartensplein). De aanleg van deze deelzone moet een integraal deel uitmaken van het globale concept voor de heraanleg van de pleinruimte.

Er is geen bebouwing binnen de zone toegelaten.

C4. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen - projectzone (zone 4)

De bestemmingszone wordt opgevat als projectzone, waarbinnen de concrete ruimtelijke schikking van de toegelaten functies en activiteiten, evenals de exacte plaatsing van de gebouwenvolumes op basis van een globale stedenbouwkundig inrichtingsstudie vastgelegd wordt.

1. Basisprincipes

De projectzone is een multifunctioneel geheel, waarbinnen een optimale verhouding van bebouwde en niet-bebouwde ruimte wordt nagestreefd.

De invulling van de projectzone, zoals hierboven omschreven gebeurt d.m.v. een inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie is een voldoende gemotiveerde, globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie die toelichting geeft bij de concrete invulling van de projectzone. Tegelijkertijd moet dit plan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden van het BPA respecteren.

De eigenlijke realisatie van het project kan dan volgens de principes van de globale inrichtingsstudie gefaseerd worden. De inrichtingsstudie moet de globale visie weergeven, zodat de gefaseerde realisatie in onderlinge afstemming kan gebeuren.

De inrichtingsstudie zal een onderdeel uitmaken van het bouwvergunningdossier. Het gaat dus niet om een afzonderlijke planfiguur, maar een aanvulling van het BPA.

2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden - inrichtingsprincipes

bestemming

Deze zone is bestemd voor combinatie van gemeenschapsvoorzieningen (en wonen in de ruime betekenis) en/of onbebouwd domein (o.a. parking).

De definitieve ruimtelijke schikking van de bebouwde en onbebouwde delen zal onderwerp uitmaken van het stedenbouwkundig concept voor de globale zone.

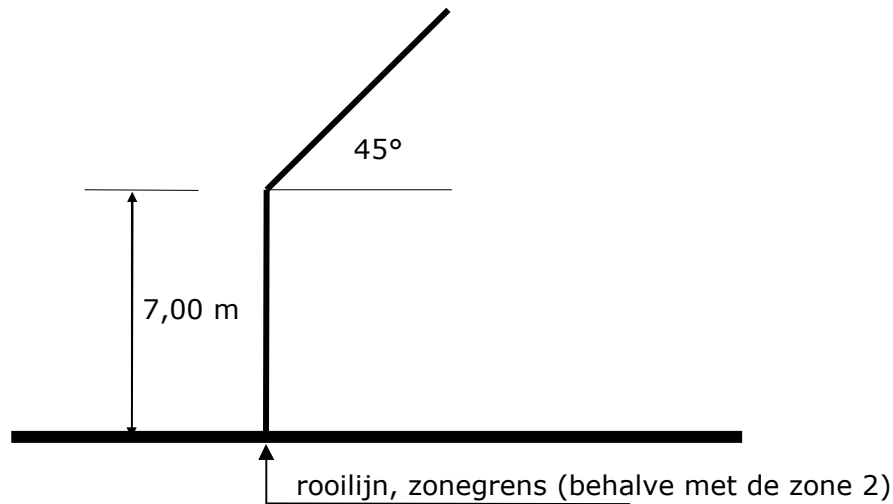
Ook alle functies en activiteiten die complementair zijn of logistieke ondersteuning verlenen aan de hoofdfunctie zijn binnen de gebouwenvolumes toegelaten.

bebouwing

Maximum 80% van de zoneoppervlakte mag bebouwd worden met 3-dimensionele constructies; de onbebouwde delen mogen verhard worden.

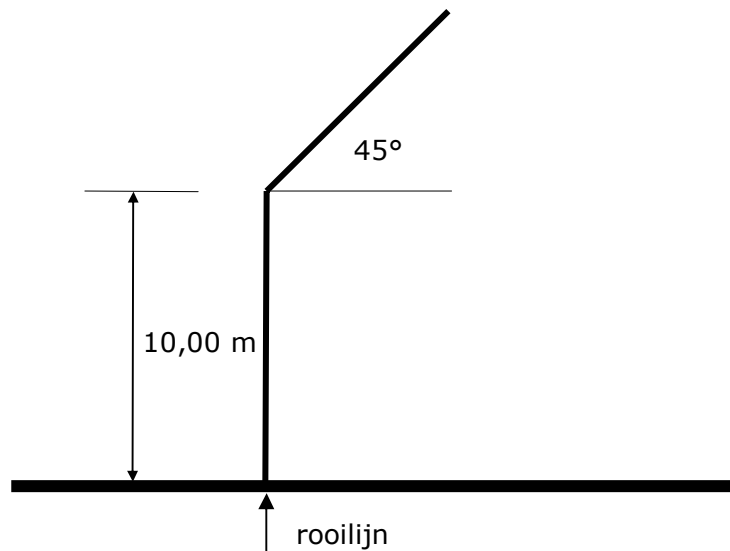
Naast de andere parameters vermeld in de tabel 1 zijn de volgende bepalingen van toepassing:

- Ten opzichte van de Ieperstraat en de zone voor park (zone 5) dient het volgende gabarit te worden gerespecteerd:



De rooilijn van de Ieperstraat is niet de verplichte voorbouwlijn van het gebouw. De gevel van het bouwvolume kan gedeeltelijk of volledig de rooilijn verlaten en achteruit gesitueerd worden. Daarmee kan o.a. de hoogte van de voorgevel eventueel vergroot worden.

- Ten opzichte van het Sint-Maartensplein dient het volgende gabarit te worden gerespecteerd:



- De schema's geven de maximumgabaritten weer t.o.v. de rooilijnen en een deel van zonegrenzen. Indien gekozen wordt voor een afstand van de voorbouwlijn t.o.v. de rooilijn, kan de gevel maximum 3 bouwlagen bevatten.
- De maximumhoogte van alle bouwvolumes bedraagt 12,00 m.

- De maximumdiepte van de bouwvolumes (gemeten vanaf de voorbouwlijn van het gebouw of een deel ervan) bedraagt 25,00 m voor het gelijkvloers en 20,00 m voor de hogere bouwlagen.
- Op de hoek van het Sint-Maartensplein en de Ieperstraat mag het contact van beide gabaritten door een architecturaal accent opgelost worden. Dit accent mag met één bouwlaag hoger zijn dan het hoogste gabarit (10,00 m, resp. 15,00 m).
- De bouwvolumes dienen een kwalitatieve ruimtelijke en architecturale afwerking te hebben t.o.v. zowel het Sint-Maartensplein, als de Ieperstraat.
- De inplanting van de bouwvolumes moet voldoen aan de bepalingen van het algemene voorschrift A2.

inrichting van de niet-bebouwde delen

De onbebouwde delen van de projectzone kunnen de volgende functies hebben:

- gemeenschapsvoorzieningen
- parkaanleg
- openbare parking

In geval van keuze voor de gemeenschapsvoorzieningen kan de zone volledig bebouwd worden; in geval van de parkaanleg kan binnen de zone een bijkomende toegang gevormd worden tot het centraal gelegen park; in geval van de openbare parking dient deze een groen karakter te krijgen en met waterdoorlaatbare verharding aangelegd te worden.

Er kan evenwel voor een combinatie van deze functies gekozen worden, een kleinere parkeeroppervlakte of openbare parking die overbouwd wordt op de hogere bovengrondse bouwlagen, zodat de parkeeroppervlakte gedeeltelijk of volledig onder de bouwvolumes gesitueerd wordt.

3. Inrichtingsstudie

Bij de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt door de aanvrager in een inrichtingsstudie aangegeven wat de kwalitatieve meerwaarde van het project is voor de omgeving (op het vlak van wonen, openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen).

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening gehouden worden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

De inrichtingsstudie is een voldoende gemotiveerde, globale bestemming-, inplanting- en volumestudie van de projectzone, die moet beantwoorden aan de bindende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

In een inrichtingsstudie dienen - conform het art. 14 (resp. art. 165)- de volgende stedenbouwkundige principes en randvoorwaarden steeds te worden gerespecteerd en in de uitwerking van het plan te worden aangetoond:

- * de bestaande structurele elementen
- * de bestemmingsbepalingen voor de betrokken zones vastgelegd in de tabel en de voorschriften
- * de ruimtelijke bepalingen (i.v.m. grootte en plaatsing van de gebouwenvolumes) voor de betrokken zones vastgelegd in de tabel en de voorschriften.

Daarnaast moet de inrichtingsstudie de integratie van het project in zijn omgeving illustreren. Dat betekent o.a. dat op de plandocumenten van het project ook de ruimtelijke context moet worden weergegeven – grondplannen, dwarsdoorsneden, perspectieftekeningen, fotomontages,...

C5. Zone voor parkaanleg (zone 5)

Deze zone is bestemd voor aanleg van het park.

De bestaande waardevolle en gezonde bomen dienen bewaard te worden en gebruikt in het eventuele nieuwe aanlegconcept.

De delen van de historische tuin die ruimtelijk in de rechtstreekse verbinding staan met het beschermd gebouw moeten met dit gebouw een ruimtelijk geheel vormen en met respect tot het gebouw aangelegd worden.

Alle handelingen en constructies nodig voor aanleg van een kwalitatief park zijn toegelaten.

Deze handelingen en constructies moeten wel passen in een globale inrichtingsstudie voor de parkzone.

C6. Zone voor wonen (zone 6)

Deze zone is voorzien voor wonen in aangesloten bebouwing.

De 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 (tenzij anders in de C-voorschriften bepaald),

ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10,00 m breed met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens.

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

C7. Zone voor achteruitbouw (zone 7)

Deze zone moet als groenzone, parking en/of oprit aangelegd worden.

Delen van deze zone die niet verhard worden moeten zo beplant worden dat de zichtbaarheid bij het uitrijden niet beperkt wordt.

Binnen de strook van 3,00 m breedte gemeten vanaf de rooilijn mogen geen constructies geplaatst worden die de verkeerszichtbaarheid zouden beperken.

deelgebied B

C8. Zone voor groepsbouw (zone 8)

Deze zone is bestemd voor wonen in individuele woningen of appartementen.

De bebouwing dient halfopen en/of aangesloten te zijn.

De halfopen bebouwing is voorzien in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA.

Bij nieuwbouw, uitbreiding of verbouwing van de bestaande woningen moet het karakter van de bestaande bouwblokken het vertrekpunt vormen, o.a. door het respecteren van de bestaande bouwdiepte van de verdieping.

Bij het wijzigen van de bouwdiepte moet gezorgd worden voor een goede aansluiting met de aanpalende woningen.

C9. Zone voor achteruitbouw (zone 9, cfr. zone 7)

Deze zone moet als groenzone, parking en oprit aangelegd worden.

Delen van deze zone die niet verhard worden moeten zo beplant worden dat de zichtbaarheid bij het uitrijden niet beperkt wordt.

Binnen de strook van 3,00 m breedte gemeten vanaf de rooilijn mogen geen constructies geplaatst worden die de verkeerszichtbaarheid zouden beperken.