

VLAAMS GEWEST - PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
GEMEENTE MIDDELKERKE

VOORONTWERP

B.P.A. "ZEEDIJK":

WIJZIGINGSPLAN VAN HET B.P.A. "Zeedijk" (MB dd. 17/09/1985)

EN VOLLEDIG IN HERZIENING GESTELD BIJ MB dd. 03/06/1999

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:

Ulrich KEPLER dipl. ing. sted.

Vennoot

Piet GELLYNCK arch. lic. r.o.

Ruimtelijk planner

Dossiernummer : 1784

Datum : 10/09/2001

Wijzigingen: 04/03/2002, 26/03/2002, 18/11/2002, 3/11/2003, 11/05/2004

ZONE 1 : DIJK-HOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING TOT 10 BOUWLAGEN EN PLATTE DAKVORM

1. Bestemmingsomschrijving

Het betreft een zeedijk-complex-zone met een hoogbouw-karakter met een verplicht aantal bouwlagen, volgens het getal dat per deelzone is aangegeven op het bestemmingsplan. Deze dijk-hoogbouw-zone wordt afgewerkt met een platte dakvorm. In bijkomende orde wordt er een extra technische verdieping toegelaten volgens de modaliteiten zoals hier verder bepaald. In deze deelzones van onderhavige dijk-hoogbouw-zone zijn eveneens de doorlopende gelijkaardige segmenten inbegrepen die deel uitmaken van de aansluitende zijstraten van het zeedijkgebied.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten nevenbestemmingen worden voorzien zoals detailhandel, diensten, horeca en kantoren en dit met een maximum van 300 m² van de gerealiseerde vloeroppervlakten; amusement-gelegenheden met bepaalde luidruchtige inslag (zoals luna-parken, dancings e.d.) kunnen eveneens in deze zone worden voorzien; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er echter uitgesloten.

De hierboven vermelde nevenbestemmingen kunnen enkel worden toegelaten als ze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

Langs de Zeedijkzijde worden geen garagepoorten en/of -toegangen toegelaten. In de aansluitende zijstraten worden garagepoorten en/of -toegangen wel toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of -toegang per gebouw en tot maximaal één per 15 m gevelbreedte (bestaande toestandssituaties uitgezonderd).

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

2. Architecturaal voorkomen en materialen

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in parament-beton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de "uitbouwen"- bepalingen (zie punt 5) zullen een gewenste verhoging van de gevel-ritmiek in de hand werken.

3. Bouwhoogtebepalingen

3.1. Hoofdvolume:

- maximum en verplicht aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan: 10
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

3.2. Technische verdieping-volume:

- maximale bijkomende kroonlijsthoogte: 3 m
- bouwvrije strook t.a.v. de voorbouwlijn: 4 m
- bouwvrije strook t.a.v. de achtergevellijn: 3 m
- t.h.v. de zijgrenzen is aanbouw mogelijk; wanneer het echter een segment met hogere toegelaten bebouwing betreft dat aangrenst aan een segment met lagere toegelaten bebouwing dient t.h.v. de technische verdieping een bouwvrije strook van minimaal 3m gerespecteerd.

3.3. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmenten-overgang van hoger naar lager aantal bouwlagen

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 12m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 12m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 12m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

4. Inplantingsaspecten hoofdvolume

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 18 m, behoudens om redenen van bestaande toestand beperktere maximale bouwdiepten: zie specifieke aanduidingen op het bestemmingsplan: hetzij 15 m, hetzij 14 m, hetzij 12 m, hetzij 11 m

5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
 - in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
 - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwrijke zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domein-peil
 - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
 - o maximale overkraging van de uitbouw:
 - ingeval van het open type: 1,00 m
 - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
 - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
 - de totale breedte aan gesloten uitbouw-segmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
 - één afzonderlijk gesloten uitbouw-segment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
 - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouw-segmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

7. Algemene bepalingen

- in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal uitspraak worden gedaan over waar en waar niet terrassen (hetzij van het open hetzij van het gesloten type) en volgens welke aard toegelaten zijn
- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotel-accommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden

- voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
 - ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
 - het plaatsen van reclamevoorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

ZONE 2 : HOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING TOT 8 BOUWLAGEN MET PLATTE DAKVORM

1. Bestemmingsomschrijving

Het betreft een landinwaarts bouwcomplex-gebied met een hoogbouw-karakter met een verplicht aantal van 8 bouwlagen. Deze hoogbouw-zone wordt afgewerkt met een platte dakvorm. In bijkomende orde wordt er een extra technische verdieping toegelaten volgens de modaliteiten zoals hier verder bepaald.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten nevenbestemmingen worden voorzien zoals detailhandel, diensten, horeca en kantoren en dit met een maximum van 300 m² van de gerealiseerde vloeroppervlakten; amusement-gelegenheden met bepaalde luidruchtige inslag (zoals luna-parken, dancings e.d.) kunnen eveneens in deze zone worden voorzien; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er echter uitgesloten.

De hierboven vermelde nevenbestemmingen kunnen enkel worden toegelaten als ze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

Garagepoorten en/of –toegangen zijn toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of –toegang per gebouw en tot maximaal één per 15 m gevelbreedte.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

2. Architecturaal voorkomen en materialen

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in parament-beton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de “uitbouwen”- bepalingen (zie punt 5) zullen een gewenste verhoging van de gevel-ritmiek in de hand werken.

3. Bouwhoogtebepalingen

3.1. Hoofdvolume:

- maximum en verplicht aantal bouwlagen: 8 (zie bestemmingsplan)
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

3.2. Technische verdieping-volume:

- maximale bijkomende kroonlijsthoogte: 3 m
- bouwvrije strook t.a.v. de voorbouwlijn: 4 m
- bouwvrije strook t.a.v. de achtergevellijn: 3 m

- t.h.v. de zijgrenzen is aanbouw mogelijk; wanneer het echter een segment met hogere toegelaten bebouwing betreft dat aangrenst aan een segment met lagere toegelaten bebouwing dient t.h.v. de technische verdieping een bouwvrije strook van minimaal 3m gerespecteerd.

3.3. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmenten-overgang van hoger naar lager aantal bouwlagen

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 12m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 12m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 12m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

4. Inplantingsaspecten

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 15 m, behoudens om redenen van bestaande toestand 17 m (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan)

5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
- in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
 - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwrijpe zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domein-peil
 - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
 - o maximale overkraging van de uitbouw:
 - ingeval van het open type: 1,00 m
 - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
 - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
 - de totale breedte aan gesloten uitbouw-segmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
 - één afzonderlijk gesloten uitbouw-segment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
 - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouw-segmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

7. Algemene bepalingen

- in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal uitspraak worden gedaan over waar en waar niet terrassen (hetzij van het open hetzij van het gesloten type) en volgens welke aard toegelaten zijn
- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotel-accommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen

- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclame-voorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

ZONE 3 : MIDDELHOOGBOUW-ZONE MET BEBOUWING TOT 5 BOUWLAGEN MET PLATTE DAKVORM

1. Bestemmingsomschrijving

Het betreft een bouwcomplex-gebied met een middelhoogbouw-karakter met een verplicht aantal van 5 bouwlagen. Deze middelhoogbouw-zone wordt afgewerkt met een platte dakvorm. In bijkomende orde wordt er een extra technische verdieping toegelaten volgens de modaliteiten zoals hier verder bepaald.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten nevenbestemmingen worden voorzien zoals detailhandel, diensten, horeca en kantoren en dit met een maximum van 300 m² van de gerealiseerde vloeroppervlakten; amusement-gelegenheden met bepaalde luidruchtige inslag (zoals luna-parken, dancings e.d.) kunnen eveneens in deze zone worden voorzien; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er echter uitgesloten.

De hierboven vermelde nevenbestemmingen kunnen enkel worden toegelaten als ze geen abnormale hinder veroorzaken voor de woonomgeving.

Garagepoorten en/of –toegangen zijn toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of –toegang per gebouw en tot maximaal één per 15 m gevelbreedte.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

2. Architecturaal voorkomen en materialen

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in parament-beton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de “uitbouwen”- bepalingen (zie punt 5) zullen een gewenste verhoging van de gevel-ritmiek in de hand werken.

3. Bouwhoogtebepalingen

3.1. Hoofdvolume:

- maximum en verplicht aantal bouwlagen: 5; aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht
- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

3.2. Technische verdieping-volume:

- maximale bijkomende kroonlijsthoogte: 3 m
- bouwvrije strook t.a.v. de voorbouwlijn: 4 m
- bouwvrije strook t.a.v. de achtergevellijn: 3 m
- t.h.v. de zijgrenzen is aanbouw mogelijk; wanneer het echter een segment met hogere toegelaten bebouwing betreft dat aangrenst aan een segment met lagere toegelaten

bebouwing dient t.h.v. de technische verdieping een bouwvrije strook van minimaal 3m gerespecteerd.

3.3. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmenten-overgang van hoger naar lager aantal bouwlagen

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment met een maximale gevelbreedte van 12m;

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van 12m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van 12m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

3.4. Specifieke bepalingen voor bestaande complexen met hogere bouwhoogte

Voor bestaande complexen met een hogere bouwhoogte dan voorzien in het bestemmingsplan gelden bij volledige nieuwbouw de bepalingen van onderhavig bpa met inbegrip met de maximaal bepaalde bouwhoogte.

Bij beperkte verbouwingen kan de bestaande hoogte worden gehandhaafd; als beperkte verbouwingswerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben; in onderhavig geval dient het te slopen gedeelte beperkt tot maximaal 1/3 van het bestaande bouwvolume.

4. Inplantingsaspecten

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 15 m, behoudens om redenen van bestaande toestand 12 m (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan)

5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
 - in de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals balkons) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
 - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf de tweede bouwlaag en rekening houdend met een te vrijwaren bouwrijke zone van minimaal 2,50 m hoog boven het openbaar domein-peil
 - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
 - o maximale overkraging van de uitbouw:
 - ingeval van het open type: 1,00 m
 - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
 - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
 - de totale breedte aan gesloten uitbouw-segmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
 - één afzonderlijk gesloten uitbouw-segment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
 - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouw-segmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

7. Algemene bepalingen

- in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal uitspraak worden gedaan over waar en waar niet terrassen (hetzij van het open hetzij van het gesloten type) en volgens welke aard toegelaten zijn
- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotel-accommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of parabolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclame-voorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

ZONE 4 : MEERGEZINS-BOUWZONE VAN 3 TOT 7 BOUWLAGEN MET HELLENDE DAKVORM

1. Bestemmingsomschrijving

In deze zone wordt de toekomstige stedenbouwkundige visie beoogd van de diverse bouwblokken met meergezins-karakter, enerzijds gelegen tussen de Zeedijk en de Koninginnenlaan (er wordt in deze bouwblokken geopteerd om de bouwhoogte te beperken tot plaatselijke deelzones van 3 en 4 bouwlagen met hellende dakvorm) en anderzijds t.h.v. het zuidelijk straatsegment Jozef Casselaan/Arthur Degreefplein (er wordt in dit straatsegment geopteerd om de bouwhoogte overgangsgewijs te beperken van 3 tot 7 bouwlagen met hellende dakvorm).

Voorname beperkingen zullen ook gelden voor deze segmenten die in het verleden met een hoger gabariet werden vergund; voor deze laatstgenoemde segmenten zullen deze voorschriften derhalve gelden als toekomstige leidraad bij een volgende vervangbouwfasen.

Deze zone is in hoofdzaak bestemd voor de woonbestemming in het algemeen en voor de oprichting van meergezinswoningen in het bijzonder; eveneens kunnen er voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten detailhandel, diensten, horeca en kantoren worden voorzien en dit met een maximum van 300 m² van de gerealiseerde vloeroppervlakten; gelegenheden die storend nachtlawaai veroorzaken en die een negatief impact hebben op de mobiliteit en de veiligheid worden niet toegelaten; tank- en servicestations i.f.v. wagens zijn er eveneens uitgesloten.

Garagepoorten en/of –toegangen zijn toegelaten voorzover die beperkt worden tot 1 garagepoort of –toegang per gebouw en tot maximaal één per 15 m gevelbreedte.

In onderhavig gebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

In de deelzones bepaald door het straatsegment Joseph Casselaan-Arthur De Greefplein wordt er op het bestemmingsplan inzake bouwhoogten-regeling een dubbele legende-aanduiding bepaald:

- aantal bouwlagen-legende met hellende dakvorm-symbool: zie bepalingen in punt 3
- aantal bouwlagen-legende met platte dakvorm-symbool, aangevuld met asterisk-symbool (*): deze aanduiding houdt in dat er momenteel stedenbouwkundige vergunningen terzake met platte dakvorm zijn afgeleverd; evenwel kan er tijdens het bouwproces voor deze panden nog worden overgeschakeld naar de mogelijkheden met hellende dakvorm (zie punt 3), voorzover onderhavig bpa intussen zou zijn goedgekeurd.

2. Architecturaal voorkomen en materialen

Het paramentwerk (zowel t.a.v. de voorgevels als t.a.v. de achtergevels als t.a.v. de zichtbare zijgevels) dient uitgevoerd hetzij in traditionele materialen zoals verzorgde baksteen, natuursteen en bijhorend verzorgd schrijnwerk, hetzij in parament-beton, glaspanelen en andere hoogwaardige afgeleide of innoverende producten.

Het totaalbeeld qua architectuur zal dermate worden opgevat dat het exclusief gebruik van glas- of vulpanelen in hetzelfde gevelvlak wordt uitgesloten; creatief omgaan met de mogelijkheden, die aangereikt worden in de “uitbouwen”- bepalingen (zie punt 5) zullen een gewenste verhoging van de gevel-ritmiek in de hand werken.

3. Bouwhoogtebepalingen

3.1. Basisbepalingen tot de kroonlijsthoogte

- maximum aantal bouwlagen: zie getal op het bestemmingsplan
- aan een bouwlaag wordt een hoogte van 3 meter van vloer tot vloer toebedacht

- de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil afgewerkte vloer gelijkvloers: onder maximaal aantal bouwlagen veronderstelt men de theoretische hoogte van X x 3m tot aan de kroonlijsthoogte
- het peil van de afgewerkte vloer gelijkvloers dient voorzien op maximaal 0,10 m boven het gemiddeld peil van het voorliggend voetpaddomein

3.2. Overgangsbepalingen qua bouwhoogten bij segmenten-overgang van hoger naar lager aantal bouwlagen

De overgangsgedeelten tussen de deelzones met een hoger aantal bouwlagen en naburige deelzones met lagere hoogten dienen een specifieke architecturale overgangsooplossing qua hoogte en dakvorm (kan bestaan uit platte, hellende en gebogen dakvorm-gedeelten) te vertonen;

De afbouwgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren:

- hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, te realiseren op basis van een significant gevelsegment of meerdere significante gevelsegmenten
- hetzij bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken al of niet voorzien van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten)
- hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen.

Indien een trapsgewijze overgang wordt gepland dient deze te worden gerealiseerd binnen een gevelsegment:

- met een maximale gevelbreedte van 12m, indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat groter is dan 14m
- met een maximale gevelbreedte van 8m, indien de rooilijnbreedte van de betrokken straat kleiner is dan 14m

hierbij kunnen zich dan volgende mogelijkheden voordoen:

- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het lager bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep derhalve reeds opwaarts gerealiseerd worden binnen bedoeld segment van hetzij 12m, hetzij 8m, aansluitend bij het hogere bouwlagensegment
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een totaalproject waarin zowel delen van een hoger bouwlagensegment als van een lager bouwlagensegment gesitueerd zijn, dan mag de afbouwgreep in vrij te kiezen delen van beide segmenten gerealiseerd worden binnen een maximale gevelbreedte van hetzij 12m, hetzij 8m
- indien de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft op een project dat enkel gelegen is in het hoger bouwlagensegment, dan mag de afbouwgreep reeds neerwaarts gerealiseerd worden over minimaal de helft van de te overbruggen hoogte en binnen een maximale gevelbreedte van 4m.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

3.3. Dakvolumebepalingen

Binnen de hiernavolgende randvoorwaarden inzake het te organiseren dakvolume kunnen volgende bestemmingen worden ondergebracht: meerlagige woonbestemming van het duplex-type (het voorzien van afzonderlijke woonlagen is enkel toegelaten voorzover de geldende brandweervoorschriften worden in acht genomen) en het onderbrengen van alle technische voorzieningen (zoals liftconstructies en kokers, die onder geen beding buiten de toegelaten dimensionering mogen uitkomen, met uitzondering van een schouwvolume dat maximaal 1,00 m boven de maximaal toegelaten hoogte mag worden opgericht in een zone van maximaal 2,00 m aan weerszijden van de theoretische nok van het gebouw):

- uitgegaan wordt van een basisprofiel enerzijds bepaald door een verplichte bijkomende nokhoogte van minimaal 6,00 m tot maximaal 7,00 m boven de kroonlijsthoogte en anderzijds t.h.v. de voor- en achtergevel, bepaald door een inwaartse gabarietlijn van 55°
- in bijkomende orde kunnen beperkte aanvullende dakuitbouwen worden voorzien t.h.v. de voor- of achtergevel binnen volgende randvoorwaarden:
 - o de dakuitbouw-segmenten mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
 - o de dakuitbouw-segmenten mogen tot op de voor- of achtergevellijn worden opgericht; voor beperkte gedeelten mag deze voor- of achtergevellijn worden overschreden teneinde een gewenste contextuele overgang te bekomen tussen dakvolume-onderdeel en mogelijk onderliggend uitbouwonderdeel (zie punt 6)
 - o de dakuitbouw-segmenten worden qua kroonlijsthoogte beperkt tot 2,50 m
 - o de dakuitbouw-segmenten worden qua nokhoogte beperkt tot 4,00m
 - o de dakuitbouw-segmenten kunnen worden bekapt met hellende of boogvormige dakafdekkingen
 - o per dakvlak kan slechts één dakuitbouw worden voorzien met dien verstande dat het uitgesloten is dat er twee uitbouwen boven elkaar worden uitgevoerd; deze ene dakuitbouw dient derhalve benedenwaarts gepland.
 - o de dakuitbouw-segmenten dienen qua totale breedte beperkt tot maximaal 75% van de beschibare gevelbreedte
 - o één dak uitbouw-segment per gevel bedraagt maximaal 4,00 m
 - o tussen diverse mogelijke dakuitbouw-segmenten per gevel dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens
 - o aansluitend aan de dakuitbouw-segmenten mag een balkon-uitbouw worden opgericht met een maximale opstand van 1,50 m

bedoelde dakuitbouw-segmenten dienen opgevat volgens een evenwichtig en ritmisch verantwoord architecturaal patroon: dit houdt ondermeer in dat de architecturale vormtaal t.a.v. bedoelde dakuitbouw-segmenten en de eventuele in de onderliggende woonlagen voorkomende uitbouwen (zie punt 6) op elkaar dient afgestemd.

3.4. Specifieke bepalingen voor bestaande complexen met hogere bouwhoogte

Voor bestaande complexen met een hogere bouwhoogte dan voorzien in het bestemmingsplan gelden bij volledige nieuwbouw de bepalingen van onderhavig bpa met inbegrip met de maximaal bepaalde bouwhoogte.

Bij beperkte verbouwingen kan de bestaande hoogte worden gehandhaafd; als beperkte verbouwwerken worden beschouwd deze werken die slechts invloed hebben op de inwendige constructie of die slechts een gedeeltelijke sloping van het gebouw voor gevolg hebben; in onderhavig geval dient het te slopen gedeelte beperkt tot maximaal 1/3 van het bestaande bouwvolume.

4. Inplantingsaspecten

- plaatsing t.o.v. de weggrens: verplichte bouwlijn op zonegrens
- plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens: aanbouw verplicht
- maximale bouwdiepte: 15,00 m en plaatselijk 9,00 m (zie specifieke aanduiding op het bestemmingsplan)

5. Deelzone met gelijkvloerse bebouwing aansluitend deels bij onderhavige zone en deels bij buurzones

- deze deelzones kunnen op basis van geëigende programmakeuzes gedeeltelijk of volledig aansluiten bij andere aansluitende buurzones
- volledig bebouwbaar i.f.v. aansluitende functies op het gelijkvloers van het hoofdvolume op het vlak van diensten, handel en/of horeca en eveneens i.f.v. bergingen en/of

- garagevoorzieningen (te ontsluiten vanaf de zijstraten of achterliggende parallelle straten)
- interne wegverhardingen zijn eveneens toegelaten
- maximale bouwhoogte van de gebouwen: 3,50 m t.a.v. het peil van het voorliggend voetpaddomein
- bij de afwerking van de daken dient er gestreefd naar kwaliteitsverhoging door middel van toepassing van vegetatiedaken en geëigende regenwaterbehandeling; eveneens is de toepassing van terrassen aldaar toegelaten met inachtnaam van de regelgeving op zichten en lichten.

6. Uitbouwen

- in de achterzijde zijn geen uitbouwen toegelaten t.a.v. de maximaal toegelaten bouwdiepte
 - de voorzijde zijn uitbouwen van zowel het open type (zoals terrassen) als van het gesloten type (zoals loggia's) toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:
 - o uitbouwen ten opzichte van het gevelvlak zijn enkel toegelaten vanaf een te vrijwaren bouwvrije zone van minimaal 2,50 m hoog boven de grond
 - o de uitbouwconstructies mogen maar worden uitgevoerd vanaf 1,00 m t.a.v. de perceelsgrens
 - o maximale overkraging van de uitbouw:
 - ingeval van het open type: 1,00 m
 - ingeval van het gesloten type: 0,60 m
 - o de uitbouwconstructies dienen opgevat volgens een evenwichtig patroon: dit houdt ondermeer in dat er een goedschalige ritmiek dient bewerkstelligd in het samenspel van de gevelsegmenten met uitbouwen en de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens en dat er een architecturale consistentie dient te zijn tussen de uitbouw(en) en de totale gevelgeleding; derhalve dienen volgende bijkomende beperkingen gezamenlijk in acht genomen:
 - de totale breedte aan gesloten uitbouw-segmenten dient per bouwlaag beperkt tot maximaal 75% van de beschikbare gevelbreedte
 - één afzonderlijk gesloten uitbouw-segment, voorkomende op een bouwlaag, bedraagt maximaal 4,00 m
 - tussen diverse mogelijke gesloten uitbouw-segmenten op een bouwlaag dient er een minimale afstand van 2,00 m te worden vrijgehouden t.h.v. de basis-gevelvlakken, opgericht op de zonegrens;
- bovenvermelde bijkomende beperkingen gelden niet voor uitbouwen van het open type (zoals terrassen).

7. Algemene bepalingen

- in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zal uitspraak worden gedaan over waar en waar niet terrassen (hetzij van het open hetzij van het gesloten type) en volgens welke aard toegelaten zijn
- het onderbrengen van handels- of horeca-voorzieningen (met uitzondering van hotel-accommodatie) dient beperkt over maximaal 2 bouwlagen
- bij het voorzien van handels- of horeca-voorzieningen, dient er ingeval van nieuw- of vervangbouw t.h.v. de gelijkvloerse bouwlaag een afzonderlijke toegang te worden voorzien met toegang tot de hogere woonlagen
- t.h.v. toegelaten bebouwing is het voorzien van ondergrondse constructies steeds toegelaten
- ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes, zichtbaar vanaf de openbare weg mogen niet opgericht worden
- het plaatsen van reclame-voorzieningen dient te beantwoorden aan het gemeentelijk reglement en dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel.

ZONE 5 : OPEN EN HALFOPEN WOONZONE

1. Bestemmingsomschrijving

1.2. Zone voor open of halfopen bebouwing

Vrijstaande bebouwing of koppelbouw en/of schakelbouw met uitsluiting van de meergezinswoningbestemming (vanaf 3 gezinnen).

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.

Voor de deelzones op plan aangeduid met een asterisk (*) is eveneens de meergezinsbestemming toegelaten.

1.3. Nevenbestemming

Maximaal 30% van de gerealiseerde vloerooppervlakten : activiteiten die niet storend zijn voor de woonomgeving; tank- en benzinestations zijn uitgesloten.

1.4. In onderhavig woongebied zijn eveneens gemeenschapsvoorzieningen toegelaten.

2. Dimensioneringen qua terrein en bezetting

2.1. Plaatsing t.o.v. de weggrens

- maximum 10 m
- minimum 5 m; in deze gedeelten waar er een achteruitbouwzone 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

3 m; in geval van bijgebouwen tot maximaal 30 m² kan deze afstand op 1 m worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

2.4. Maximale terreinbezetting

- maximale totale grondoppervlakte :
 - indien als open bebouwing opgevat : 250 m².
 - indien als halfopen bebouwing (koppelbouw of schakelbouw) opgevat : 190 m².

3. Dimensioneringen constructies en vormgeving

3.1. Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers : 20 m.
- 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 (dakuitbouwen) als inspringende dakaccenten toegelaten voor zover ze een consistent geheel uitmaken met de aansluitende gevelarchitectuur;

Per dakvlak kan slechts één dakuitbouw worden voorzien met dien verstande dat het uitgesloten is dat er twee uitbouwen boven elkaar worden uitgevoerd; deze ene dakuitbouw dient derhalve benedenwaarts gepland.

4. Materialen

- Gevels : vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen 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

Afsluitingen in de voor- en zij- en achtertuintroken zijn niet verplicht.

Indien afsluitingen worden voorgesteld zal het voorkomen ervan op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik ruimtelijk en contextueel afgewogen 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 30 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 voor zover 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.
- hetzij 0 m : de laatstbouwende zal instaan voor de parementafwerking van de niet afgewerkte zijgevels.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen :

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

Voornoemde 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 voor zover dit aangewezen is i.f.v. de dakhelling van het hoofdgebouw en mits ruimtelijk verantwoord.

Bij het afleveren van de bouwvergunning 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 8 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.
- Voor bestaande en geldende goedgekeurde verkavelingen, blijven de bepalingen en voorwaarden integraal behouden.
- Carports :
een carport is een constructie die minstens langs drie zijden een open structuur vertoont; plaatsen van carports wordt toegelaten onder volgende beperkende voorwaarden :
 - o de materiaalkeuze dient in harmonie opgevat met deze van het hoofdgebouw
 - o een carportconstructie wordt slechts toegelaten voor zover ruimtelijk verantwoord
 - o plaatsing tot op 1 m van de perceelsgrens (ingeval van open constructie aan deze zijde) is toegelaten of op de perceelsgrens
 - o bouwlijn van de carport dient te starten op minimum 1,5 m achter de voorbouwlijn van de woning
 - o de achterbouwlijn van de carport mag de achterbouwlijn van de woning niet overschrijden
 - o maximum oppervlakte 21 m²
 - o maximum hoogte 3 m
 - o enkel mogelijk langs 1 kant van de woning

ZONE 6 : MONUMENTEN-ZONE

Deze zones op het bestemmingsplan aangeduid met "M" en volgnummer, dienen wegens het architecturaal waardevol karakter van deze site-onderdelen en hun potentie als monument maximaal binnen hun huidige architectuur-kenmerken te worden bestendig en/of te worden gerenoveerd en dit binnen de krachtlijnen van het betreffende beschermingsbesluit:

Het betreft volgende sites:

- M1: als monument vastgelegd bij MB van 6-7-1977:site Cogels; bestemming: wonen, gemeenschapsvoorzieningen en horeca
- M2: als monument vastgelegd bij MB van 15-5-2001 :site officieren-mess; bestemming: wonen, gemeenschapsvoorzieningen en horeca
- M3: als monument vastgelegd bij MB van 15-5-2001 :site voormalig postgebouw; bestemming: diensten en Gemeenschapsvoorzieningen
- M4: als monument vastgelegd bij MB van 6-10-1980:site Doris; bestemming: wonen
- M5: als monument vastgelegd bij MB van 10-6-2002: site Sint-Theresiakapel-kerkzone: binnen deze zone kunnen polyvalente bestemmingen worden in onder gebracht met een religieus en/of cultureel en/of sociaal en/of gemeenschapskarakter.
- M6: als monument vastgelegd bij MB van 10-6-2002:site Atlanta; bestemming: wonen en horeca
- M7: als monument vastgelegd bij MB van 22-10-2001 :site garage Omnia; bestemming: wonen, handel, kantoren, diensten en cultuur;
indien bedoeld beschermingsbesluit vervalt gelden de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 voor het segment gelegen langs de Leopoldlaan en van zone 4 (maximaal 3 bouwlagen) voor het segment gelegen langs de Verhaeghe-Baelestraat
- M8: als monument vastgelegd bij MB van 10-6-2002:site Le Pignon; bestemming: wonen en voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten: detailhandel, diensten, horeca en kantoren
- M9: als monument vastgelegd bij MB van 10-6-2002 :site Bagatelle; bestemming: wonen en voor maximaal 30% van de toegelaten vloeroppervlakten: detailhandel, diensten, horeca en kantoren

T.h.v. bedoelde beschermde sites en eveneens t.a.v. de aangrenzende gebouwen worden terrassen niet toegelaten.

T.a.v. gemeenschappelijke muren die aanpalen aan monumenten kunnen geen wachtgevels worden toegelaten; in dergelijke gevallen zullen deze muren dienen te worden afgewerkt op een stedenbouwkundige verantwoorde wijze met mogelijkheid tot het plaatsen van raamgedeelten (met inachtnaam van vigerende regelgeving op zichten en lichten).

ZONE 7: ZONE VOOR TERRASSEN

- Het betreft een zone gelegen aan de dijkzone, alwaar terras-accommodaties van het open en of gesloten type zijn toegelaten.
- Qua hoogte kunnen deze constructies t.a.v. het peil van de dijkzone als volgt worden opgetrokken:
 - maximale kroonlijsthoogte: 3 m
 - maximale nokhoogte: 5 m.
- De keuze van gevel- en dakmaterialen dient, wat de substantie (materialen), wat de kleur en wat de architectuur-geleding betreft, dermate bepaald, dat de betrokken te realiseren constructies het voorkomen van de omliggende dijksite positief beïnvloedt.

ZONE 8: VOORTUINZONE MET BOUWVERBOD

Het betreft voorzover grafisch aangeduid, de bouwvrije tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn, te voorzien met groenaanleg; in deze zone mag het verhardingsaspect niet meer bedragen dan 1/3 van de betrokken zone.

ZONE 9 : PARK- EN/OF SPORTZONE

- Deze zone dient dermate opgevat dat ze blijvend kan fungeren als een “open-ruimte-element met doorkijk-aspect” in de betrokken wijk en dient te worden voorzien met streekeigen beplanting met een park-allure.
- Binnen deze zone zijn sportaccommodaties zoals voorzieningen voor tennis, mini-golf en petanque met bijhorende bergings- en sanitaire voorzieningen toegelaten, mits de bebouwing ervan qua hoogte beperkt wordt tot een kroonlijsthoogte van 3,50 m en een nokhoogte van 8,50 m.
- De in deze zone bestaande villa-constructies kunnen er worden gehandhaafd, verbouwd, gerenoveerd of herbouwd en in beperkte zin worden uitgebreid, voorzover de toegepaste architectuur hetzij contextueel, hetzij positief contrasterend wordt opgevat.
- Binnen de totaliteit van de zone dient de woonbestemming beperkt tot één concierge-entiteit, onder te brengen in een van de bestaande constructies; de overige ruimten dienen opgevat i.f.v. sport- en/of recreatieve en/of gemeenschapsvoorzieningen.
- Binnen deze bedraagt de maximale bezettingsgraad van de totaliteit van alle bovengrondse constructies 20%
- Binnen deze zone is de realisatie van ondergrondse garages toegelaten

ZONE 10: PLEINZONE MET RECREATIEF KARAKTER

- Het betreft een openbaar domein-gebied met een forum- en pleinfunctie met recreatief karakter.
- De inrichting ervan kan deels gelijkvloers en deels ondergronds i.f.v. een amfi-theater-accommodatie worden uitgevoerd.
- Accommodaties voor ondergronds parkeren zijn eveneens toegelaten.
- Accommodaties, zowel tijdelijke als vaste zijn toegelaten i.f.v. de organisatie van evenementen-activiteiten.
- Nutsgebouwen (o.a. i.f.v. de organisatie van halte-accommodatie voor het openbaar vervoer) kunnen er worden opgericht voorzover die beperkt worden tot een oppervlakte van 100m² en tot een nokhoogte van maximaal 7m vanaf het afgewerkt maaiveld.
- Eveneens kunnen er ruimtelijke elementen (straatmeubilair, kunstwerken, enz ...) worden voorzien voorzover die de beleving van het plein kwalitatief verhogen.

ZONE 11: ZONE VOOR SECUNDAIRE WEG

- Het betreft het weggedeelte gekend als N34 en die in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen geselecteerd is als secundaire weg type II en fungeert als toeristisch recreatief lijnelement.
- De mogelijke herinrichting van deze weg gebeurt op basis van de principes opgenomen in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en zal dienen opgevat met aandacht voor verkeersveiligheid en aantrekkelijkheid van de aanpalende woonomgeving.
- Binnen de bestemmingszone kunnen overheids- en nutsgebouwen aldaar worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m².
- Bij de herinrichting van het openbaar domein dient erover gewaakt dat het concept qua verharding en de plaatselijke groene invulling ervan de nodige stedenbouwkundige binding verschaft tussen de samenstellende structurerende en beeldbepalende elementen van de omgeving; daarbij dient er een gerichte differentiëring van het openbaar domein aan bod te komen (differentiëring i.f.v. verblijfsgebieden, winkelassen, inplanting van poorten, enz...).

ZONE 12: INTERNE WEGENISZONE

- Zone voor wegen met in hoofdzaak verkeersfunctie en daarbijhorende vrije ruimten, plaatselijk verruimd tot openbare parkeerplaats; overheids- en nutsgebouwen aldaar kunnen worden opgericht met een maximale grondoppervlakte van telkens 30 m².
- In- en uitritten-complexen i.f.v. ondergrondse parkeer-voorziening kunnen worden uitgevoerd.
- In de deelzones, op het bestemmingsplan voorzien met een gekruiste gearceerde overdruk, kunnen ondergrondse parkeer-voorzieningen worden uitgevoerd.
- Bij de herinrichting van het openbaar domein dient erover gewaakt dat het concept qua verharding en de plaatselijke groene invulling ervan de nodige stedenbouwkundige binding verschaft tussen de samenstellende structurerende en beeldbepalende elementen van de omgeving; daarbij dient er een gerichte differentiëring van het openbaar domein aan bod te komen (differentiëring i.f.v. verblijfsgebieden, winkelassen, inplanting van poorten, enz...).