



Stedenbouwkundige voorschriften
BPA nr. 2, Kom der gemeente, deel A
Goedgekeurd bij M.B. d.d. 5 september 2005

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Algemene aanduidingen.

- a. de aanduiding 'z.p.' beduidt 'zie plan'; naast de in de tabel voorkomende gegevens, moeten ook de grafische en de cijfergegevens van het plan gevolgd worden. Hiermede wordt verstaan: samenvallen van voorziende bouwlijnen met bestaande bouwlijnen.
- b. de aanduiding '...' wijst erop dat terzake geen bepalingen van toepassing zijn.
- c. In kolom 28 zijn verwijzingen opgenomen naar aanvullende opmerkingen vermeld in de bijzondere voorschriften. Indien deze toepassing zijn worden ze aangeduid met *
- d. Het basisplan van bijgaand BPA is opgemaakt op schaal 1/1250 bij middel van een fotografische vergroting van het kadastraal plan. De ontwerper staat niet in voor eventuele fouten in het kadastraal plan. Het college van burgemeester en schepenen is gemachtigd om eventuele planfouten recht te zetten.

2. Bij (her)verkaveling moeten de zijdelingse kavelgrenzen loodrecht op de bouwlijn worden voorzien, voor zover het mogelijk is.

3. Onder de achterste kavelgrens wordt verstaan: die grens van een perceel die geen rooilijn snijdt.

4. Bij het bouwen op een perceel met bestaande wachtgevel op een of beiden perceelsgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en de zijgevel die niet bebouwd wordt of indien het eerste gebouw getroffen wordt door een rooilijn dient de gevel te worden afgewerkt met een gevelsteen.

5. Aan de bestaande gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van bijliggend bijzonder plan van aanleg zijn alleen verandering- en verbeteringswerken toegelaten, voor zover deze werken de gebouwen doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het BPA, zo niet worden alleen instandhouding- en/of onderhoudswerken toegelaten.

6. De afmetingen in de kolommen en op het plan worden uitgedrukt in meter.

~~7. De zone met nabestemming zal pas gerealiseerd worden, bij strikt planologische noodzaak, en dit na goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.~~

8. De nieuwe functies mogen geen hinder veroorzaken aan de hoofdfunctie van de kern van Merchtem, wonen.

9. Alle goedgekeurde verkavelingen of delen van verkavelingen gelegen in het plangebied vervallen bij de goedkeuring van het BPA

~~10. Bouwzones kunnen geschrapt worden indien blijkt dat er bufferbekkens dienen gerealiseerd te worden. Er kan geen verkavelingsvergunning noch een ontsluitend wegenstracé worden goedgekeurd vooraleer het gebied aan de Puursstraat-M. Sacréstraat tien jaar droog ligt, hetwelk hopelijk kan worden gerealiseerd door de annleg van spaarbekkens.~~

11. De vergunningverlenende overheid kan afwijken van de bouwlijn om verkeerstechnische redenen of redenen van goede ruimtelijke ordening. De gabariten en bouwdieptes blijven gerespecteerd.

12. Indien er onduidelijkheid is of het plan niet maatgevend is omtrent de rooi- en bouwlijn is enkel het college van burgemeester en schepenen bevoegd voor de situering van de rooi- en bouwlijn.

~~13. Op bestemmingsplan 3 is een zone aangeduid als bufferbekken, deze zone kan pas aangesneden worden als er voldoende aangetoond wordt dat er geen wateroverlast zal ontstaan door de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk.~~

14. Het aangegeven gabarit binnen de bouwzone kan volledig worden gebruikt voor de hoofdbestemming. Iedere bouwlaag kan benut worden als volwaardige woonlaag.

15. Voor wat betreft de bouwrijpe stroken langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen kunnen deze in tegenstelling tot wat het plan weergeeft beperkt worden tot 3 m, te meten haaks op de perceelsgrens.

16. In alle stroken voor woningbouw kunnen ondergrondse garages.

VERKLARING BIJ DE VERSCHILLENDE KOLOMMEN

Kolom 1-2-3

Duiden respectievelijk de nummer aan van de zone, de bestemming en de grafisch gebruikte kleuren.

Kolom 4

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de oppervlakte van de zone is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloer- of grondoppervlakte.

Kolom 5

De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% van de oppervlakte van de zone is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloer- of grondoppervlakte.

Kolom 4-5

De gebruikte letters uit deze kolommen hebben volgende betekenis

TABEL 1: Bouwzones

W= wonen

H= handel, horeca met uitsluiting van sterk hinderende functies zoals discotheken, e.d. en met uitsluiting van slaapgelegenheid.

D= diensten

A= ambachten

WE= Woonerf

TP= tankplaatsen

O= Openbaar nut

OG= Openbaar groen

Tc= Tuinen en Tuinconstructies, tuinhuisjes, garages

TABEL 2: Open ruimten

T= Tuinen, terrassen, e.d.

Tv= Voortuinen

Tc= Tuinen en Tuinconstructies, tuinhuisjes, garages

To= Opritten

B= beschermde hoeve

L= landbouw

P= Park

W= Wonen

Og= Openbaar groen

Rh= hoog dynamische recreatie

RI= laag dynamische recreatie

We= Wegenis

Wa= Waterwegen en beken

Nutsvoorzieningen behorende tot de uitrusting van het gebied kunnen binnen alle zones voorzien worden mits voldoende aandacht wordt geschonken aan de integratie van de constructie in de omgeving.

Kolom 6

Situering van de bouwlijn ten opzichte van de rooilijn.

Kolom 7

Situering van de bouwlijn ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.

Kolom 8

Situering van de bouwlijn t.o.v. de achterste perceelsgrens.

Kolom 9

Minimaal toegelaten perceelbreedte.

De perceelbreedte van bestaande bebouwde percelen kunnen behouden blijven, er kan dan ook gebouwd worden op deze smallere percelen.

Kolom 10

Maximaal toegelaten perceelbreedte.

Kolom 11

Minimaal bouwbreedte.

De bouwbreedte van bestaande gebouwen kan behouden blijven bij heropbouw of nieuwbouw.

Kolom 12

Maximale bouwbreedte.

Kolom 13

Minimale bouwdiepte gelijkvloers.

Kolom 14

Maximale bouwdiepte gelijkvloers.

Kolom 15

Minimale bouwdiepte verdieping.

Kolom 16

Maximale bouwdiepte verdieping.

Kolom 17

De bouwbezetting wordt uitgedrukt in % van de totale perceelsoppervlakte

Kolom 18

Maximale terreinbezetting.

Kolom 19

Maximale grondoppervlakte van een gebouw

Kolom 20-21

De bouwhoogte wordt aangeduid in bouwlagen onder de kroonlijst.

De eerste bouwlaag heeft een maximum van 3,60 m

De tweede en derde bouwlaag hebben een hoogte van maximum 3,00 m

Steeds gemeten tot aan de bovenkant van de kroonlijst.

Kolom 22-23

Daktype – Dakhelling

H: Hellend dak

P: Plat dak

Bij open bebouwing mag de nok loodrecht op of parallel aan de bouwlijn zijn.

In de overige bouwzones dient de nok parallel aan de bouwlijn te zijn.

Verschillende dakvormen zijn toegelaten op voorwaarde dat deze binnen het maximaal te realiseren gabarit vallen.

Kolom 24**1. Materialen**

Een beperking van het aantal aangewende materialen dient te worden nagestreefd. De kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van de omliggende gebouwen.

De zichtbare delen van de gevels, alsmede het metselwerk dat boven de daken uitsteekt zullen met zorg worden ontworpen, de kleur en de aard van de materialen moeten harmoniëren met deze van het hoofdgebouw.

Autobergplaatsen zijn niet toegelaten in betonplaten of metalen boxen.

Kolom 25**1. Uitbouwen: balkons, loggia's, standvensters,...**

de gezamenlijke breedte van alle constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte.

De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling bedraagt minimum 1 m, alsook de afstand tussen de constructie en de zijgevel.

Voor loggia's en gesloten balkons wordt de uitbouw beperkt tot 30 cm voor de bouwlijn, er dient een vrije hoogte van minimaal 3,00 m te zijn tussen het voetpad en de uitbouw.

Kolom 26

1. Afsluitingen

Rooilijn

Op de rooilijn zullen de afsluitingen bestaan uit levende hagen of gemetste pijlers en hekwerk. De maximumhoogte ervan bedraagt 0,75 m

Zijgrenzen

- a) Op de zijgrenzen zullen de afsluitingen bestaan uit levende hagen, draadafsluitingen, al dan niet met grondplaat, alle (verwerkte) natuurlijke materialen met een natuurlijk uitzicht. De hoogte bedraagt max. 1,80 m.
- b) Op de perceelsgrenzen van aan elkaar gebouwde woningen, mag ook een bakstenen muur worden gebouwd max hoogte 2 m, en vanaf de achterste bouwlijn max. 5 m lang.

Achterste perceelsgrens

Op de achterste perceelsgrenzen: zie Zijgrenzen.

Kolom 27

Reclame

Onder publiciteit verstaan we de openlucht en visuele reclame of publiciteitsmiddelen onder vorm van panelen, vast aan een gebouw of de grond, of lichtreclames en constructies eigen aan een bedrijf.

1. In bepaalde zonerings

Zonder voorafgaande vergunning van het gemeentebestuur is in de zonerings het volgende toegelaten:

Het aanbrengen van een uithangbord of naamplaat, die een beroep of winkel aanduidt, welke geen 0,25 m² overtreft en uitsluitend is aangebracht op het betrokken goed of gebouw.

De aanplakbrieven i.v.m. de huur of verkoop van onroerende goederen, welke geen 0,25 m² overtreft en uitsluitend is aangebracht op het betrokken goed of gebouw.

Wegwijzers en informatiepijlen welke niet groter zijn dan 0,25 m².

Met voorafgaande vergunning van het gemeentebestuur

Het aanbrengen van tijdelijke aanplakborden, o.a. voor werfaansluiting, werfborden, verkiezingen e.d.

Het aanbrengen van blijvende aanplakborden, niet groter dan 0,25 m², op de plaatsen voorzien of toegelaten door het openbaar bestuur.

Publiciteit eigen aan de bestemming van een zone. De publiciteit kan gebeuren aan de gebouwen of los ervan op het terin. De maximum toelaatbare totale oppervlakte van een paneel is 3,00 m².

Aan de gevel van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouw mag het gevelvlak waarop de publiciteit geplaatst is niet meer dan 40% bedekt zijn. Het bedekken van de gevelopeningen is altijd verboden.

Afstanden

Aan de gevel bevestigd

Op min. 1,00 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.

Los van de gevel

Op min. 3,00 m van de perceelsgrens en min. 2,00 m achter de rooilijn, zodat de zichtbaarheid van het verkeer niet gehinderd wordt. De max. hoogte wordt bepaald door de kroonlijsthoogte van het aanpalend gebouw. Bij gebrek aan gebouw mag het paneel niet hoger zijn dan 3,00 m.

2. In zonerings voor recreatie

Publiciteit in de zones voor recreatie is toegestaan rond de sportterreinen en op de gebouwen.

Rond de sportterreinen met een max. hoogte per bord van 1,20 m. Borden geplaatst in de hoogte zijn beperkt tot 6 m² (uitgezonderd scorebord)

De totaliteit van de borden geplaatst aan 1 sportterrein bedraagt: 500 m²

Aan de gebouwen: zie punt 2.

3. *Geen publiciteit of reclame is toegelaten.*

Kolom 28

Bijzondere bepalingen

ART. 1. ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

Kolom 4 -5 : Bestemming

Hoofdbestemming: halfopen en gesloten woningen (meergezinswoningen zijn mogelijk).

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, kantoren, openbaar nut.

De nevenbestemmingen mogen geen hinder verwekken aan de functie wonen.

De niet-bebouwde terreinen van de bouwzone worden een zone Tuinen en Tuinconstructies.

De zone voor gesloten bebouwing mag onderbroken worden voor de bediening van de achterliggende zone voor handel en ambachten, indien beide zijgevels afgewerkt worden.

Gabarit:

Het gebouw dient binnen volgend gabarit gelegen te zijn:

Minimale kroonlijsthoogte 6,60 m, maximale kroonlijsthoogte 9,60 m op de zonegrens (voorgevel en achtergevel)

maximale dakhelling 45°

Kolom 7: Perceelsgrens

Er mag tegen de perceelsgrens gebouwd worden.

Voor percelen die een bouw klok beëindigen geldt de zijdelingse afstand van 3 m.

Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande blinde gevels.

Kolom 20-21 aantal bouwlagen

De hoogten, gemeten tussen aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, zal gelijk zijn per bouwblok, tenzij het bestaande aantal bouwlagen van het aanpalende gebouw afwijkt t.o.v. de gewenste aantal bouwlagen.

ART. 2. ZONE VOOR HALFOPEN BEBOUWING

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: halfopen en gesloten woningen (meergezinswoningen zijn mogelijk)

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, kantoren.

De nevenbestemming mag geen hinder veroorzaken tov de hoofdfunctie.

De niet-bebouwde terreinen van de bouwzone worden zone voor Tuinen en Tuinconstructies.

De zone voor halfopen bebouwing mag onderbroken worden voor de bediening van de achterliggende zone voor handel en ambachten, indien beide zijgevels afgewerkt worden.

Gabarit:

Het gebouw dient binnen volgend gabarit te zijn:

Minimale kroonlijsthoogte 3,60 m, maximale kroonlijsthoogte 6,60 m op de zonegrens (voorgevel en achtergevel)

Maximale dakhelling 45°

Kolom 7: Perceelsgrens

Er mag tegen de perceelsgrens gebouwd worden.

Voor percelen die een bouwklok beëindigen geldt de zijdelingse afstand van 3m.

Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande blinde gevels.

Kolom 20-21: aantal bouwlagen

De hoogten, gemeten tussen aanzetpeil van de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, zal gelijk zijn per bouwblok, tenzij het bestaande aantal bouwlagen van het aanpalende gebouw afwijkt t.o.v. de gewenste aantal bouwlagen.

ART. 3. OPEN BEBOUWING

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: woningen (open bebouwing)

Nevenbestemming: detailhandel, diensten, horeca, kantoren voor zover zij geen hinder verwekken aan de functie wonen. De niet bebouwde terreinen van de bouwzone worden zone voor Tuinen en Tuinconstructies.

Gabarit:

Het gebouw dient binnen volgend gabarit te zijn:

Minimale kroonlijsthoogte 0m00, maximale kroonlijsthoogte 6,60 m op de zonegrens (voorgevel en achtergevel) maximale dakhelling 45° bij twee bouwlagen. Indien één bouwlaag, kan de dakhelling groter zijn, dan geldt de maximale nokhoogte van 11 m.

Kolom 7: Perceelsgrens

Bij een open bebouwing is de zijdelingse afstand min. 3 m.

Kolom 10: Perceelsbreedte

Bestaande blinde gevels dienen te worden afgewerkt.

ART. 4. BIJGEBOUWEN

Kolom 4-5: Bestemming

Zone voor eenzelfde bestemming als het hoofdgebouw of autobergplaats.
De niet bebouwde terreinen van de kavel worden een zone voor tuinen en tuinconstructies.

Het dak van het bijgebouw kan gebruikt worden als dakterras mits het treffen van voorzieningen om te voldoen aan de bepalingen in verband met lichten en zichten.

Kolom 7: Perceelsgrens

De bijgebouwen worden op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst of op minimaal 3 m. van de perceelsgrens.

ART. 5. TUINEN EN AMBACHTEN

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Tuinen en ambachten, kleine nijverheden.

Nevenbestemming: Handel

Enkel de bestaande voorzieningen kunnen behouden blijven, aan de gebouwen zijn enkel veranderings- en verbeteringswerken toegestaan. Er kunnen geen nieuwe gebouwen worden opgericht voor ambachten, nijverheden in deze zone, wel voor handel en gebouwen in functie van de bestemming tuinen.

De niet bebouwde terreinen van de zone worden tuinzone (zie zone 10 er artikel 10)

ART. 6. HANDEL EN AMBACHTEN

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Handel, ambachten en nijverheden.

Nevenbestemming: bedrijfswoningen (1 per bedrijf)

De hoofdbestemming mag niet tegenstrijdig of hinder veroorzaken t.o.v. de aanliggende woonfunctie.

Er kunnen nieuwe gebouwen worden opgericht voor handel, ambachten en nijverheden evenals gebouwen in functie van de bedrijfswoning (bv. autobergplaats).

De niet bebouwde terreinen van de zone worden een zone voor Tuinen en Tuinconstructies en kan volledig verhard worden.

Indien de zone voor handel en ambachten grenst aan een zone voor half-open of gesloten bebouwing zijn over een diepte van 5 m woningafhankelijkheden mogelijk palend aan de bouwzone.

De zone voor half-open en gesloten bebouwing mag onderbroken worden voor de bediening van de achterliggende zone voor handel en ambachten, indien beide zijgevels afgewerkt worden.

Er kunnen geen onafhankelijke woonentiteiten worden opgericht in tweede bouworde t.o.v. de voorliggende straat.

Op de bestemmingsplannen 1 en 3 zijn verschillende zones voorzien met bijkomende bestemmingen

- nabestemming wonen (tussen de Reedijk en Puurstraat). Zolang de verkaveling niet gerealiseerd is, blijven de voorschriften van de zone voor handel en ambachten geldig.
- gebouwen aangeduid welke kunnen omgevormd worden tot wonen. In deze gebouwen kunnen binnen het bestaande gabarit loften, handel en diensten evenals garages.
- gebouwen aangeduid welke kunnen omgevormd worden tot polyvalente zaal in het kader van feestactiviteiten. In deze gebouwen kunnen feestactiviteiten plaats vinden, zoals fuiven, sportmanifestaties, e.d.

Kolom 7-: Bouwlijn

Indien het gebouw wordt opgericht op de grens bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 3,60 m.

Indien niet op de grens dient de minimale afstand 3 m te bedragen en de kroonlijst aldaar maximaal 6,60 m. Indien het gebouw verder van de perceelsgrens staat wordt de 45° regel toegepast.

Kolom 17: Maximale terreinbezetting

De % terreinbezetting geldt per perceel.

Kolom 21: Aantal bouwlagen

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 9,60 m, bestaande gebouwen kunnen heropgericht worden met behoud van de bestaande hoogte.

ART. 7. WOONERF

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Woonerf: verscheidenheid aan woontypes en woonvormen rond centraal pleintje.

Het woonerf dient te worden ontworpen als één geheel, met een harmonie van materialen en vormen.

Kolom 17: Maximale terreinbezetting

De afgebakende zone kan voor 80% te worden bebouwd, inclusief verhardingen, de overige ruimte geldt als privaat of openbaar groen.

ART. 8 . TANKPLAATSEN

Op het plan zijn drie zones aangeduid (A,B,C), voor iedere zone gelden andere voorschriften.

Zone A

Kolom 4-5: Bestemming

Tankstations + autoherstelplaats, handel, ambachten en nijverheden, Tuinen en Tuinconstructies.

Bedrijfswoning

Kolom 7: Bouwlijn t.o.v. perceelsgrens

Bouwlijn t.o.v. de rooilijn, minimaal 8 m voor het hoofdgebouw, aanhorigheden zoals een luifel kunnen dichter gebouwd worden mits toestemming van de wegbeheerder. Bouwlijn t.o.v. de overige perceelsgrenzen minimaal 3 m of op 0 m bij de zone voor handel en ambachten.

Kolom 21: Aantal bouwlagen

De eerste bouwlaag kan in afwijking zijn met de algemene voorschriften. Maximale hoogte eerste bouwlaag 5 m.

Maximale kroonlijsthoogte 8,50 m.

Kolom 23: Dakvorm

De dakvorm kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van de algemene voorschriften na goedkeuring door de gemeenteraad.

Zone B

Kolom 4-5: Bestemming

Tankstations (autoherstelplaats + carwash), handel, ambachten en nijverheden, tuinen en tuinconstructies.
Bedrijfswoning.

Kolom 7: Bouwlijn t.o.v. perceelsgrens

Bouwlijn t.o.v. van de rooilijn, minimaal 8 m voor het hoofdgebouw, aanhorigheden zoals een luifel kunnen dichter gebouwd worden mits toestemming van de wegbeheerder.

Bouwlijn t.o.v. de overige perceelsgrenzen minimaal 3 m of gekoppeld aan een bestaand gebouw.

Kolom 21: Aantal bouwlagen

De eerste bouwlaag kan in afwijking zijn met de algemene voorschriften. Maximale hoogte eerste bouwlaag 5 m.
Maximale kroonlijsthoogte 8,50 m.

Kolom 23: Dakvorm

De dakvorm kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van de algemene voorschriften na goedkeuring door de gemeenteraad.

Zone C

Kolom 4-5: Bestemming

Tankstations + autoherstelplaatsen, handel, ambachten en nijverheden, tuinen en tuinconstructies.
Bedrijfswoning.

Kolom 7: Bouwlijn t.o.v. perceelsgrens

Bouwlijn t.o.v. de rooilijn, minimaal 5 m voor het hoofdgebouw, aanhorigheden zoals een luifel kunnen dichter gebouwd worden mits toestemming van de wegbeheerder.
Bouwlijn t.o.v. de overige perceelsgrenzen minimaal 3 m.

Kolom 21: Aantal bouwlagen

De eerste bouwlaag kan in afwijking zijn met de algemene voorschriften. Maximale hoogte eerste bouwlaag 5 m.
Maximale kroonlijsthoogte 8,50 m.

Kolom 23: Dakvorm

De dakvorm kan in uitzonderlijke gevallen afwijken van de algemene voorschriften na goedkeuring door de gemeenteraad.

ART.9. OPENBAAR NUT

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Openbaar nut
Nevenbestemming: Openbaar groen (zie artikel 14)

ART. 10. TUINEN

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Tuinen: Beplantingen en bezaaiingen.

Nevenbestemming: tuinconstructies zoals vijvers, tuinafsluitingen e.d. en tuingebouwen bv. tuinhuis, serre, veranda,...

1 autobergplaats is toegelaten per woning.

Kolom 6-7-8: Bouwlijn

Inplanting: ten overstaan van de zij- en achterkavelgrans, bij voorkeur gekoppeld met een gelijkaardig gebouw op het aanpalende perceel. Zo niet is de min. afstand 2,00 m voor zijdelingse perceelsgrenzen en 2,00 m voor de achterste perceelsgrens.

ART. 11. VOORTUINEN

Kolom 4-5: Bestemming

Niet te bebouwen perceelsgedeelte, gelegen tussen de rooilijn en voorgevel of eventueel de zijgevel bij een hoekgebouw. Indien mogelijk zal minimum 70% van de zoneoppervlakte dienen te worden bezaaid of beplant. De hoogte van de beplanting mag voor hoekpercelen niet hinderlijk zijn voor het zicht of de optische geleiding. 75 % van de voortuinstrook kan na toestemming van het college van burgemeester en schepenen benut worden als parkeergelegenheid.

Kolom 26: Afsluitingen

Afsluitingen in draad en/of levend materiaal. Beplantingen of muurtjes van max. 0,75 m hoogte. Brievenbussen en pilasters van toegangshekken max. 1,30 m hoogte. Materialen van de muren zoals het hoofdgebouw.

ART. 12. BESCHERMENDE HOEVE

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Beschermd hoeve

Alle aanpassingen en functiewijzigingen dienen te beantwoorden aan de laatste wetten omtrent monumenten en landschapszorg.

ART. 13. PARKEN

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: de bestaande bestemming met respect voor de landschappelijke kwaliteiten en natuurlijke aspecten van deze parken en domeinen.

Nevenbestemming: Wonen, en andere functies en bestemmingen voor zover ze passen in het soci-cultureel en toeristisch-recreatief beleid.

Tuinconstructies, zoals vijvers, tuinmuren en ruimte voor technische voorzieningen, stallingen, in het park geïntegreerde verharding voor toegang en bewonersparkeren zijn eveneens toegelaten.

Ze zullen geval per geval worden beoordeeld rekening houdend met de specifieke kenmerken van het betrokken domein.

Aan de bestaande gebouwen mogen instandhoudingswerken en onderhoudswerken uitgevoerd worden.

De bestaande gebouwen mogen uitgebreid worden tot een maximaal volume van 1200 m³, voor zover deze werken het karakter van de zone respecteren.

Kleine afhankelijkheden (tuinberging, serre, veranda,...) zijn eveneens toegelaten.

Bij beoordeling van een aanvraagdossier zal de aanvraag altijd getoetst worden aan de parkfunctie.

ART. 14. OPENBAAR GROEN

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Groenaccommodatie, de aanleg en instandhouding van openbaar groen, onder de vorm van heesters en bomen. De beplanting bestaat uit inheems plantenmateriaal, evenals vijvers die gebruikt kunnen worden voor waterberging.

Nevenbestemming: speelterreinen, speeltoestellen, recreatievoorzieningen, parkconstructies, voetpaden.

Kolom 18: Terreinbezetting

Onder tuin- en parkconstructies wordt verstaan: plantenbakken, tuinmuren, tuintrappen, pergola's, schuilhokken, speeltoestellen, e.d.

Wandel- en fietswegen zijn niet opgenomen in de 100 m².

ART. 15. HOOG DYNAMISCHE RECREATIE

Kolom 4-5: Bestemming

Zone voor hoogdynamische recreatie: sportinfrastructuur (sporthal, kleedkamers, tribunes,...) sportterreinen, openbaargroen, buffergroen, wandelwegen, ontstuitingswegen, parkeerplaatsen, vijvers, beplantingen. De beplanting bestaat voor 60% uit inheems plantenmateriaal.

Terreinaanhogen zijn mogelijk indien deze noodzakelijk zijn voor de realisatie van de bestemming.

De waterafvoer en het waterbergend vermogen dient na realisatie vergelijkbaar zijn met de huidige toestand.

ART. 16. LANDBOUW MET MEDEGEBRUIK LAAG DYNAMISCHE RECREATIE

Kolom 4-5: Bestemming

Hoofdbestemming: Landbouw en Laag dynamische recreatie.

Laag dynamische recreatie: Groenvoorzieningen, Bossen, wandelwegen, fietspaden, waterlopen, vijvers, oefenterreinen voor sportactiviteiten, buffergroen,...

De functie van laag dynamische recreatie kan pas gerealiseerd worden indien de noodzaak bewezen wordt.

De aanduiding van het bufferbekken is louter schematisch (+-1 ha), deze kan verder uitgebreid worden.

Het bufferbekken kan ook een recreatieve functie vertolken indien niet storend t.o.v. de omgeving.

Landbouw: zie artikel 17

ART. 17. LANDBOUW*Kolom 4-5: Bestemming*

Zone voor landbouw, agrarische activiteiten, schuilhokken voor dieren.

Er zijn geen nieuwe landbouwvestigingen toegestaan.

ART. 18. ZONE VOOR WEGEN*Kolom 4-5: Bestemming*

Zone bestemd voor verkeerswegen, woonstraten, parkeerterreinen en wandelwegen.

De verhardingen zijn niet aangegeven. Bij de aanleg van nieuwe of de heraanleg van bestaande straten en pleinen zullen op deskundige wijze beplantingen voorzien worden.

Op het plan zijn schematisch enkele fietsverbindingen aangeduid. Deze dienen gerealiseerd te worden bij ontwikkeling van de aanpalende functies. De verbindingen zijn minimaal 2 m breed.

Ter hoogte van de Stoofstraat kan gewerkt worden met een onderdoorgang.

Op het plan zijn enkele wegen aangeduid welke niet gebruikt kunnen worden voor doorgaand verkeer en als hoofdontsluiting van een nieuwe verkaveling.

ART. 19. ZONE VOOR WATERWEGEN EN BEKEN

Kolom 4-5: Bestemming

Zones bestemd voor waterlopen en beken, langsheen deze beken dient een bouwvrije zone te worden voorzien van 5 m t.o.v. de talludinsteek van de waterloop. De talludinsteek is de snijlijn van het maaiveld met een taludvlak. Deze zone dient vrij te blijven van elke constructie, houtstapelplaatsen, hinderende beplantingen en vaste afsluitingen, die de toegankelijkheid van de waterloop belemmeren. Binnen voormelde zone mogen ook geen grondophopingen worden uitgevoerd. Alle handelingen binnen deze zone zijn onderworpen aan bindend advies van de beheerder van de waterloop, ofvoor zover vereist in het kader van de wetgeving op de onbevaarbare waterlopen, de voorafgaande machtiging vanwege de bestendige deputatie.



BEPALINGEN I.V.M. BESTEMMING EN GABARIT VOOR DE ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING IN HET BPA nr. 2 Kom der gemeente, deel A (M.B. 05/09/2005)

bestemming: woningen (meergezinswoningen mogelijk)

breedte: /

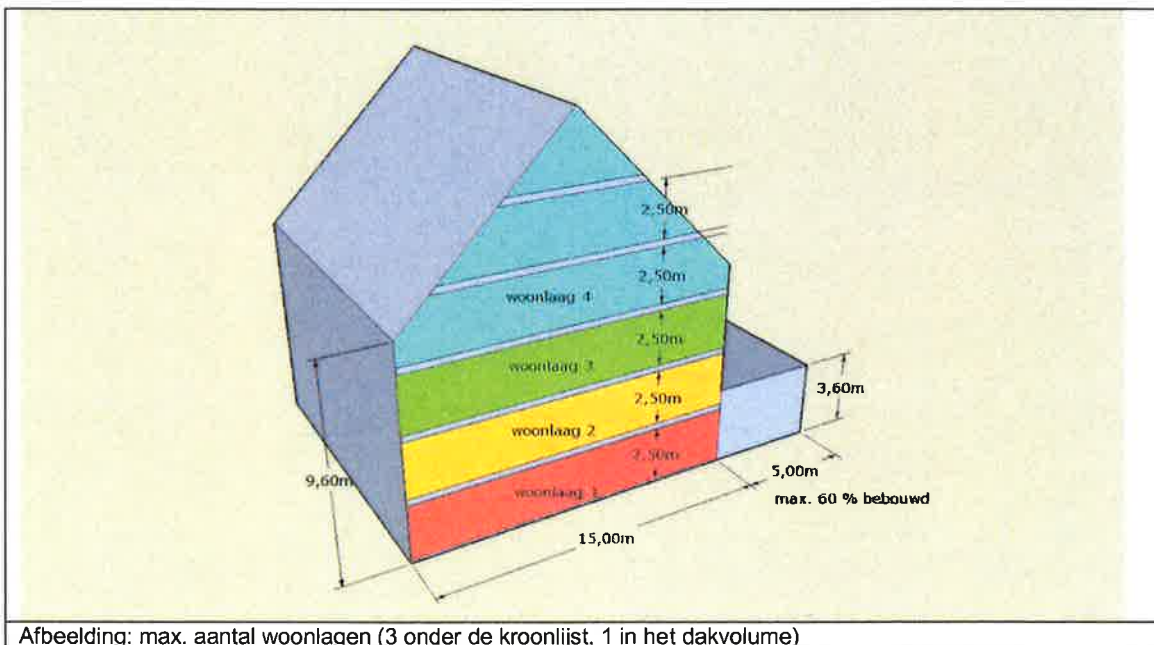
diepte: min. 8, max. 15 m

kroonlijsthoogte: min. 6,60 m, max. 9,60 m, verplicht tot aansluiting buur indien gewenst aantal bouwlagen.

nokhoogte: /

dak: vrij, max. helling 45°

bijgebouwen: diepte: max. 5 m, hoogte max. 3,60 m, max. 60% bebouwd



Beslissing college ...

- aantal woonlagen boven kroonlijst beperken tot max. 1 indien voorschriften BPA hierover stilzwijgend zijn.
- dakuitbouwen vermijden indien voorschriften BPA hierover stilzwijgend zijn.

De op het bestemmingsplan voorkomende aanduidingen en de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde BPA's hebben, indien er tegenstrijdigheden zijn, voorrang op de hierboven vermelde samenvatting van de stedenbouwkundige voorschriften, geldig voor de strook/zone voor gesloten woningbouw/bebouwing.

