

ZEDELGEM BPA – Centrum Verordenend deel

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. bestaande bouwvolumes

- . Bestaande vergunde bouwvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen in de zone voorschriften mogen behouden blijven. Dit betekent dat verbouwingswerken, renovatiewerken, herstellingswerken en instandhoudingswerken worden toegelaten.
- . Nieuwbouw en verbouwingen met volume-uitbreidingen moeten voldoen aan de respectievelijke zonevoorschriften.

1.2. Harmonieregel

- . Alle nieuwe bebouwing, ingrepen en constructies moeten gerealiseerd worden met het oog op de versterking en accentuering van de kwaliteiten van de bestaande gebouwen en gebouwenconfiguraties.
- . Nieuwe bebouwing dient op een harmonieuze manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing zowel wat gabariet, inplanting, dakhelling als materiaal- en kleurgebruik.

1.3. afsluitingen

- a/ Op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook* (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn alleen afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten.
De maximum hoogte bedraagt:
- hagen : 1,00m.
 - afsluitingen in baksteen : 0,60m.
- b/ In geval van aanbouw van volumes op de perceelsgrenzen:
Op deze perceelsgrenzen, tot op 3m achter het hoofdvolume, gemeten in het verlengde van de zijgevel, zijn alleen afsluitingen in baksteen, houten wanden, grofmazige gaasdraad en/of hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoger gelegen woning.
- c/ Op alle overige perceelsgrenzen zijn enkel grofmazige gaasdraad en/of hagen toegelaten van maximum 2m hoog.

* Achteruitbouwstrook = de strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn.

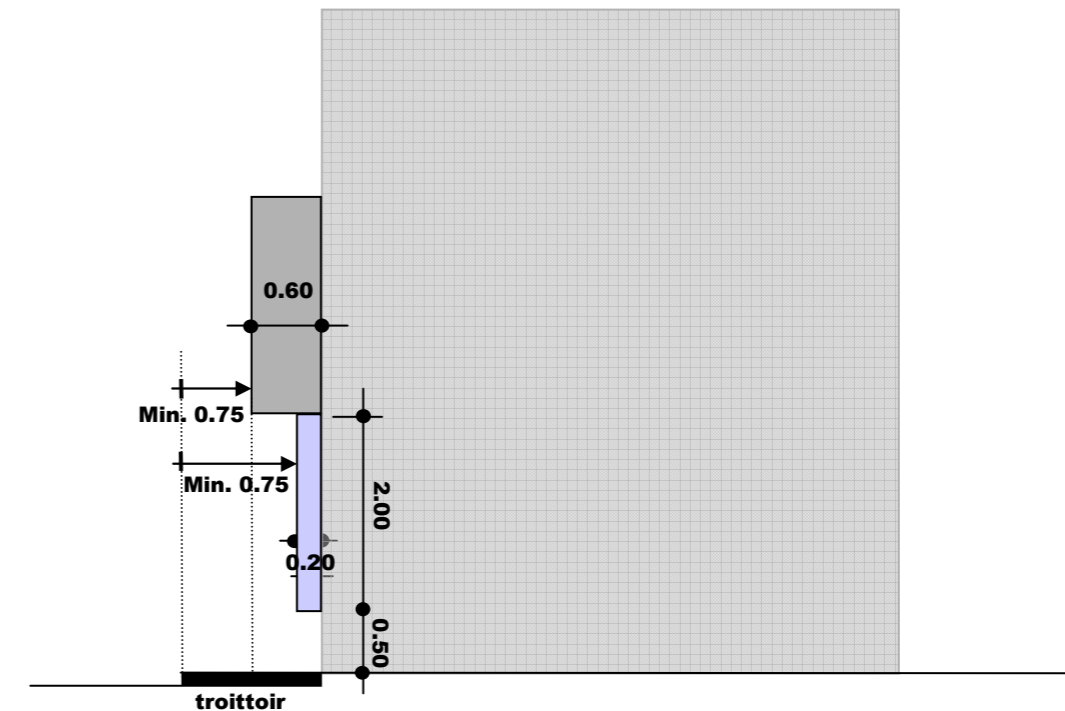
1.4. uitbouwen en constructieve elementen die uitspringen t.o.v. het gevelvlak

Dergelijke constructies kunnen gerealiseerd worden zonder rekening te houden met het zone-specifieke opgelegd gabariet.

. Vanaf een hoogte van 50cm en tot op een hoogte van 2,50m boven het peil van het trottoir of van de openbare weg mogen constructieve elementen maximaal 20cm, uitspringen voorbij de rooilijn, maar dit slechts voor zover daarnaast een vrije trottoirbreedte van minstens 0,75m behouden kan blijven.

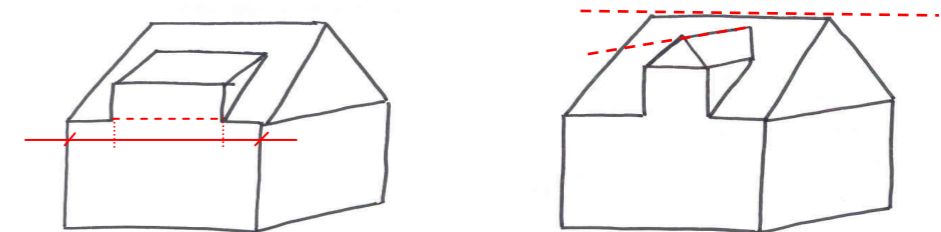
. Boven deze hoogte mogen constructieve elementen maximum 60cm uitspringen voorbij de rooilijn, maar dit slechts voor zover daarnaast een vrije trottoirbreedte van minstens 0,75m behouden kan blijven.

. Bij aanéengesloten bebouwing moeten de constructieve elementen die uitspringen voorbij de rooilijn, 60cm van de zijdelingse perceelsgrenzen verwijderd blijven.



1.5. dakkapellen

- . Dakkapellen kunnen gerealiseerd worden buiten het opgelegd gabariet en/of hoogtelimieten.
- . De samengetelde gevelbreedte of breedte van de dakkapellen en dakterrassen (indien buiten het opgelegde gabariet) van één gebouw mogen niet groter zijn dan 40% van de respectievelijke gevelbreedte.
- . De nokhoogte van een dakkapel mag nooit hoger zijn dan de nok van het hoofdgebouw.
- . De kroonlijst van de dakkapel mag zich bevinden op maximum 3m boven de kroonlijst van het hoofdgebouw.



De breedte van een dakkapel is de breedte van de basis van de dakkapel bij aanzet aan het dakvlak.

1.6. terrassen

. Terrassen in de vorm van uitspringende delen op het dak en/of insprongen in het dak, moeten een afstand van 1,5m ten opzichte van de zijdelingse begrenzingen van het bouwwerk respecteren.

. Het vloerpeil van het terras mag niet hoger zijn dan 1m. boven de kroonlijst.

. Dakterrassen en dakkapellen bij een eventuele 4^{de} bouwlaag zijn verboden.

1.7. platte daken

Platte daken (met een helling tussen de 0° en 15°) met een oppervlakte vanaf 30m², moeten voorzien zijn van duurzame en levende beplanting. (vb. klimop, sedum, mossen)

1.8. 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 esthetisch en bouwfysisch volwaardige materialen.

1.9. gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen

Binnen het volledige plangebied zijn, ongeacht de bestemmingsvoorschriften in alle zones, installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen toegelaten, voor zover ze de eigenlijke bestemming van de zone ten goede komen.

1.10. veiligheid

Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

1.11. hinder

Alle activiteiten die abnormale hinder veroorzaken voor de directe woonomgeving zijn verboden.

1.12. waterbeheersing

Droogweerafvoer: alle gebouwen moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet.

Regenwaterafvoer: regenwater moet in de eerste plaats maximaal herbruikt worden. In tweede instantie moet het water dermate afgevoerd worden zodat de waterhuishouding in de omgeving niet verstoord wordt en zodat er geen wateroverlast ontstaat voor de omgeving.

Alle werken ter bevordering en 'in-stand-houding' van de waterhuishouding worden toegelaten binnen het plangebied van voorliggend bpa.

1.13. meergezinswoningen

- . woongelegenheden* van minder dan 45m² zijn niet toegelaten.
- . woongebouwen die uit 2 t.e.m. 4 woongelegenen bestaan, mogen geen studio's* bevatten.
- . Woongebouwen die uit 5 t.e.m. 9 woongelegenen bestaan, mogen maximum voor 20% van de woongelegenen bestaan uit studio's. Studio's van minder dan 55m² netto-oppervlakte* zijn echter niet toegelaten.
- . Bij woongebouwen die uit minstens 10 woongelegenen bestaan, mogen max. 20% van de woongelegenen bestaan uit studio's. Het aantal studio's met een netto-oppervlakte van minder dan 55m² moet echter beperkt blijven tot max. 10% van het totaal aantal woongelegenen.
- . In alle woongebouwen dienen minstens 40% van de woongelegenen te bestaan uit appartementen* met een netto-oppervlakte van meer dan 90m².
- . Per woongelegeneid dient een private buitenruimte voorzien te worden, onder de vorm van een gelijkvloerse tuin, koer of een terras, van minstens 5m² voor appartementen of 4m² voor studio's, palend aan de woonruimtes. Deze oppervlakte aan buitenruimte dient aaneengesloten te zijn en mag noch qua breedte, noch qua diepte minder dan 1,5m bedragen.
- . Iedere woongelegeneid moet beschikken over minstens één sanitaire ruimte waarin zowel een wastafel als een douche en/of bad voorzien zijn. Wanneer een toilet in de badkamer voorzien wordt, moet de minimum oppervlakte van de badkamer 4m² bedragen. Is het toilet niet in de badkamer aanwezig, dan is de oppervlakte van de badkamer minstens 3m².
- . Inzake toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers geldt de provinciale verordening terzake..

1.14. beek

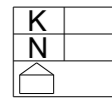
Aan beide kanten van de Plaatsebeek (cat.2) beek moet een 5m – brede onderhoudsstrook gevrijwaard worden van ingrepen die het onderhoud van de beek kunnen belemmeren..

2. ZONEVOORSCHRIFTEN

gabariet

= de schematische weergave van een 3-dimensioneel model (doos) waarbinnen een gebouw dient opgetrokken te worden.

= 3D-sjabloon



K = maximale kroonlijsthoogte

N = maximale nokhoogte

= 1W → uitsluitend ééngezinswoningen (één woonegelegenheid)

> 1W → meergezinswoningen (meer dan één woonegelegenheid) toegelaten

woonegelegenheid

= een aaneengesloten geheel van private lokalen dat bestemd is voor het volwaardig huisvesten van een huishouden, zijnde een individu of een groep samenlevende personen, hetzij als hoofdverblijf, hetzij als tweede verblijf.

1

2.1. Zone voor centrumfuncties

bestemming

De zone is bestemd voor een menging van verschillende functies, eigen aan het centrum van een kern.

Daaronder zijn begrepen: woningen, kantoren, kleinhandelszaken, diensten, horecazaken en kleine ambachtelijke activiteiten. Ook gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.

. Alle activiteiten binnen deze zone, moeten functioneren op het niveau van de kern of op het niveau van de fusie-gemeente.

. De activiteiten moeten verenigbaar zijn met hun woonomgeving. Dit betekent dat ze geen mobiliteits-, visuele-, lawaai- of andere hinder of gevaar voor de omgeving inhouden.

Binnen deze zone dient een minimale dichtheid van **35w/ha** worden gerealiseerd, met uitzondering van de beeldbepalende sites en de projectzones, alwaar de dichtheden voortvloeien uit de specifieke voorschriften.

Bebouwing

Bebouwde oppervlakte = max. 80% van de perceelsoppervlakte

Uitzondering: zone in het noorden van het plangebied (begrensd door de plangrens, zone 10 en zone7) heeft een max. bebouwde oppervlakte van 100%.

HOOFDVOLUME (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd)

In de zone wordt aanéengesloten bebouwing voorzien, tenzij dit onmogelijk is ten gevolge van de bebouwingssituatie op het aangrenzend perceel.

Nieuwe volumes moeten zodanig ingeplant worden dat het aanpalend perceel bebouwbaar blijft conform de respectievelijke zonevoorschriften.

inplanting:

afstand t.o.v. de rooilijn : 0m., tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan (→ uiterste grens der gebouwen).

Uitzondering: Voor de projectzone 'school' is langs de Sint-Laurentiusstraat eveneens bebouwing toegelaten waarbij de voorbouwlijn niet samenvalt met de rooilijn. Deze uitzondering wordt slechts toegelaten indien gebouwd wordt op minstens 70% van de rooilijn langs de Sint-Laurentiusstraat.

afstand t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 5m

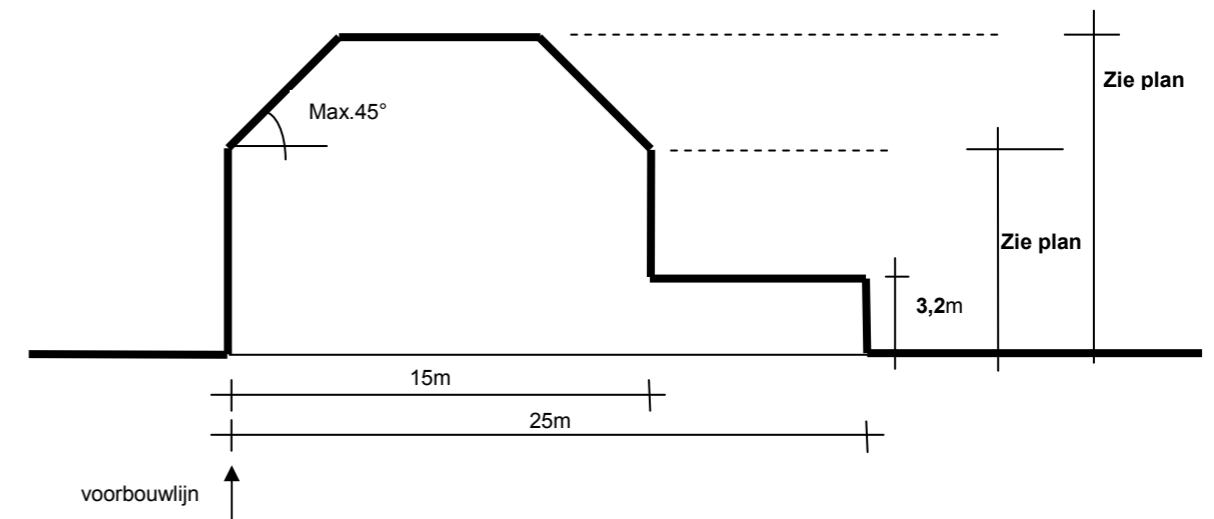
uitzondering: daar waar de zone 1 omgrensd wordt door de plangrens, zone 1 en zone 11, mag gebouwd worden tot tegen de achterkavelgrens.

afstand t.o.v. de zijkavelgrens: 0 m. Indien aanéengesloten bebouwing niet mogelijk is moet een vrije zijtuinstrook van min. 3m gerespecteerd worden

maximum gabariet :

max. kroonlijsthoogte : zie plan (K)

max. nokhoogte : zie plan (N)



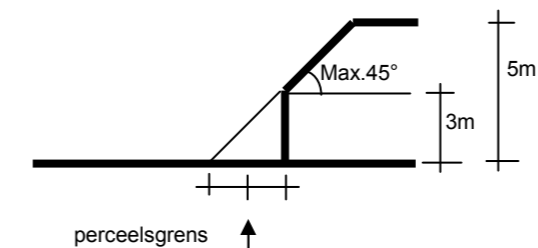
Een eventuele derde verdieping, onder een hellend dak, kan enkel aangewend worden als "duplexfunctie" (d.w.z. in functie van de woonfunctie in de lager gelegen verdieping). Zelfstandige woonegelegenheden zijn in deze verdieping niet toegelaten.

NEVENVOLUME (Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)

afstand t.o.v. de achterkavelgrens = ten minste de helft van de kroonlijsthoogte van het nevenvolume

afstand t.o.v. de zijkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.

Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume: 50m²



inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

Van de niet-bebouwde delen mag max. 80% verhard worden in waterdoorlatende materialen.

Voor elke 100m² verharding moet een hoogstammige boom voorzien worden.

Alle panden langs de Groenestraat moeten georiënteerd worden naar, en fysisch toegankelijk zijn via de Groenestraat.

2.2. zone voor wonen

bestemming

hoofdbestemming : wonen

nevenbestemming (De *nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal 30% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte*): kantoren, handel, horeca en diensten.

Alle activiteiten binnen deze zone, moeten functioneren op het niveau van de kern en moeten verenigbaar zijn met hun woonomgeving. Ook gemeenschaps- en openbare voorzieningen zijn toegelaten.

Binnen deze zone dient een minimale dichtheid van **25w/ha** worden gerealiseerd, met uitzondering van de beeldbepalende sites en de projectzones, alwaar de dichtheden voortvloeien uit de specifieke voorschriften.

Bebouwing

Bebouwde oppervlakte = max. 60% van de perceelsoppervlakte

HOOFDVOLUME (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd.)

In de zone wordt aanéengesloten, halfopen en/of geschakelde bebouwing toegelaten. Halfopen bebouwing wordt slechts toegelaten indien de aanpalende percelen bebouwbaar blijven conform de respectievelijke zonevoorschriften.

Nieuwe volumes moeten zodanig ingeplant worden dat het aanpalend perceel bebouwbaar blijft conform de respectievelijke zonevoorschriften.

inplanting:

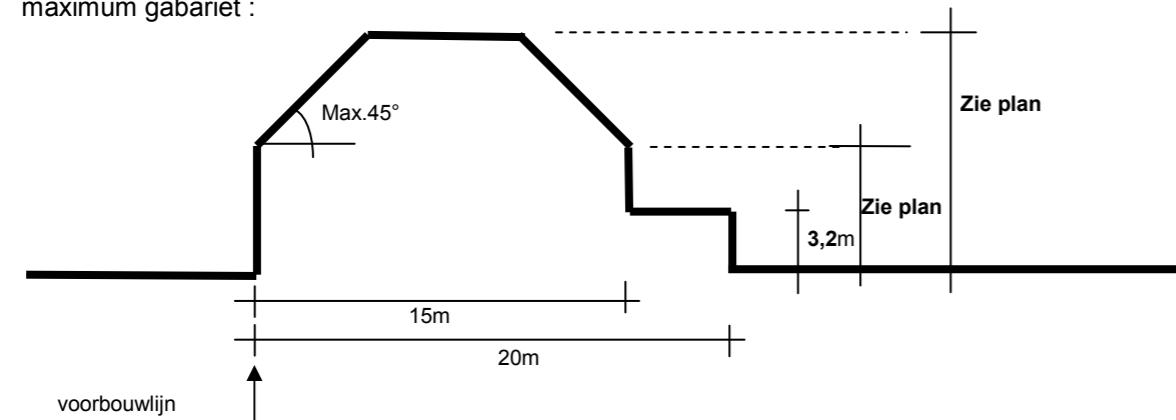
afstand t.o.v. de rooilijn : minimum 2m en maximum 8m.

afstand t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 5m

afstand t.o.v. de zijkavelgrens: 0m. Indien aanéengesloten bebouwing niet mogelijk is moet een vrije zijtuinstrook van minimum 3m gerespecteerd worden

woningen die palen aan een zonegrens, dienen een vrije zijstrook te garanderen van min. 3m, tenzij het gaat om vervangingsbouw van woningen die reeds op de perceelsgrens stonden.

maximum gabariet :

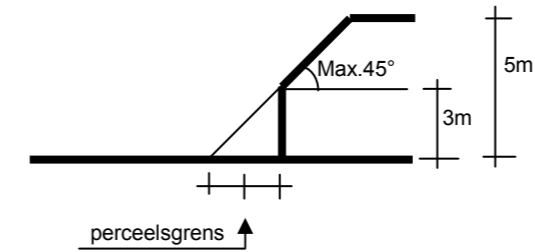


NEVENVOLUME (Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume.)

afstand t.o.v. de achterkavelgrens = ten minste de helft van de kroonlijsthoogte van het nevenvolume

afstand t.o.v. de zijkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.

Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume = 50m²



inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

Van de niet-bebouwde delen mag max. 50% verhard worden, in waterdoorlatende materialen.

Voor elke 50m² verharding (excl. Terras) moet een hoogstammige boom voorzien worden.

2.3. residentiële woonzone

bestemming

hoofdbestemming : wonen

nevenbestemming (De *nevenbestemming kan niet bestaan zonder de hoofdbestemming. De nevenbestemming beslaat maximaal 15% van de totale gerealiseerde vloeroppervlakte*): kantoren en diensten

uitzondering: in de beeldbepalende site "hoeve erf" is horeca toegelaten tot 60% van de vloeroppervlakte.

Alle activiteiten binnen deze zone, moeten functioneren op het niveau van de kern en moeten verenigbaar zijn met hun woonomgeving.

Binnen deze zone dient een minimale dichtheid van **20w/ha** worden gerealiseerd, met uitzondering van de beeldbepalende sites en de projectzones, alwaar de dichtheden voortvloeien uit de specifieke voorschriften.

Bebouwing

Bebouwde oppervlakte = max. 40% van de perceelsoppervlakte

HOOFDVOLUME (Het hoofdvolume is de bebouwing gerealiseerd op de voorbouwlijn. Binnen het hoofdvolume wordt de hoofdbestemming gerealiseerd.)

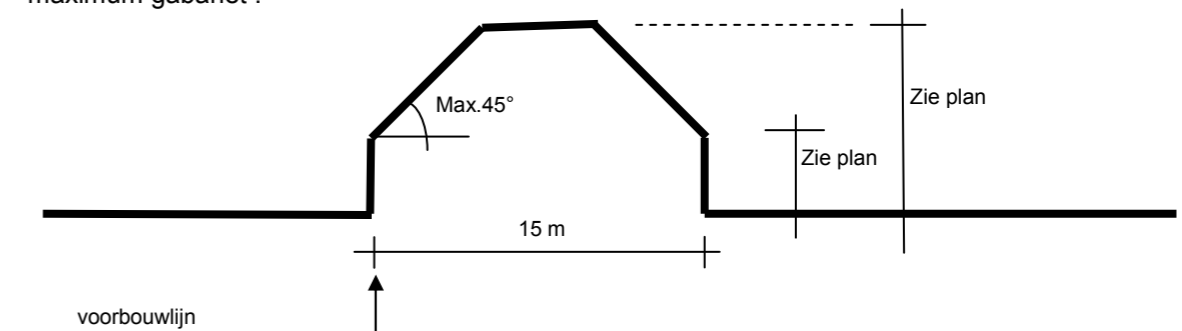
In de zone wordt enkel open en halfopen (koppels) bebouwing toegelaten.

Afstand t.o.v. de rooilijn : minimum 2m
maximum 8m

afstand t.o.v. de achterkavelgrens : minimum 4m

afstand t.o.v. de zijkavelgrens: minimum 3m bij open bebouwing
Bij koppelbouw is de afstand tot de zijkavelgrens hetzij 0m, hetzij minstens 3m.

maximum gabariet :

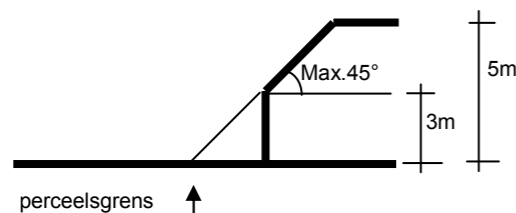


NEVENVOLUME (Het nevenvolume is alle bebouwing buiten het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en/of alle bebouwing los van het hoofdvolume).

nevenvolumes (bijgebouwen) kunnen enkel gerealiseerd worden in zoverre ze behoren tot de normale tuinuitrusting (garage, carport, tuinhuis, hobbyserre, duiventil, e.d...)

afstand t.o.v. de achterkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume
afstand t.o.v. de zijkavelgrens = ten minste de kroonlijsthoogte van het nevenvolume, tenzij kan aangebouwd worden aan de bebouwing, opgetrokken op de perceelsgrens met een aanpalend perceel.


Max. bebouwde oppervlakte van het nevenvolume = 50m²
max. gabariet voor het nevenvolume:



inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

Van de niet-bebouwde delen mag maximaal 25% verhard worden in waterdoorlatende materialen.

Op te heffen verkaveling

Voor de deelzone met  wordt het verkavelingsdeel van de verkaveling met dossiernummer 244.371, goedgekeurd op 10.03.1964, opgeheven bij de goedkeuring van voorliggend bpa nr.1 Centrum.



2.4. zone voor huisvesting en dienstverlening

bestemming

De zone is bedoeld voor woningen en dienstverlening (eventueel gebouw voor OCMW administratie)

Minimaal 8 woonegelegenheden moeten gerealiseerd worden.

Ingeval van realisatie van het OCMW gebouw moeten minimaal 5 woonegelegenheden gerealiseerd worden.

Bebouwing

Binnen de zone is zowel aaneengesloten, halfopen en open bebouwing toegelaten. In geval van open en/of halfopen bebouwing dient de vrije zijkavelstrook minstens 3m te zijn.

De afstand tot de rooilijn is vrij en de afstand tot de achterkavelgrens dient minstens 3m te zijn.

De bebouwing heeft een maximale bouwdiepte op het gelijkvloers, evenals op de verdieping van 15m.

Max. kroonlijsthoogte = 6m
Max. nokhoogte = 12m
De dakhelling is maximaal 45°

Langs de beek dient aan beide zijden vanaf de bovenkant van het talud een bouwvrije strook van 5m gerespecteerd te worden.

inrichting niet bebouwde zones

De niet bebouwde delen achter de woningen, moeten ingericht worden als groene zone, al dan niet voor private tuinen.

De aanplanting van bomen in de bouwvrije strook langs de beek is toegelaten, met een maximum gemiddelde van één boom per 10m. Verhardingen zijn in deze strook toegelaten, met uitzondering van de strook van 1m breedte onmiddellijk naast de beek gelegen.

5

2.5. zone voor de molen

bestemming

De zone kan enkel aangewend worden voor molenaarsactiviteiten, aanverwante activiteiten die een directe link hebben met de molen en ingrepen en activiteiten die dienen tot de publieke ontsluiting van de molen, in de zin van horeca of activiteiten in de culturele sector.

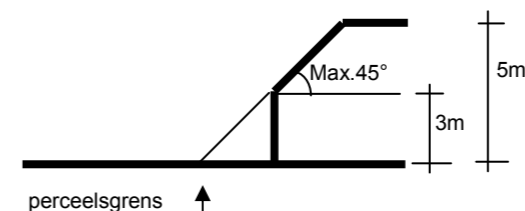
bebouwing

Voor de bestaande bebouwing gelden de bepalingen van het beschermingsbesluit

Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten mits het verkrijgen van een positief advies van de "afdeling RO-Vlaanderen".

Deze bebouwing mag de aard, het karakter, de historische eigenschappen en het uitzicht van de molen niet belasten.

maximum gabariet voor nieuwe bebouwing:



inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

De niet-bebouwde oppervlakte moet ingericht worden in functie van de inkleding van de molen in de directe omgeving.

Maximum 50% van de onbebouwde oppervlakte mag verhard worden in waterdoorlatende materialen.

hoogstammige bomen zijn verboden. (omwille van de windvang van de molen)

6

2.6. zone voor gemeenschapsvoorzieningen

bestemming

Deze zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen, diensten en organisaties met een openbaar of semi-openbaar karakter en alle aanverwante activiteiten, nodig voor de goede werking en organisatie van de dienst/instelling.

Alle werken, eigen aan de betreffende activiteit en nodig voor de dienst, zijn toegelaten, mits voldaan wordt aan de onderstaande bebouwings- en inrichtingsvoorschriften.

Als nevenbestemming wordt wonen toegelaten. Deze functie wordt beperkt tot één woonegelegenheid per entiteit.

Bebouwing

De bebouwing moet harmonisch inpasbaar zijn in de omgeving en voor zover de omgevingskwaliteit van de aangelanden niet wordt aangetast.

	Max.terrein-bezetting	Max. kroonlijst-hoogte	Max. nokhoogte	Plaatsing t.o.v. rooilijn	opmerkingen
Zone 6A	Inrichting conform beschermingsbesluit				
Zone 6B	85%	9m	16m	-	Functionele en relationele link met zone 7 en zone 12
Zone 6C	50% voor bovengrondse inrichtingen 100% voor ondergrondse inrichtingen	9m	16m	-	- Functionele en relationele link met zone 7 en 9 - ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via zone 9 moet mogelijk blijven.
Zone 6D	70%	7m	14m	-	-

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

- De niet-bebouwde oppervlakte moet ingericht worden in functie van de hoofdbestemming.
- Maximum 80% van de onbebouwde oppervlakte mag verhard worden. Per 100m² verharding dient een hoogstammige boom te worden aangeplant.

7

2.7. zone voor wegenis

bestemming

Openbaar domein, bestemd als wegenis en de daarmee verwante inrichtingen (trottoirs, parking, plein, e.a.....)

inrichting

Bebouwing wordt niet toegelaten. Andere constructies in functie van nutsvoorzieningen en/of ter verfraaiing van het straatbeeld zijn toegelaten. (straatmeubilair, kunstwerken, signalisatie, e.d...)

Bij de inrichting en/of herinrichting geldt als principe dat de verblijfskwaliteit in harmonie dient te zijn met de ontsluitingsfunctie.

8

2.8. pleinzone

bestemming

De zone is bestemd als openbaar plein en dient dusdanig te worden ingericht.

De sociale rol en het aanbieden van parkeermogelijkheden (zowel boven als ondergronds) zijn de hoofdfuncties

De verbinding voor gemotoriseerd verkeer is een ondergeschikte functie.

inrichting

Uit de inrichting van de zone moet blijken dat de hoofdfunctie van deze zone NIET de ontsluitingsfunctie is.

De zone mag volledig verhard worden. Per 150m² verharding dient één hoogstammige boom te worden aangeplant.

Bebouwing is niet toegelaten, behoudens de bepalingen van 1.8.

De bepalingen van deze zone dienen samen beschouwd te worden met deze van de "zone voor beek" (zone 10)

9

2.9. zone voor opritten

bestemming

Deze zone is bestemd als toegangsweg tot achterin gelegen bebouwing en parkeergelegenheden, verbindingsweg voor voetgangers en fietsers en tevens als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer voor de aangelanden.

inrichting

- Bebouwing is niet toegelaten.
- Maks. : De volledige zone mag verhard worden.
Min. : Minstens een strook van 4m moet verhard worden over de volledige lengte van de zone.
- De inrichting en verlichting van de zone moet zodanig zijn dat de sociale controle en de veiligheid optimaal zijn.
- Bebouwing is niet toegelaten, behoudens de bepalingen van 1.8.

10

2.10. zone voor beek

- Enkel overbruggingen zijn toegelaten in functie van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers.
- Het herkalibreren van de beek is toegelaten ter hoogte van de "zone voor groen bij beek" (zone 11), de parkzone (zone 12) en de pleinzone (zone 8).
- Alle ingrepen in deze zone dienen er op gericht te zijn de natuurverbindingfunctie en beleevingswaarde van de beek te verhogen.
- In functie van het bevorderen van de betrokkenheid van de mens met het watersysteem behoort ook zachte recreatie tot de mogelijkheden, voor zover deze de hierboven beschreven doelstellingen niet in het gedrang brengt.

11

2.11. zone voor groen bij beek

bestemming

De zone is bedoeld als "groene begeleider" van de beek.



De deelzone, aangeduid met gele arcering, heeft een openbaar karakter. In deze deelzone moet de vrije doorgang gewaarborgd worden.

inrichting

- Alle bebouwing en constructies zijn verboden, behoudens de bepalingen van 1.9.
- Aanplantingen en beheer dienen ecologisch, duurzaam en natuurvriendelijk te zijn en moeten de beek en de loop van de beek ten goede komen.
- Binnen deze zone zijn alle handelingen en ingrepen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het verhogen van de buffercapaciteit van de beek, indien dit nodig zou blijken.
- De bepalingen van deze zone dienen samen beschouwd te worden met deze van de "zone voor beek" (zone 10)

2.12. zone voor park

bestemming

Deze groene zone is bestemd om zondanig ingericht te worden dat ze een sociale functie kan vervullen.

bebouwing

- . Bebouwing wordt enkel toegelaten in functie van het onderhoud en het beheer van het park. De maximum toegelaten bebouwde oppervlakte is 30m².
- . Behoudens de bepalingen van 1.9., zijn andere constructies en inrichtingen enkel toegelaten indien ze behoren tot de reguliere parkuitrusting (vb. meubilair, wandelpaden, speeltuigen, e.d....)

inrichting/ niet bebouwde oppervlakte

De niet-bebouwde oppervlaktes en niet-verharde oppervlaktes dienen aangelegd te worden met streekeigen beplantingen. De aanleg moet getuigen van het sociale, zacht recreatieve en maatschappelijke nut van de groenzone.

De bepalingen van deze zone dienen samen beschouwd te worden met deze van de "zone voor beek" (zone 10)

2.13. zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang

bestemming

De zone is bestemd als doorgang voor voetgangers en fietsers en dient als dusdanig te worden ingericht.

inrichting

Binnen deze zone kunnen geen bouwwerken worden opgetrokken. Constructies in functie van nutsvoorzieningen zijn wel toegelaten.

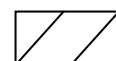
De zone mag evenwel volledig verhard worden.



Zone met nabestemming

Binnen deze zone gelden de zonevoorschriften van de zone 6 (zone voor gemeenschapsvoorzieningen), aangegeven door de kleur in de smalle stroken.

Zodra de schoolfunctie ophoudt te bestaan, worden de zonevoorschriften van de zone 1 (zone voor centrumfuncties) van kracht.



Zone met wisselbestemming

Binnen deze zone kan de bestemming gekozen worden. De bestemmingen die kunnen gekozen worden, zijn aangegeven door de kleur van de arceringen.

De zonevoorschriften van de overeenkomstige zone zijn van toepassing.

Beide bestemmingen kunnen samen bestaan binnen de afgebakende zone met wisselbestemming.

3. RELATIES

3.1. as beek

- . De as-lijn van de beek is de schematische weergave van de verbinding die moet gemaakt worden tussen de zones 11. Deze verbinding moet de continuïteit van de loop van de beek waarborgen.
- . De zonevoorschriften van de beek zijn hier eveneens van toepassing (2.10.)

3.2. natuurverbinding - as groene wandel- en fietsverbinding

- . De natuurverbinding is een schematische weergave voor een strook die een verbindende functie heeft voor het ecologisch en natuurlijk netwerk dat eigen is aan de beek.
- . Daarnaast is deze verbinding eveneens de schematische weergave van een voetgangers- en fietsersverbinding langs de beek.
- . De as verbindt de zones 11 en moet de continuïteit garanderen van de groenzone die de beek vergezelt.
- . Verhardingen zijn niet toegelaten.
- . De zonevoorschriften van de groenzone bij de beek zijn hier eveneens van toepassing (2.11.)

3.3. as voetgangers- en fietsersverbinding

De voetgangers-en fietsersverbinding is de schematische weergave van een verbinding voor fietsers en voetgangers.

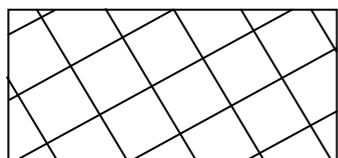
inrichting

- . De voetgangers- en fietsersverbinding heeft een minimale breedte van 2m.
- . De keuze van de materialen, infrastructuur, meubilair en verlichting moeten bevorderlijk zijn voor de sociale controle en de veiligheid.

3.4. as verbinding gemotoriseerd verkeer

- . Deze assen zijn de schematische weergave van een te realiseren weg voor gemotoriseerd verkeer.
- . De breedte van het verharde deel is minimum 5m en maximum 8m.
- . De zonevoorschriften van de wegenis zijn hier eveneens van toepassing (2.7.)

4. BEELDBEPALENDE SITES



In de deelzones, op het bestemmingsplan aangeduid met een gearceerde overdruk, dient er over gewaakt dat, bij initiatieven van nieuwbouw, verbouwing of renovatie, de positieve kwaliteiten en het beeldbepalend karakter van de bestaande constructie en/of omgeving en/of site niet verloren gaan. Zowel contextuele als eigentijdse ingrepen in positief-contrasterende zin worden als

mogelijk geacht.

Teneinde tot een stedenbouwkundig evenwichtige afweging te kunnen besluiten zal elke stedenbouwkundige aanvraag, gelegen in onderhavige deelzone, als volgt worden beoordeeld:

- De verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften van de respectievelijke zones wordt nagegaan.
- De hiernavolgende aandachtspunten, zullen afzonderlijk worden gecheckt en in positieve of negatieve zin worden getoetst. Er zal nagegaan worden, voor elk van deze aandachtspunten, of ze al dan niet het beeldbepalend karakter van de site ondersteunen.
 - . Het architecturaal karakter.
 - . De gebruikte materialen
 - . Het respecteren en ondersteunen van de bestaande volumes en gabarieten. Schaalbreuken en bruske overgangen moeten met grote zorg worden geëvalueerd.
 - . De inpasbaarheid in het straatbeeld.
 - . Het respect voor de eventuele historische context van de site.
- Voornoemde afzonderlijke toetsingen van de diverse aandachtspunten zullen daarna in hun onderlinge samenhang worden afgewogen.
- Een eindbeoordeling zal worden geformuleerd met benadrukking van positieve of negatieve globale appreciaties op het vlak van de ruimtelijke en architecturale capaciteiten en de wijze van omgaan met de privacy-aspecten t.a.v. de bestaande woonomgeving.
- reclame panelen van meer dan 1m² zijn niet toegelaten
- Alle bebouwing, aangeduid met een asterisk moet behouden worden.

(de BB-sites worden in het bestemmingsplan onderscheiden door een paarse drukletter-aanduiding)

A. site 'kerk'

Hier primeren het historisch waardevol en beeldbepalend karakter van de kerk, het kloostergebouw en hun omgeving. Deze dienen behouden te blijven. Daarnaast wordt ook de site ten NO van de kerk opgenomen omdat ze bij een nieuwe invulling ervan, gelet op de hoeklocatie, een grote herkenbaarheid moet hebben die de ruimtelijke en architecturale kwaliteit van het dorpscentrum moet ondersteunen.

B. site 'gemeentehuis'

Hier primeren niet in eerste instantie de historische of esthetische kwaliteiten van de bestaande bebouwing, maar wel de volumewerking van de gebouwen versus de openbare ruimte die aanzet geeft tot een pleinkarakter. Deze kwaliteit, het "plein-karakter", moet, bij een eventuele nieuwe invulling behouden blijven en gevaloriseerd worden.

Van twee gebouwen, aangeduid met een asterisk, is het wel het esthetisch en beeldbepalend karakter dat van belang is. De twee gebouwen maken deel uit van een kleine woninggroep (4) die één samenhangend geheel vormt door hun planting, architectuur, voorkomen en leeftijd.

C. site 'schoolhuis'

Het beeldbepalend karakter is tweeledig:

1. Het historisch, esthetisch en beeldbepalend karakter van de onderwijzerswoning en zijn aanhorigheden. Deze dienen behouden te blijven
2. De volumewerking van de gebouwen rond het kruispunt, die een typerende gesloten straatwand met enig pleineffect vormen. Deze kwaliteit moet, bij een eventuele nieuwe invulling, behouden blijven en gevaloriseerd worden.

D. site 'private woning'

Hier primeert het architecturaal karakter van het gebouw, dat heel kwalitatief-esthetisch en kenmerkend is. Het karakter van dit gebouw en de omgevingsaanleg dienen behouden te blijven.

E. site 'molen' en 'hoeve erf'

Hier primeren zowel het historisch als esthetisch karakter, die deze site, vooral gelet op de ligging aan het kruispunt, beeldbepalend maken. De met asterisk aangeduide gebouwen dienen daarom integraal behouden te blijven.

F. site 'Hoeve Loppemsestraat'

In deze site primeert het historisch karakter en het heemkundig karakter. De configuratie van de gebouwen en het karakter van de site, die eigen zijn aan deze landbouwzettel, dienen gerespecteerd te worden.

5. PROJECTZONES

Alle initiatieven binnen een projectzone kunnen slechts vergund worden indien ze kaderen binnen onderstaande inrichtingsprincipes. Een inrichtingsstudie geeft duidelijkheid in de ontsluiting, het aanzicht, de architecturale kwaliteiten, de dynamiek en de functionaliteit van het hele project.

Fasering is mogelijk. Bij gefaseerd aansnijden van een projectzone moet uit het inrichtingsplan blijken dat het resterend deel van de projectzone perfect realiseerbaar is conform de zonevoorschriften en conform de goede ruimtelijke ordening.

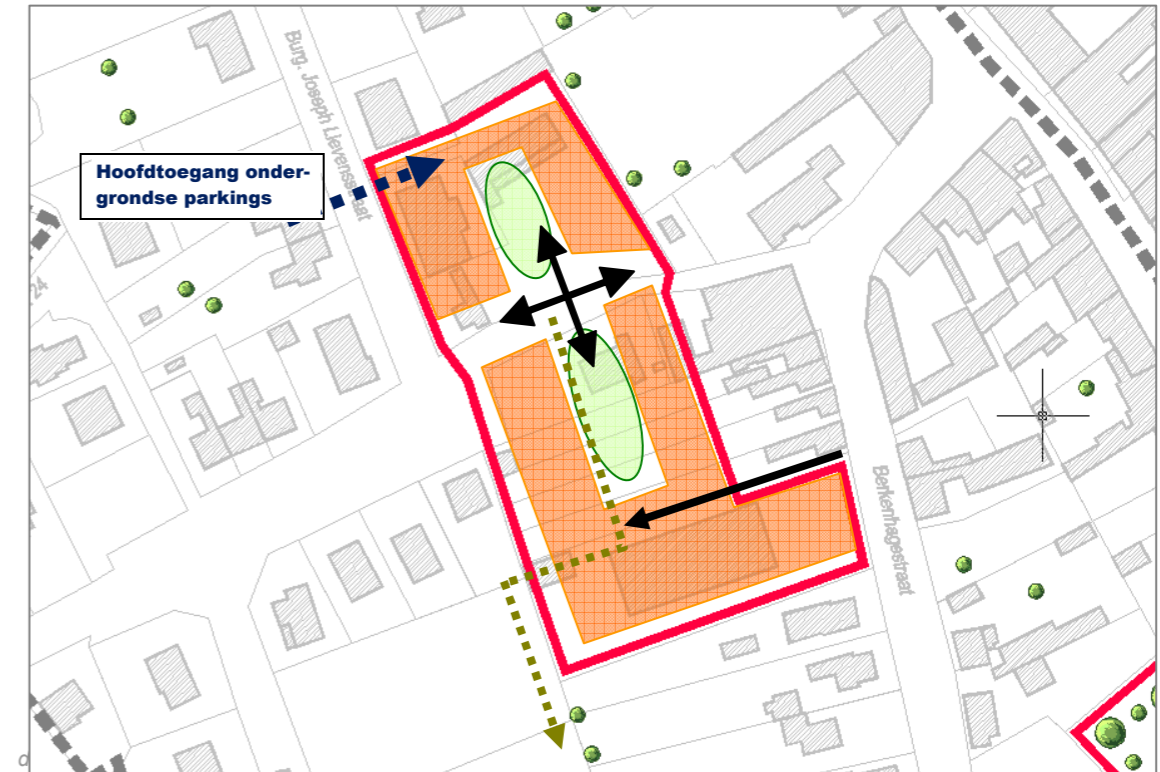
5.1. projectzone 'school'



deze schets is een schematische visualisatie van de bindende inrichtingsprincipes.

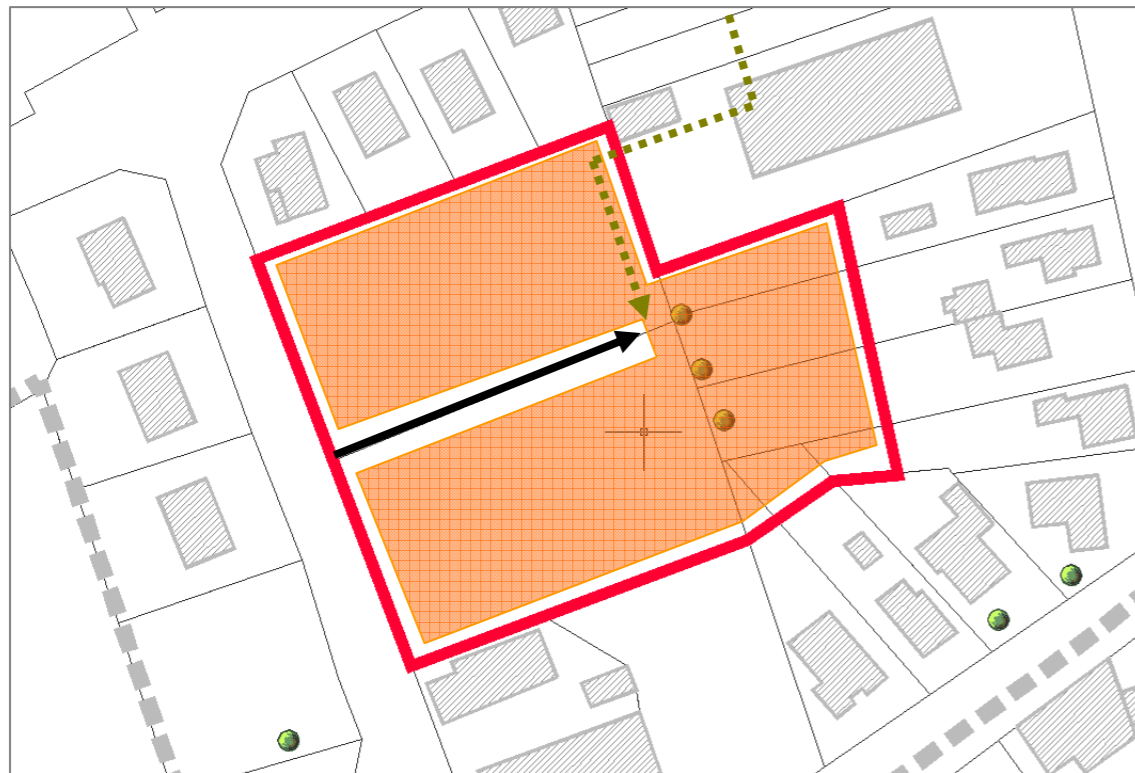
- . Deze projectzone is volledig gelegen in bestemmingszone 1. Er dient te worden gestreefd naar een menging van woningtypologieën.
- . Uit het inrichtingsplan moet blijken dat de opgelegde voetgangers- en fietsersverbinding zo aangelegd wordt, dat een verbinding tussen de weg in zone 4 en de St. Laurentiusstraat gerealiseerd wordt. Gemotoriseerd verkeer (ook plaatselijk) dient hier geweerd te worden.
- . De parkeervoorzieningen voor residenten moeten ondergronds georganiseerd worden. Uit het inrichtingsplan moet blijken dat de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage, de verkeersafwikkeling in de St. Laurentiusstraat en op het Kerkplein, niet bezwaart.
- . Bebouwing in de vorm van een woonerf is toegelaten. Doch, eventuele centrumfuncties moeten georiënteerd worden naar de St. Laurentiusstraat of naar het Kerkplein.

5.2. projectzone 'woonerf'



- . Deze projectzone is volledig gelegen in zone 2. De voorschriften van deze zone zijn hier van toepassing.
- . Binnen deze projectzone dienen twee woonerven te worden gerealiseerd, waarbij één coherent geheel wordt nagestreefd tussen zuidelijk en noordelijk deel (langs beide kanten van het verbindingsstraatje tussen de Burg. J. Lievensstraat en de Berkenhagestraat).
- . Het woonerf moet zo geconcipeerd worden dat er twee sites ontwikkeld worden, telkens rond een centrale zone, langs beide zijden van de openbare weg.
- . Een nieuwe toegangsweg moet gerealiseerd worden vanuit de Berkenhagestraat, teneinde ook voor het gemotoriseerd verkeer ontsluiting te garanderen voor het meest zuidelijk deel van de projectzone.
- . Doorheen het project moet een voetgangers- en fietsersverbinding gerealiseerd worden die de openbare weg verbindt met de erftoegangsweg van het meest zuidelijk deel en vervolgens toelaat de projectzone 'boerderij' te bereiken.
- . Binnen deze projectzone moeten minstens 25 woongelegenheden worden gecreëerd.
- . parkeergelegenheden dienen ondergronds te worden georganiseerd en de ontsluiting moet gebeuren via de Burg. Joseph Lievenslaan en/of de Berkenhagestraat.

5.3. projectzone 'boerderij'



deze schets is een schematische visualisatie van de bindende inrichtingsprincipes.

- . Deze projectzone is volledig gelegen in zone 3. De voorschriften van deze zone zijn hier van toepassing.
- . Binnen deze zone moeten minstens 7 woningen gerealiseerd worden.
- . Ongeacht de gerealiseerde dichtheid, moet een ontsluitingsweg worden gerealiseerd die tevens aansluit op de opgelegde voetgangers- e fietsersverbinding.
- . Voor alle percelen die palen aan de Burg. Jos Lievensstraat, geldt dat de voorgevels moeten georiënteerd worden naar de Burg. Jos Lievensstraat.

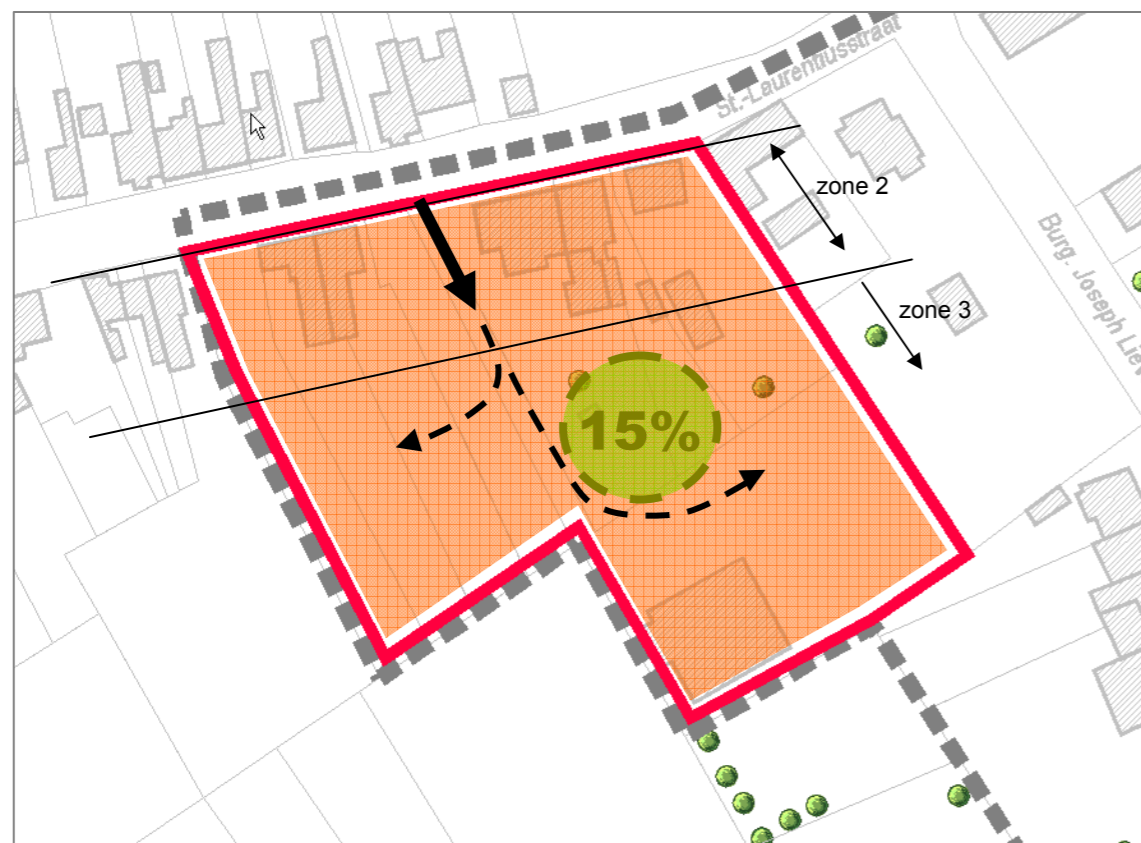
5.4. projectzone 'park'



deze schets is een schematische visualisatie van de bindende inrichtingsprincipes.

- . Deze projectzone is volledig gelegen in zone 3. De voorschriften van deze zone zijn hier van toepassing.
- . De zone moet ingericht worden als een woonpark, waarbij het bestaande waardevol groenpatrimonium maximaal moet bewaard blijven en zo mogelijk versterkt. Het bestaande waardevol groenpatrimonium dient in kaart te worden gebracht. Deze inventaris/kaartweergave maakt deel uit van de verkavelingsaanvraag/stedenbouwkundige aanvraag voor de ontwikkeling van de projectzone.
- . Binnen de zone moeten minimaal 2 en maximaal 4 woningen gerealiseerd worden.
- . Ongeacht de gerealiseerde dichtheid en de inplanting van de woningen, moet een voetgangers- en fietsersverbinding gerealiseerd worden tussen de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en de Berkenhagestraat.

5.5. projectzone St. Laurentiusstraat



deze schets is een schematische visualisatie van de bindende inrichtingsprincipes.

- . ontsluiting: via de St. Laurentiusstraat met max. één aansluitpunt.
- . Binnen de zone moeten minstens 12 woningen (= $\pm 15w/ha$) en maximaal 22 woningen worden gerealiseerd (= $\pm 25w/ha$).
Minimale densiteit van $15w/ha$ en max. densiteit van $25w/ha$
- . minstens 12a ($1200m^2$) moet voorzien worden voor aaneengesloten groenzone. (= $\pm 15%$ van de projectzone). Nieuwbouwprojecten kunnen slechts vergund worden mits de garantie op de realisatie van deze groenzone er is.

GEOMEX bvba

landmeetkundig studie- en expertisebureau
digitale topografie en cadtoepassingen
verkavelingen stedenbouw geo-planning
opmetingen schattingen plaatsbeschrijvingen

Dossiernr.	04G202
Aantal plannen :	3
Plan nr. :	2/3
Schaal :	1/1000
Oppervlakte BPA :	17Ha 75A 20Ca

Provincie : West-Vlaanderen

Arrondissement : Brugge

Gemeente : Zedelgem

DATUM		
12/04/2006	voorontwerp	
27/02/2009	2de voorontwerp	
mei 2009	2de ontwerp	
---	---	
---	---	

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

" nr. 1 CENTRUM "

zijnde een wijziging van het goedgekeurde (MB 29.10.1981) en reeds gedeeltelijk gewijzigd (MB 08.12.2005) bpa Centrum

Plan 2 : BESTEMMINGSPLAN

2de ONTWERP

Betreffend BPA bestaat uit 4 niet te scheiden delen, zijnde deel 1 plan 1 bestaande toestand,
deel 2 plan 2 bestemmingsplan, deel 3 stedenbouwkundige voorschriften en deel 4 plan 3 onteigeningsplan

Opgemaakt door het studie bureau GEOMEX bvba
Kapelleriestraat 3 te 8840 STADEN

Hans VANROOSE
gezworen landmeter-expert (M.S.O.G.)

François BROUWERS
gezworen landmeter-expert (M.S.O.G.)

SABIEN TYBERGHIE
Ruimtelijk Planner

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING
HUISVESTING EN MONUMENTEN EN
LANDSCHAPPEN (AROHM)

Nr. RP 990/32006/0073

Brussel, -----

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR. 2.24/31040/658

Brussel, 17 MEL 2010
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS

VOORZITTER
DAVID DE SPIEGELEER

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad
van ZEDELGEM in zitting van 27.08.2009
De Gemeentesecretaris
Mevr. Malengier Heidi

De Burgemeester
Dhr. Verhegge Hilaire



Het college van Burgemeester en Schepenen van Zedelgem
bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek
op het Gemeentehuis van Zedelgem werd neergelegd van
tot 19.10.2009 - 10.11.2009

De Gemeentesecretaris
Mevr. Malengier Heidi

De Burgemeester
Dhr. Verhegge Hilaire





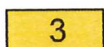
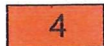
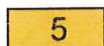
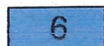
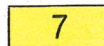
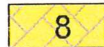
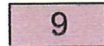
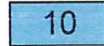


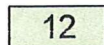
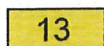










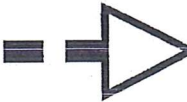







Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ZEDELGEM in zitting van 28.01.2010
de gemeentesecretaris
Mevr. Malengier Heidi


de burgemeester,
Dhr. Verhegge Hilaire



Verklaring bij bestemmingsplan

Verklaring bij bestemmingsplan

-  zone voor centrumfuncties
-  zone voor wonen
-  zone voor residentieel wonen
-  zone voor sociale huisvesting / bejaardenwoningen en dienstverlening
-  zone voor molen
-  zone voor gemeenschapsvoorzieningen
-  zone voor wegenis
-  zone voor plein
-  zone voor opritten
-  zone voor beek
-  zone voor groen aan beek
-  deelzone openbare karakter
-  zone voor park
-  zone voor voetgangers -en fietsersdoorgang
-  zone met wisselbestemming
-  zone met nabestemming
-  **UITGESLOTEN**
-  **UITGESLOTEN**
-  BB - beeldpalende sites
- A** site 'kerk'
- B** site 'gemeentehuis'
- C** site 'schoolhuis'
- D** site 'private woning'
- E** site 'molen' en 'hoeve erf'
- F** site 'hoeve Loppemsestraat'
-  **M** symbool voor beschermd monument
-  * te behouden bebouwing
-  projectzone
-  as beek
-  as groene wandel en fiets verbinding
-  as verbinding gemotoriseerd verkeer
-  as voet - fiets verbinding
-  omtrek zones
-  verplichte bouwlijn
-  uiterste grens der bebouwing
-  omtrek BPA
-  bestaande bebouwing
- 

K	
N	
	
- K = maximale kroonlijsthoogte
- N = maximale nokhoogte
- = 1W --> uitsluitend ééngesinswoningen
- ≥ 1W --> meergezinswoningen toegelaten

