

PROVINCIE OOST - VLAANDEREN

GEMEENTE MERELBEKE

BPA nr. 21

HEIWIJK

**STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN**

PLANNR.

DOSSIERNR.

| DATUM | ONTWERPFASE | GOEDK. |
|---------|-------------|--------|
| 16/6/92 | ONTWERP | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

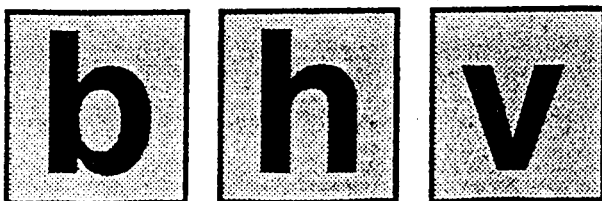
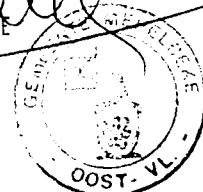
ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. D 4144/30
Brussel, 30 mei 1994
de Vlaamse Minister van Openbare Werken, Ruimtelijke
Ordening en Binnenlandse Aangelegenheden,
(get) Theo KELCHTERMANS

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

Voor eensluidend afschrift,
Merelbeke, 12 juli 1994
In opdracht
De Secretaris

L. ELBOOT

De Burgemeester,
J. PEDE



BURO HUBERT VYNCKE BVBA
PALINGHUIZEN 146 - 9000 GENT - TEL.: (091)27 83 87 - 24 33 15

DE STEDEBOUWKUNDIGE

[Handwritten signature]

22 DEC. 1992

HUBERT VYNCKE

PROVINCIE
GEMEENTE
B.P.A. NR. 11

OOST-VLAANDEREN
MERELBEKE
HEIWIJK

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET BIJZONDER PLAN
VAN AANLEG NR. 11 HEIWIJK
vlg. ART. 16. van de wet op de Stedebouw en de Ruimtelijke
Ordering.

I. ALGEMENE BEPALINGEN :

ART. 1. ALGEMEEN :

In al de stroken voorzien in dit plan, zullen inrichtingen van openbaar nut, horende bij de uitrusting van de zonering, mogen opgericht worden, voor zover ze niet hinderend, of niet storend zijn voor het uitzicht van de bestaande of voorziene omgeving. De reglementering inzake bouwvolumes der betreffende zones moeten gerespecteerd worden.

1.1. Bestemmingen :

Hoofdbestemmingen van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 75 % der vloeroppervlakten is bestemd binnen de betrokken zone. Voor open ruimten is dit 75 % van de perceelsoppervlakte.

Nevenbestemmingen zijn deze waarvoor minder dan 25 % van de vloer- of perceelsoppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone.

De niet bebouwde terreinen binnen een zone worden automatisch tuinzone of groen zone.

1.2. Kavelgrenzen :

Alle nieuwe kavelgrenzen staan zoveel mogelijk loodrecht op de as van de wegen en verlopen in rechte lijn ten minste tot 10 m voorbij de voorgevelbouwlijn.

1.3. Peil der gebouwen :

De aangegeven normatieve hoogte der gebouwen wordt gemeten vanaf het peil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het peil van de inkomdorpel wordt bepaald door :

a. Voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van de trottoirband van de aangrenzende openbare weg ter plaatse van de hoofdtoegang, met een maximum hoogte van + 40 cm.

b. Voor andere gevallen : de gemiddelde hoogte van het aansluitend maaiveld of het peil t.o.v. de trottoirband van de dichtst aanliggende openbare weg, met een max. hoogte van + 40 cm.



Uitgesloten teksten

ART. 2. DEFINITIES :2.1. Bruto terreinoppervlakte:

Het terrein wordt gedefinieerd door de totale perceelsoppervlakte of de som der percelen binnen en buiten de zone m.i.v. de aanliggende wegenis tot aan de as, we spreken van een Bruto- terreinoppervlakte (T).

2.2. V/T :

Is de verhouding van het totaal aantal m2 vloeroppervlakte van een gebouw t.o.v. de Bruto- terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.

2.3. GV/T :

Is de percentage van het totaal aantal m2 grondvloeroppervlakte zijnde de oppervlakte ingenomen door gebouwen op het terrein t.o.v. de Bruto- terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.

2.4. I/T :

Is de verhouding van de inhoud der gebouwen in totaal m3 t.o.v. de Bruto- terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt in m2.

2.5. Gr./T :

Is de verhouding van het totaal aantal m2 groenoppervlakte van een perceel of zone t.o.v. de Bruto- terreinoppervlakte waarop gebouwd wordt.

2.6. Achtergebouw :

Een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zonder aansluiting.

2.7. Agrarisch bedrijf :

Een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van produkten door middel van het telen van gewassen en/of het houden of kweken van dieren.

Worden ook aanzien als agrarisch bedrijf de distribuerende, overwegend niet- produktieve bedrijven welke niet grondgebonden zijn.

De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.

2.8. Ambachtelijk bedrijf :

Het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken, herstellen of installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

2.9. Bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meerdere bedrijfsactiviteiten.

2.10. Bedrijfs- of Dienstwoning :

Een woning in of bij een gebouw op een terrein, dat kennelijk slechts bedoeld is voor de huisvesting van een persoon wiens aanwezigheid noodzakelijk wordt geacht, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

2.11. Bio- Industrieel bedrijf:

Zijn agrarische bedrijven bedoeld in het punt niet-grondgebonden agrarische bedrijven hoofdzakelijk gericht op intensieve veeteelt. De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.

2.12. Bouwhoogte:

De vermelde hoogten zijn deze van de bovenzijde van de kroonlijst. Voor zover niet vermeld in de specifieke voorschriften bedraagt zij per bouwlaag 3 m.

2.13. Bouwlaag:

Een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw, kelders en dak- of zolderruimten.

2.14. Complementair bedrijf:

Dienstverlenende bedrijven die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van industriële of ambachtelijke bedrijven, alsook voor de agrarische sector en de tuinbouwsector.

Voor de agrarische sector en de tuinbouwsector dient de beoordeling ervan en de normen van leefbaarheid te worden bepaald door het bestuur van landinrichting.

2.15. Dienstverleningsbedrijven :

Bedrijven die omwille van hun functies en hun frequente relaties met het publiek, eng verbonden zijn met de functies wonen, werken, recreatie e.d.

2.16. Grondgebonden agrarisch bedrijf :

Een agrarisch bedrijf waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van teelten in openlucht en de bijhorende accommodaties.

De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.

4.17. Kleinhandel :

Het bedrijfsmatig uitstallen en te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending voor eigen gebruik en niet voor de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

2.18. KMO :

Kleine en Middelgrote ondernemingen.
Bestaande uit Kleinbedrijven, Ambachtelijke bedrijven en complementaire bedrijven.

2.19. Niet- Grondgebonden agrarisch bedrijf
(Para- agrarisch bedrijf) :

Een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk geen gebruik maakt van de open grond. Dit omvat dus alle agrarische bedrijven die de gronden voor minder dan 50% benutten voor grondgebonden agrarische activiteiten.
De normen van leefbaarheid worden bepaald door het bestuur van landinrichting.

2.20. Tuinbouwbedrijf :

Sectoractiviteit van de agrarisch sector gericht op sierteelt, fruitteelt, groenteteelt en boomteelt.

2.21. Agrarisch bouwperceel/ erf :

Een aaneengesloten stuk grond waarop geconcentreerde bebouwing ten behoeven van één agrarisch bedrijf is toegestaan en waar ook de bedrijfswoning aanwezig is en één geïntegreerd geheel vormt.

ART. 3. OVERGANGSBEPALINGEN :3.1. Gebouwen:**Agrarische gebouwen :**

De bestaande Land- en tuinbouwbedrijfsgebouwen, blijven in alle zoneringen hun recht van uitbating en exploitatie behouden alsmede de kans op uitbreidingen aansluitend aan het bestaande bedrijf. Tevens behouden ze hun rechten inzake de exploitatievergunningen.

Niet - Agrarische gebouwen:

Het betreft hier de niet- agrarische gebouwen en woningen.

Een bestaand bouwwerk, dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp BPA bestond of in uitvoering was, en dat afwijkt van de zonering van het BPA of binnen een niet geëigende zone staat, mag behouden worden alsook:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algemene vernieuwing of verandering van het bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. Het ver- of herbouwen of uitbreiden van bestaande gebouwen kan wat woningen betreft maximaal leiden tot een bouwvolume van 800 m³ met een grondoppervlakte van 200 m².
- c. De ver- of herbebouwing van bedrijfsgebouwen mag maximaal leiden tot een volumevermeerdering van 100 ten honderd van het bestaande volume.

Deze ver- of herbebouwingen moeten gebeuren met in achtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatsen vlg. het BPA zijn bepaald. Deze overgangsmaatregel is alleen van toepassing voor zover het de goede ruimtelijke ordening in de betrokken zone niet schaadt en in verband met de agrarische zones, de uitbating van deze sector niet in het gedrang brengt.

In verband met woningen moeten de woningen effectief zes maand bewoond zijn geweest gedurende twee voorafgaandelijke jaren van de aanvraag tot uitbreiding of wijziging.

Deze overgangsmaatregelen zijn ook geldig voor een verleende bouwvergunning op datum van voorlopige goedkeuring van het BPA.

Deze overgangsmaatregel is eveneens van toepassing voor de uitbreiding van bestaande woningen en bedrijven in de geëigende zones.

De weigering van afwijkingen tot ver- of herbebouwing of uitbreiding van bestaande gebouwen

en woningen kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een schadevergoeding.

3.2. Gebruik:

Het rechtmatig gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het BPA op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp BPA, mag worden voortgezet en gewijzigd voor zover door die wijziging de tegenstrijdigheid met het plan niet worden vergroot.

Elke gebruikswijziging is vergunningsplichtig.

Agrarisch gebruik :

De bestaande Land- en tuinbouwbedrijven zijnde grondgebonden of niet- grondgebonden bedrijven met hun bijhorende bedrijfsgebouwen en constructies, blijven in alle zoneringen hun recht van uitbating en exploitatie behouden alsmede de kans op uitbreidingen aansluitend aan het bestaande bedrijf. Tevens behouden ze hun rechten inzake de exploitatievergunningen.

Algemeen Bedrijfsgebruik:

Het betreft hier het niet- agrarisch gebruik. Een bestaande bedrijf, dat op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp BPA bestond of in uitvoering was, en dat afwijkt van de zonering van het BPA, mag behouden worden mis zich aan te passen aan de eisen van vergunningen inzake exploitatie en bouw.

De weigering van afwijkingen tot het vergunnen van bedrijven in de niet- geëigende zones of de uitbreiding ervan kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een schadevergoeding.

Deze overgangsmaatregel is eveneens van toepassing voor de uitbreiding van bestaande bedrijven in de geëigende zones.

3.3. Opvullingsregel:

De opvullingsregel is van toepassing in alle niet-woongebieden met uitzondering van de parkzone, bufferzone en boszone, en voor zover de goede ruimtelijk ordening niet in het gedrang komt en voor zover ze de bestemming van het betrokken gebied niet schaden. Deze regel is ook uitsluitend van toepassing betreffende woningen met een louter residentiële functie hetzij een functie die complementair is aan het wonen.

Volwaardige agrarische bedrijfswoningen kunnen dus niet in aanmerking komen.

Bij uitzondering kunnen bouwwerken voor woningen worden toegestaan indien ze gelegen zijn bij het in werking treden van het BPA, binnen een woningengroep aan dezelfde kant van een openbare uitgeruste weg en voor zover de

afstand tussen twee woningen niet groter is dan 70 m. Bij uitzondering kan worden toegestaan dat een gebouw dat reeds tot woning heeft gediend of deel heeft uitgemaakt van een bewoond geheel, voor bewoning wordt ingericht. De weigering van deze overgangsmaatregel tot het bouwen met de opvullingsregel kan geen aanleiding geven tot het verschuldigd zijn van een schadevergoeding gezien de goede ruimtelijke ordening niet mag geschaad worden.

ART. 4. EXPLOITATIEVERGUNNINGEN:

Inzake de adviezen met betrekking tot ruimtelijke ordening en beslissingen i.v.m. het verlenen van een exploitatievergunning of een milieuvergunning mogen de gemachtigde ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de Deputatie en de Gemeenschapsminister die het Leefmilieu onder zijn bevoegdheid heeft, afwijken van de bindende en de verordende voorschriften van het plan, onder elk van de volgende voorwaarden:

1. Wanneer voor de desbetreffende hinderlijke activiteit een exploitatievergunning verleend was vóór de goedkeuring van het BPA door de Vlaamse Executieve en voor zover niet vermeld in bovengenoemde overgangsbepaling voor de agrarische bedrijven en mits het voorleggen van bewijzen van een vergunning verleend vóór de goedkeuring van het BPA.
2. De hinder, vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet vergroot wordt. Het advies en/of beslissing moet in functie van dit criterium gemotiveerd worden.

ART. 5. OPENBARE WEGEN :

5.1. Rijwegen :

Zones bestemd voor verkeerswegen, woonstraten, openbare parkéerterreinen e.d.
In zoverre deze zones nog niet tot de openbare wegenis behoren, zullen ze hierbij ingelijfd worden door afstand of onteigening. De verhardingen zijn niet of enkel schematisch aangegeven.
Bij de aanleg van nieuwe of de heraanleg van bestaande straten en pleinen zullen deze op deskundige wijze van beplantingen voorzien worden.

5.2. Wandelwegen :

Zones bestemd voor wandelwegen en plaatselijk verkeer. In zoverre deze zones nog niet tot de openbare wegenis behoren, zullen ze hierbij ingelijfd worden door afstand of onteigening.
Deze wandelwegen worden uitgerust en kunnen gebruikt worden voor dienst- en toeleveringsverkeer.

ART. 6. PUBLICITEIT :

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

6.1. In alle zoneringen :

In alle zoneringen is het volgende toegelaten:

- Het aanbrengen van een uithangbord of naamplaat, die een beroep of winkel aanduidt en geen 0,40 m² overtreft.
- De aanplakbrieven i.v.m. de huur of verkoop van onroerende goederen.
- Wegwijzers en informatiepijlen.
- Merken en namen geschreven op produkten die op de openbare weg te koop worden gesteld, of op toestellen voor de verkoop van die produkten, op terrasafsluitingen of op verplaatsbare constructies en reclamenwagens e.d.
- Het plaatsen van borden bestemd voor het dragen van opschriften en aanplakbrieven die kunnen ingeschreven worden in een rechthoek waarvan de oppervlakte 75 cm² niet overschrijdt, die tijdelijk worden aangebracht en betrekking hebben op culturele, caritatieve, godsdienstige, sportieve en recreatieve gebeurtenissen en activiteiten.
- Het aanbrengen van aanplakbrieven met een oppervlakte van ten hoogste 2 m², naar rato van één aanplakbrief per zijgevel, op de gebouwen gelegen in de bouwzones van de gemeente.
- Hetzelfde is van toepassing op schuttingen of borden die braakliggende gronden afsluiten, waarvan de afsluiting is vergund en gespecificeerd i.v.m. publiciteit.
- Het aanbrengen van tijdelijke aanplakborden mits toestemming van het gemeentebestuur o.a. voor werfafsluiting, werfplakaten, verkiezingen e.d.
- Het aanbrengen van blijvende aanplakborden, niet groter dan 2 m², is toegelaten op de plaatsen voorzien of toegelaten door het openbaar bestuur.

6.2. In de zones waar publiciteit is toegelaten :

In de zones waar publiciteit is toegelaten zijn volgende voorschriften van toepassing :

A. Publiciteit eigen aan de bestemming van een zone :

Onder bestemming van een zone die in aanmerking komen voor publiciteit verstaan we commerciële terreinen en gebouwen zoals bedrijfswoningen, handel- nijverheid- en industriële gebouwen, sportgebouwen en zones, horecabedrijven, kantoren e.d.

De publiciteit kan gebeuren aan de gebouwen of los

ervan op het terrein.

De maximum toelaatbare totale oppervlakte van een paneel is 8 m².

Aan de gevel van een bedrijfswoning of bedrijfsgebouw mag het gevelvlak waarop of waarvoor de publiciteit geplaatst is niet meer dan 50% bedekt zijn. Het bedekken van de gevelopeningen is altijd verboden.

Afstanden :

Aan de gevel bevestigd :

op min. 1 m van de zijdelingse hoek of grens van het gebouw.

Los van de gevel :

op min. 3 m van de perceelsgrens en min. 2 m achter de rooilijn.

Hoogten :

De max. hoogte wordt bepaald door de nokhoogte van het aanpalend gebouw. Bij gebrek aan gebouw mag het paneel niet hoger zijn dan 6 m.

B. Publiciteit los van de bestemming van een zone :

Onder publiciteit los van een bestemming van een zone of gebouw verstaan we de inplanting van een niet plaatsgebonden publiciteit, niet eigen aan de activiteiten die toegelaten zijn op het betrokken terrein of gebouw.

Indien deze vorm van publiciteit toegelaten wordt in de betreffende zoneringsvoorschriften verwijzen we naar punt 6.2. A.

ART. 7. PARKEERPLAATSEN :**7.1. Toepassingswijze:**

De hiervolgende normen zijn van toepassing voor :

- Nieuwe verkavelingen of uitbreidingen van verkavelingen.
- Alle nieuwe realisaties en uitbreidingen waarvan de norm hier opgenomen.
- Voor straten en wegen waar de breedte en grootte van de percelen voldoende is om daarop parkeerplaatsen in te richten en voor zover de verkeersveiligheid niet in het gedrang komt.
- Voor de verbouwingen dient het gemeentebestuur te beslissen of de bouw van nieuwe of aanvullende parkeerplaatsen wenselijk is. Zij kan een aantal parkeerplaatsen eisen, die volgens de bestaande mogelijkheden kunnen worden aangelegd om zodoende de norm zo dicht mogelijk te benaderen.

7.2. Ontheffingen:

De hiervolgende normen zijn niet van toepassing voor de zones waar het vermeld wordt.

Het college van Burgemeester en Schepenen kan in bepaalde gevallen, en gelet op de plaatselijke toestand, ontheffing verlenen voor sommige verplichtingen.

7.3. Bepalingen:**A. Parkeerplaats:**

Onder parkeerplaats wordt bedoeld:

- Ofwel een garage waarvan de min. afmetingen zijn 5 m lang op 2,75 m breed en 1,8 m hoog.
- Ofwel een standplaats in een overdekte ruimte met een minimum afmeting van 4,5 m x 2,25 m en een min. hoogte van 1,8 m.
De schikking van de parkeerplaats of de hoek t.o.v. de as van de toegangsweg bepaalt de breedte van de toegangsweg.
Deze moet voldoende zijn volgens de normale technische vereisten.
- ofwel een standplaats in openlucht. De minimumafmetingen zijn 5,5 x 2,5 m. De toegangswegen en inritten moeten ook voldoen aan de normale technische vereisten inzake hoek t.o.v. de weg en de breedte ervan.

B. In een Woongebouw:

In een woongebouw moet elke parkeerplaats kunnen worden ingenomen en verlaten zonder dat het nodig is meer dan één wagen te verplaatsen.

C. Uitritten :

De op- en uitritten van de parkeerplaatsen moeten worden geconcentreerd om met een minimum van op- en uitritten op de openbare weg uit te monden.

D. Ondergrondse parkeerplaatsen:

De opritten hebben binnen een afstand van 5 m achter de rooilijn een helling die maximaal 4 ‰ bedraagt.

E. Plaats parkeerplaatsen:

Als algemene regel wordt gesteld dat de parkeerplaatsen moeten ingericht worden in de zones waarvoor parkeerplaatsen vereist zijn. Eveneens kunnen ze voorzien worden in de bijhorende tuinzones voor zover zij niet deze tuinzone doen verdwijnen. Zij mogen nooit ingericht worden in bufferzones.

F. Vloeroppervlakten:

De vermelde vloeroppervlakte zijn netto- oppervlakten binnen in het gebouw.

7.4. Normen:**A. Woongebouwen:****Nieuwbouw:**

- Woningen of wooneenheden van minder dan 150 m² vloeroppervlakte:

1 parkeerplaats per woning.

- Woningen of wooneenheden van 150 m² vloeroppervlakte en meer:

1 parkeerplaats per 150 m² of bijkomende gedeelte van 150 m².

- Bejaardentehuizen:

1 parkeerplaats per 3 wooneenheden.

Verbouwingswerken:

- Verbouwingswerken met gevolg dat er één of meer bijkomende wooneenheden ontstaan :
zie Nieuwbouw.

- Indien niet:

1 parkeerplaats indien de bestaande woning vergroot wordt met minstens 50 m².

B. Handelsgebouwen:

Hieronder vallen winkels, warenhuizen, groot- en kleinhandel, Horeca, Kantoorgebouwen, Autoherstelwerkplaatsen e.d.

Nieuwbouw:

- 1 parkeerplaats per 50 m² vloeroppervlakte:
- 1 parkeerplaats per bijkomend gedeelte van 50 m² vloeroppervlakte.
- Bovendien moeten inrichtingen met belangrijke toeleveringen en met een vloeroppervlakte van meer dan 500 m², een laad- en losplaats hebben op privégronden.

Verbouwingswerken:

- 1 parkeerplaats per 50 m² of bijkomend gedeelte van 50 m² vloeroppervlakte.

C. Industriële, KMO en Ambachtelijke gebouwen:**Nieuwbouw:**

- 1 parkeerplaats per 10 tewerkgestelde personen of per 100 m² overdekte bedrijfsvloeroppervlakte.
- Bovendien moeten inrichtingen met een brutovloeroppervlakte van meer dan 500 m² een laad- en losplaats hebben op privégronden.

Verbouwingswerken:

- 1 parkeerplaats per 10 bijkomende tewerkgestelde personen of per 100 m² of bijkomende bedrijfsvloeroppervlakte.

D. Hotels, Motels:**Nieuwbouw:**

- 1 parkeerplaats per 3 kamers.

Verbouwingswerken:

- zie nieuwbouw, dezelfde verplichtingen.

E. Andere voorzieningen:

Voor de niet opgenoemde voorzieningen dient, aan de hand van een verantwoordingsstudie, een berekening te worden gemaakt van de behoeften aan nodige parkeerplaatsen.

II. BOUWZONES :

ART. 8. WELSTAND DER GEBOUWEN :

8.1. Daken :

Eenzelfde gabarit is te behouden per bouwblok. Voor hellende daken mag de nok loodrecht op of parallel aan de bouwlijn zijn. De dakhellingen zullen begrepen zijn tussen de 30° en 55°.

De nokhoogte van het hellend dak is max. 6 m boven de kroonlijst.

8.2. Balkons, loggia's, stand en dakvensters :

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan de volgende voorwaarden :

1. De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte.
2. De afstand tussen de verschillende constructie-eenheden onderling en tussen een constructie en een zijgevel of mandelige muur bedraagt min. 1,00 m.
3. De uitbouw ten opzichte van het gevelvlak bedraagt max. 0,60 m vanaf 2,50 m boven het peil van het trottoir tot aan de onderkant van de kroonlijst.
4. De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak.

8.3. Materialen woningen :

1. Gevels : Baksteen, bezande gevelsteen, kleuren rood tot bruin.
Niet aan te bouwen delen van mandelige muren zullen zoals vrijstaande zijgevels of dakvormen afgewerkt worden.
2. Daken :
Hellende daken : pannen, kleuren rood tot bruin.
Leien en kunstleien, kleuren zwart en donkerbruin.
Andere materialen : kleuren zwart tot bruin
Platte daken : roofing

8.4. Materialen industriële en bedrijven gebouwen :

1. Gevels : zie 8.3. , aangevuld met betonstenen.
2. Daken : zie 8.3. aangevuld met:
Hellende daken : Asbestgolfplaten, metalen platen, roofing.
kleuren : zwart tot bruin

ART. 9. ZONES VOOR GESLOTEN BEBOUWING :9.1. Bestemming :

1. Hoofdbestemming : wonen.
aaneengesloten gebouwengroepen tot max. 10 gebouwen.
2. Nevenbestemming : kleinhandel en dienstverleningsbedrijf, burelen, autobergplaatsen, toegangen tot achterliggende percelen.

9.2. Percelering :

1. Kavels waarop aan weerszijde wordt tegengebouwd:
min. breedte 7 m.
2. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen:
min. 10 m.
3. Een bouwblok wordt gedefinieerd door twee kopgebouwen.

9.3. Inplanting :

Voorgevel volgens de grafisch bepaalde bouwlijn.
Zijgevels op de perceelsgrenzen.
Voor zijdelingse kopgevels minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan.
Achtergevel op min. 10 m van de achterkavelgrens.
Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande of nog te realiseren blinde gevels.
Samenkoppeling van loten is toegelaten voor zover de verkaveling en de zonering niet in het gedrang komen. De zijdelingse bouwgrens wordt bepaald door de buitenste eigendomsgrenzen.

9.4. Volumes :

1. Breedte : min. 7 m.
2. Diepte : afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.
Gelijkvloers : min. 10 m en max. zie plan.
Verdieping : min. 8 m en max. zie plan.
3. Max. aantal bouwlagen : 2 bouwlagen
4. Daken: Dakvorm hellend.
De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok.
5. Autobergplaatsen: in hoofdgebouw of in de tuinzone bij het kopgebouw. In het laatste geval gekoppeld met de geburen of op min. 2 m van de zijdelingse grens en op 4 m van de achterste perceelsgrens. De materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw. Zie Art. 15.

9.5. Welstand der gebouwen :

Zie Art. 8

9.6. Publiciteit :

Is niet toegelaten.

ART. 10. ZONES VOOR HALF - OPEN EN OPEN BEBOUWING :10.1. Bestemming :

1. Hoofdbestemming : wonen
aaneengesloten gebouwengroepen tot max. 3 gebouwen.
2. Nevenbestemming : kleinhandel,
dienstverleningsbedrijf, autobergplaatsen, burelen,
toegangen tot achterliggende percelen.

10.2. Percelering :

1. Kavels waarop aan weerszijde wordt tegengebouwd:
min. breedte 7 m.
2. Kavels voor gebouwen die een bouwblok beëindigen:
min. 11 m.
3. Kavels voor open bebouwing : min. 18 m.

10.3. Inplanting :

Voorgevel volgens de grafisch bepaalde bouwlijn.
Zijgevels op de perceelsgrenzen.
Voor zijdelingse kopgevels minstens 4 m van de zijdelingse
perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan.
Achtergevel op min. 10 m van de achterkavelgrens.
Er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande of nog
te realiseren blinde gevels.
Samenkoppeling van loten is toegelaten voor zover de
verkaveling en de zonering niet in het gedrang komen. De
zijdelingse bouwgrens wordt bepaald door de buitenste
eigendomsgrenzen.

10.4. Volumes :

1. Breedte : min. 7 m.
2. Diepte : afmetingen te nemen tussen het voorste
gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de
gegevens van de inplanting voorrang hebben.
Gelijkvloers : min. 12 m en max. zie plan.
Verdieping : min. 8 m en max. zie plan.
3. Max. aantal bouwlagen : 2 bouwlagen
4. Daken: Dakvorm hellend.
De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen
dezelfde zijn per bouwblok.
5. Autobergplaatsen in hoofdgebouw of in de tuinzone
bij het kopgebouw.
In het laatste geval gekoppeld met de geburen of op
min. 2 m van de zijdelingse grens en op 4 m van de
achterste perceelsgrens.
De materialen harmoniëren met deze van het

hoofdgebouw. Zie Art. 15.

10.5. Welstand der gebouwen :

Zie Art. 8.

10.6. Publiciteit :

Is niet toegelaten.

10. Parkeerplaatsen :

Is van toepassing zie Art. 7.

III. BEDRIJVENZONES :

ART. 11. BEDRIJFSGEBIED met STEDELIJK KARAKTER

11.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming : Kantoren, toonzalen, dienstverleningsbedrijven, administratieve activiteiten uit de Nijverheid- Ambachtelijke- Handels- en tertiaire sector.
Toonzalen mogen niet meer dan maximaal 20 % van de toelaatbare vloeroppervlakte innemen.
2. Nevenbestemming : Wonen.

Is verboden : Elke vorm van kleinhandel.

De aard van elke bestemming moet verenigbaar zijn met de andere toelaatbare bestemmingen.

11.2. Inplanting en parcelering:

1. Volgens het zoneringsplan.
2. Normen:
GV/T: 40 %
Gr/t: 10 %
3. Daken : maximaal 5 bouwlagen m.i.v. de technische laag. Kelderverdiepingen tellen niet mee als bouwlaag.
Dorpelpeil zie Art. 1.3.
Dakvorm : hellend.

11.3. Welstand der gebouwen :

Zie Art. 8.3.

11.4. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 6.2. A.

11.5. Parkeerplaatsen :

Is van toepassing zie Art. 7. Ondergrondse parkeerplaatsen zijn toegelaten in de kelderverdiepingen.

ART. 12. ZONE VOOR OPENBAAR NUT Type 1:12.1. Bestemming :

Zone bestemd voor gebouwen van wetenschappelijk onderzoek, proefstations of culturele en administratieve bestemming. Weiden en akkers.

12.2. Inplanting gebouwen:

Vrije inplanting
Op minimum 10 m van de perceelsgrenzen.
V/T : max. 0,25

12.3. Volumes :**Bedrijfsgebouwen :**

1. Hoogte der gebouwen :
De maximale toelaatbare hoogte is 15 m. Dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen, Voedersilo's en luchtfilters niet inbegrepen. Alle peilen worden bepaald t.o.v. de openbare weg waarlangs de toegang gebeurt.
2. Dakvorm :
Plat of hellend met een max. helling van 45°.

Bedrijfswoningen :

Eén bedrijfswoning per instelling.
Het max. aantal bouwlagen : 2
Zie open bebouwing Art. 9

12.4. Welstand der gebouwen :

Zie Art. 8.

12.5. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 6.2.A.

ART. 13. ZONE VOOR OPENBAAR NUT Type 2:13.1. Bestemming :

Zone bestemd voor wetenschappelijk onderzoek onder vorm van open ruimten zoals bos , weiden en akkers.

13.2. Inplanting gebouwen:

Geen gebouwen en constructies zijn toegelaten met uitzondering van schuilhokken voor het vee.

13.3. Publiciteit :

Is niet toegelaten.

ART. 14. ZONE VOOR OPENBAAR NUT Type 3:14.1. Bestemming :

Zone bestemd voor parkeerplaatsen met bijhorende accommodatie m.b.t. carpooling.

De zone wordt omgeven door een bufferzone van min. 5 m.

14.2. Inplanting gebouwen:

Gebouwen zijn toegelaten in relatie met de exploitatie van de bestemming zijnde carpooling o.a. informatie en exploitatiegebouwtje, sanitair, drankkiosk en benzinestation en bushaltes.

Vrije inplanting

Op minimum 10 m van de perceelsgrenzen.

V/T : max. 0,05

14.3. Volumes :

Bedrijfsgebouwen :

1. Hoogte der gebouwen :

De maximale toelaatbare hoogte is 3,5 m. Dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel.

2. Dakvorm :

Plat of hellend met een max. helling van 45°.

14.4. Welstand der gebouwen :

Zie Art. 8.

14.5. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 6.2.A.

IV. OPEN RUIMTEN :

ART. 15. ZONE VOOR KOEREN EN HOVINGEN :

15.1. Bestemming :

1. Hoofdbestemming: tuinen
2. Nevenbestemming: tuinconstructies en tuingebouwen zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, zwemkommen, vijvers tuinmuren e.d.

15.2. Toegelaten bebouwing :

In nevenbestemming met een maximale oppervlakte van 40 m²

1. Inplanting:
Ten overstaan van de zij- en achterkavelgrenzen: bij voorkeur gekoppeld aan een gelijkwaardig gebouw op het aanpalend perceel.
Zoniet is de min. afstand 2 m voor zijdelingse perceelsgrenzen en 4 m voor de achterste perceelsgrens.
Inplanting t.o.v. de achterste bouwlijn : min. 3 m achter de achterste bouwlijn.
2. Volume:
Max. bouwhoogte: 1 bouwlaag met hellend dak nokhoogte max. 3,2 m boven kroonlijst
3. Dakvorm:
Hellend of plat dak
Dakvorm in harmonie met het hoofdgebouw en/of gelijkwaardig aanpalend gebouw op het aanpalende perceel waar tegenaan gebouwd wordt.
4. Materialen:
Zie Art. 8.

15.3. Afsluitingen :

Gemene scheidingsmuren tot op 10 m achter de achterste bouwlijn en niet hoger dan 2,5 m, zijn toegelaten. De materialen zijn baksteen of hout. Verder zijn alle ander draadafsluitingen en levende afsluitingen toegelaten met een max. hoogte van 2 m. Niet-gemene afsluitingen in overeenstemming met het landelijk wetboek en de plaatselijke gebruiken.

15.4. Publiciteit :

Is niet toegelaten.

ART. 16. ZONE VOOR ACHTERUITBOUW :16.1. Bestemming:

Niet te bebouwen perceelsgedeelte, gelegen tussen de rooilijn en voorgevel of eventuele zijgevel bij een hoekgebouw.

Waar technisch mogelijk zal min. 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. Afritten naar ondergrondse autobergplaatsen zijn verboden.

16.2. Afsluitingen:

Afsluitingen in draad en/of levend materiaal of muurtjes van max. 0,75 m langs de straatzijde. Op de zijgrenzen tussen twee percelen max. 1,2 m hoogte.

Brievenbussen en pilasters van toegangshekkens max. 1,3 m hoog.

16.3. Publiciteit:

Is niet toegelaten.

ART. 17. AGRARISCHE ZONE TYPE 1 :

17.1. Bestemming:

Zone voor alle agrarische- en tuinbouwactiviteiten in openlucht en onder glas. Grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

Zijn verboden : Bio- Industriële bedrijven

17.2. Inplanting kassen en bedrijfsgebouwen:

1. Volgens het zoneringsplan.
2. Normen:
I/T : 3
V/T : 1
3. Daken : plat of hellend.

17.3. Bedrijfswoning :

1 woning per volwaardige bedrijfszetel en voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in de omgeving.
De woning wordt ingeplant op het erf.

Zie Art. 10. : zone voor halfopen en open bebouwing.

17.4. Welstand der gebouwen :

Bedrijfswoningen : zie Art. 8.

Voor andere gebouwen dan kassen zie Art. 7 - Industriële gebouwen

Afstand der kassen tot de perceelsgrenzen: mits onderling akkoord met de geburen op de grens, zoniet op 3 m van de perceelsgrenzen.

Voor andere gebouwen : min. 4 m t.o.v. de perceelsgrenzen met een max. hoogte van 3,5 m kroonlijst.

17.4. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 6.2.A.

ART. 18. AGRARISCHE ZONE TYPE 2 :18.1. Bestemming:

Zone voor alle agrarische activiteiten in openlucht.
Grondgebonden agrarische bedrijven.

18.2. Inplanting gebouwen:

Buiten de bestaande bedrijven zijn geen nieuwe
bedrijfszetels toegelaten. Uitbreiding van bestaande
bedrijfsgebouwen of nieuwe bedrijfsgebouwen moeten
gebeuren op het erf. Daarbuiten zijn geen gebouwen en
constructies toegelaten met uitzondering van schuilhokken
voor het vee.

18.3. Publiciteit :

Is niet toegelaten.

ART. 19. AGRARISCHE ZONE TYPE 3 :

19.1. Bestemming:

Zone voor complementair bedrijf in de tuinbouwsector en niet- grondgebonden agrarische bedrijven.

19.2. Inplanting bedrijfsgebouwen:

1. Volgens het zoneringsplan met respect van de geldende bouwvrije stroken langs de wegen met een min. van 10 m.
2. Normen:
I/T : 3
V/T : 1
3. Daken : plat of hellend.

19.3. Bedrijfswoning :

1 woning per volwaardige bedrijfszetel en voor zover nog geen bedrijfswoning bestaat in de omgeving.

Zie Art. 10 : zone voor halfopen en open bebouwing.

19.4. Welstand der gebouwen :

Bedrijfswoningen : zie Art. 8.
Voor andere gebouwen dan kassen zie Art. 7 - Industriële gebouwen.

19.5. Volumes :

Bedrijfsgebouwen :

1. Hoogte der gebouwen :

De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 5 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwgrens in een helling vlak van 45° naar boven tot een maximale hoogte van 45 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen.

2. Dakvorm :

Plat of hellend met een max. helling van 45°.

19.6. Bouwvrije stroken :

Binnen de zone dienen alle zijdelingse en achterliggende stroken voor 50 % beplant te worden met bosgoed. Het saldo dient voor toegangswegen, brandweerwegen, parkeerplaatsen en gazon. De brandweerwegen zijn van het type grindgazon of betongrasdal. Het groen dient te worden gerealiseerd binnen het jaar

de aanvang van een deel of het geheel der gebouwen. Het groenplan is een onderdeel van de bouwvergunning. De groenaanleg dient te worden in stand gehouden. De verplichting tot het houden en het inrichten van een bouwvrije strook binnen de zone vervalt als de zone raakt aan een ontworpen bufferzone en als deze bufferzone gerealiseerd wordt door de aanpalende betrokkenen.

19.7. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 7.2.A.

ART. 20. BUFFERZONE :20.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming: Bos, privaat of openbaar.
2. Nevenbestemming: wandel- en fietswegen.
De wandelwegen op het plan zijn facultatief aangegeven.
Deze groene zones kunnen ingelijfd worden door afstand of onteigening in het openbaar domein.

In relatie met een verkaveling als bufferzone t.o.v. wegenis dienen deze zones te worden gerealiseerd door de verkavelaar binnen het eerste plantseizoen volgend op de aanvang der werken.

Zij worden gemaakt volgens een plan dat gevoegd wordt bij de verkavelings- of bouwvergunningsaanvraag der gebouwen en zijn een onderdeel van de vergunning.

Na realisatie worden ze in standgehouden en onderhouden voor 2 jaar en nadien kunnen ze overgedragen worden aan de gemeente of een ander openbaar bestuur.

Zijn verboden: Bio- industriële bedrijven

20.2. Toegelaten gebouwen en constructies:

Geen nieuwe gebouwen zijn toegelaten. Bestaande agrarische bedrijven vallen onder de overgangsmaatregel. Zij worden beschouwd als een grondgebonden agrarisch bedrijf. Bestaande woningen vallen tevens onder de overgangsmaatregel.

20.3. Beplanting:

Beplanting bestaande uit een bosgoedsortiment van: Eik, berk, kers, pijn en aangepaste vulhoutsoorten van een eiken- berkenbestand, alsóok randbeplantingen met botanische rozen en inheemse heesters.

Plantafstand min. 1 plant per 2 m².

20.4. Publiciteit:

Is niet toegelaten

ART. 21. ZONE VOOR PARKEN:21.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming: privaat of openbaar kasteelpark en bos.
2. Nevenbestemming: Parkconstructies, sport- en speelterreinen alsook culturele of sportgebouwen.

21.2. Toegelaten gebouwen en constructies:

Nieuwe gebouwen zijn verboden. Bestaande gebouwen vallen onder de overgangsmaatregelen. Bestaande agrarische bedrijven worden beschouwd als grondgebonden bedrijven en vallen onder de overgangsmaatregelen.

21.3. Publiciteit:

Is niet toegelaten.

ART. 22. ZONE VOOR BOSSEN:22.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming: Bescherming van een bestaande bos en bij herbebossing behoud ervan door een gemengde beplanting met streekeigenen soorten.

Deze groene zones kunnen ingelijfd worden door afstand of onteigening in het openbaar domein.

22.2. Toegelaten gebouwen en constructies:

Geen gebouwen zijn toegelaten.

22.3. Beplanting:

Beplanting bestaande uit een bosgoedsortiment van streekeigenen planten in een gemengde opstand.
Plantafstand min. 1 plant per 2 m².

22.4. Publiciteit:

Is niet toegelaten

ART. 23. ZONE VOOR WATERWEGEN EN SPOORWEGEN :**23.1. Bestemming:**

1. Hoofdbestemming: voorbehouden voor waterwegen en spoorwegen, in beheer bij de betrokken besturen en NMBS.
2. Nevenbestemming: Wandelwegen en groen.

23.2. Toegelaten gebouwen en constructies:

Geen gebouwen zijn toegelaten.

23.3. Publiciteit:

Is niet toegelaten.

ART. 24. ZONE NON- AEDIFICANDUM :24.1. Bestemming:

Hoofdbestemming: zie onderliggende bestemming en desbetreffende voorschriften.

Deze bouwvrije strook is in functie van de aangrenzende autoweg en ringbaan. Voor zover zij niet grafisch is aangeduid op het plan bedraagt zij :
Voor de autowegen, 30 m te meten vanaf 1 m buiten de kruin van de langsgracht. Tot het statuut van de autowegen behoort tevens de R4 vanuit Melle tot de E17.

Voor de Rijkswegen : de baan langsheen de Ringvaart heeft het statuut van Rijksweg en heeft een bouwvrije zone van 8 m te meten vanaf 1 m buiten de kruin van de langsgracht.

In dit verband mag er binnen deze strook grond niet overgegaan worden tot :

- het oprichten van gebouwen
- het opslaan van goederen en materieel

ART. 25. ERFDIENSTBAARHEIDSZONE :25.1. Bestemming:

Hoofdbestemming: zie onderliggende bestemming en desbetreffende voorschriften.

Deze erfdiensbaarheden zijn ten gunste van de ondergrondse olieleiding langsheen de Guldensporenlaan. Ze wordt gevestigd ter bescherming van ondergrondse leidingen en hun exploitatie.

In dit verband mag er binnen een strook grond over de gans de lengte van de leidingen en over een breedte van 5 m aan beide zijden van de hartlijn der leidingen niet overgegaan worden tot :

- het oprichten van gebouwen
- het aanbrengen van gesloten verhardingen
- het opslaan van goederen en materieel
- het planten van hoogstammige bomen en diepwortelende struiken
- het wijzigen van het bodemniveau door uitgravingen of ophogingen.

Zelfs buiten de aangeduide strook zijn alle werken en handelingen verboden die de bestendige en goede werking van de leidingen kunnen verhinderen.

Van alle werken in of rond de betrokken zones moet de betrokken instantie via het gemeentebestuur minstens één maand voor de aanvang der werken op de hoogte gebracht worden.

Tevens zullen de betrokken stroken steeds toegankelijk zijn voor personeel en materieel en zullen alle werken geduld worden die door de betrokken maatschap noodzakelijk geacht worden voor de goede exploitatie van de installaties.

ART. 26. HOOGSPANNINGSLEIDING BOVENGRONDS :26.1. Bestemming:

Hoofdbestemming: zie onderliggende bestemming en desbetreffende voorschriften.

Deze erfdienstbaarheden zijn ten gunste van de electriciteitsmaatschappij. Ze wordt gevestigd ter bescherming van luchtleidingen en hun exploitatie.

In dit verband mag er binnen een strook grond over de gans de lengte van de leidingen en over een breedte van 5 m aan beide zijden van de hartlijn der leidingen niet overgegaan worden tot :

- het oprichten van nieuwe gebouwen
- het planten van hoogstammige bomen en diepwortelende struiken

De bestaande gebouwen krijgen het statuut van de overgangsbepalingen.

Zelfs buiten de aangeduide strook zijn alle werken en handelingen verboden die de bestendige en goede werking van de leidingen kunnen verhinderen.

Van alle werken in of rond de betrokken zones moeten de betrokken maatschappij minstens één maand voor de aanvang der werken op de hoogte gebracht worden.

Tevens zullen de betrokken stroken steeds toegankelijk zijn voor personeel en materieel en zullen alle werken geduld worden die door de betrokken maatschappij noodzakelijk geacht worden voor de goede exploitatie van de installaties.

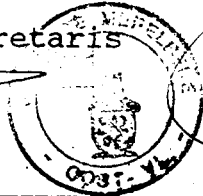
Gezien en voorlopig aangenomen door
de gemeenteraad van MERELBEKE

in zitting van **25 JUNI 1992**

op bevel:

De gemeentesecretaris

L. ELOOT



De Burgemeester

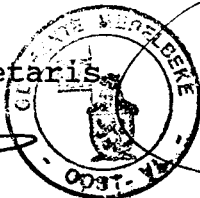
J. PEDE

Het College van Burgemeester en Schepenen
van de stad MERELBEKE bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd
van **1 SEP. 1992** tot **30 SEP. 1992**

op bevel:

De gemeentesecretaris

L. ELOOT



De Burgemeester

J. PEDE

Gezien en definitief aangenomen door
de gemeenteraad van MERELBEKE

in zitting van **11 FEB. 1993**

op bevel:

De gemeentesecretaris

L. ELOOT



De Burgemeester

J. PEDE

Opgemaakt te Gent op 16 juni 1992 door

BURO HUBERT VYNCKE bvba
Gewad, 10 te 9000 GENT
tel. 091/27.83.87 - 24.33.15

De stedenbouwkundige

Hubert Vyncke