

PROVINCIE: OOST - VLAANDEREN
GEMEENTE: MERELBEKE

BPA NR.03 KOESTRAAT

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

92.06

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

NR. *RP 990/44043/0340*

Brussel, 05 SEP. 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

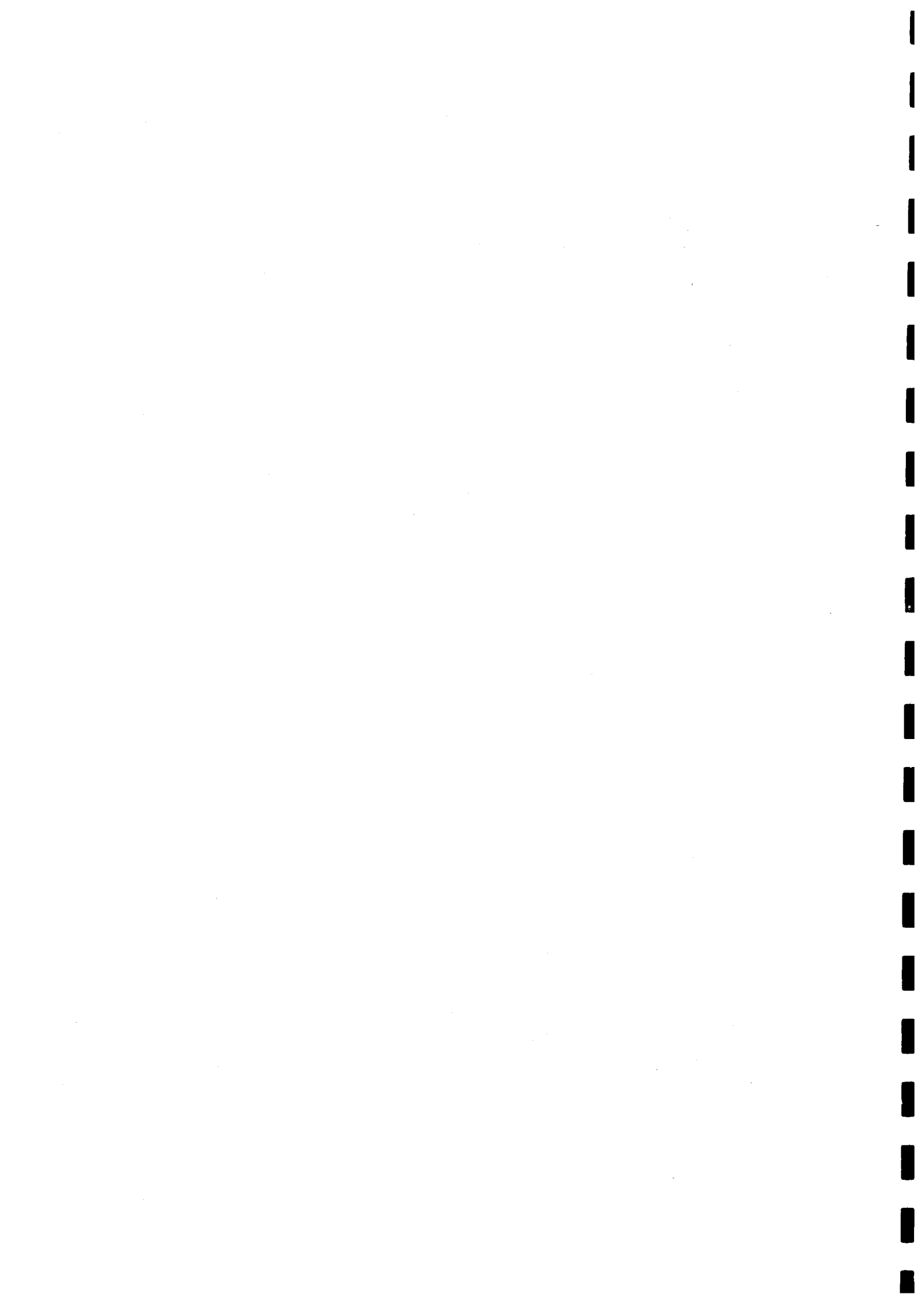
DATUM	ONTWERPFASE	OPGEMAAKT DOOR
25/07/97	Opmaak	H. Vyncke
15/10/97	Aanpassing	H. Vyncke
26/02/98	Aanpassing	H. Vyncke
04/05/99	Aanpassing na vergadering dienst Stedenbouw Merelbeke	F. Vermeersch
06/05/99	Aanpassing na telef. Contact dienst Stedenbouw Merelbeke	F. Vermeersch
29/07/99	Aanpassing na brief	F. Vermeersch
14/03/00	Aanpassing na vergadering	F. Vermeersch
02/02/01	Aanpassing	K. De Meester
27/02/02	Aanpassing na advies	F. Vermeersch
11/03/03	Aanpassing	K. De Meester

DE STEDENBOUWKUNDIGE

FRANK VERMEERSCH

voor eensluidend afschrift

Leue Marleen
assistent



INHOUDSTAFEL

1. ALGEMENE BEPALINGEN	1
1.1 ART. 1: ALGEMEEN	1
1.1.1 INLEIDING	1
1.1.2 BESTEMMINGEN	1
1.1.3 BESTAANDE GEBOUWEN	1
1.1.4 PEIL DER GEBOUWEN.....	2
1.1.5 BEPLANTING	2
1.2 ART. 2: OPENBARE WEGEN	5
1.2.1 WEGENIS	5
1.2.2 DIENST-, WANDEL- EN FIETSWEGEN.....	5
1.2.3 SPOORWEGEN	5
1.2.4 WATERWEGEN.....	5
1.2.5 WEGENIS MET VARIABEL TRACÉ.....	5
1.3 ART. 3: AUTOBERGPLAATSEN EN PARKEERPLAATSEN	5
2. BOUWZONES.....	6
2.1 ART. 4: WELSTAND DER GEBOUWEN.....	6
2.2 ART. 5: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING	7
2.3 ART. 6: ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING TOT GESLOTEN BEBOUWING.....	9
2.4 ART. 7: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING	11
2.5 ART. 8: ZONE VOOR WINKEL-WONINGBOUW	12
2.6 ART. 9: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN	14
2.7 ART. 10: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT.....	16
2.8 ART. 11: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN MET NABESTEMMING BUFFERZONE	17
2.9 ART. 12: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT	18
3. OPEN RUIMTEN.....	20
3.1 ART. 13: ZONE VOOR KOEREN, TUIJNEN EN HOVINGEN	20
3.2 ART. 14: ZONE VOOR ACHTERUITBOUW	21
3.3 ART. 15: ZONE VOOR NATUURGEBIED.....	22
3.4 ART. 16: BUFFERZONE	23
3.5 ART. 17: BUFFERZONE MET NABESTEMMING ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT.....	24
3.6 ART. 18: ZONE VOOR SPORT	25

PROVINCIE
GEMEENTE

OOST-VLAANDEREN
MERELBEKE

B.P.A NR. 3

KOESTRAAT

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN GEVOEGD BIJ HET BIJZONDER PLAN VAN
AANLEG NR.3 KOESTRAAT

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1 ART. 1: ALGEMEEN

1.1.1 INLEIDING

In alle 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 moet gerespecteerd worden.

1.1.2 BESTEMMINGEN

- *Hoofdbestemmingen* van bouwzones zijn deze waarvoor meer dan 70 % der vloeroppervlakten is bestemd binnen de betrokken zone. Voor open ruimten is dit 70 % van de perceelsoppervlakte.
- *Nevenbestemmingen* zijn deze waarvoor minder dan 30% van de vloer- of perceelsoppervlakte is bestemd binnen de betrokken zone. Voor open ruimten is dit 30 % van de perceelsoppervlakte.

1.1.3 BESTAANDE GEBOUWEN

Aan de bestaande vergunde gebouwen die niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig BPA, zijn veranderingen, verbeteringswerken en/of verbouwingswerken toegelaten, mits stedenbouwkundige vergunning, en mits de nieuwe bouwdiepte deze van het bestemmingsplan niet overschrijdt. Bestaande gebouwen die uit meer bouwlagen bestaan dan toegelaten op het bestemmingsplan kunnen als dusdanig behouden blijven.

In afwachting van realisatie van de bestemming van het BPA kunnen huidige exploitanten van de bestaande tuinbouwbedrijven verder hun exploitatie voeren en aanpassings- en vernieuwingswerken uitvoeren.

1.1.4 PEIL DER GEBOUWEN

Het aanzetpeil van de inkomdorpel zal niet hoger liggen dan 35 cm boven het gemiddelde peil van het omliggende terrein en aan de inkomdorpel gemeten.

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

1.1.5 BEPLANTING

Vanuit de actie 'plant & goed' van PROCLAM v.z.w. wordt hierna een plantselectie aanbevolen als streekeigen plantmateriaal.

Soms wordt geopteerd voor de beplanting met een " * " omwille van het smalle karakter van de buffer.

- Solitaire bomen:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Juglans regia	Notelaar	
Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	
Salix sepucralis 'Tristis'	Treurwilg	
Quercus robur	Zomereik	
Tilia platyphillos	Zomerlinde	
Tilia x europaea	Hollandse linde	

- Bomenrij:

Botanische naam	Nederlands benaming	Plantafstand	
Fagus sylvatica	Beuk	8m	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	8m	
Carpinus betulus	Haagbeuk	5 à 6m	
Aesculus hippocastanum	Paardekastanje	8m	
Quercus robur	Zomereik	8m	
Tilia platyphillos	Zomerlinde	8m	
Tilia x europaea	Hollandse linde	8m	
Populus x canadensis cv	Canadapopulier	8 à 10m	
Salix alba	Schietwilg	6 à 7m	

- Gesloten struikbeplanting:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Philadelphus coronarius	Boerenjasmijn	
Corylus avellana	Hazelaar	
Amelanchier lamarchii	Krenteboompje	
Mespilus germanica	Mispel	
Syringa vulgaris	Sering	
Prunus spinosa	Sleedoorn	

- Hakhout:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Corylus avellana	Hazelaar	
Salix alba	Schietwilg	
Quercus robur	Zomereik	
Castanea sativa	Tamme kastanje	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	

- Gesloten beplanting van bomen en struiken:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Populus x canadensis cv 'Marilandica	Canadapopulier	
Salix alba	Schietwilg	
Corylus avellana	Hazelaar	
Prunus spinosa	Sleedoorn	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Quercus robur	Zomereik	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	
Sorbus aucuparia	Lijsterbes	
Betula pubescens	Zachte berk	

- Knotbomen:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Populus x canadensis cv 'Marilandica	Canadapopulier	
Salix alba	Schietwilg	
Carpinus betulus	Haagbeuk	
Fraxinus exelsior	Gewone Es	
Quercus robur	Zomereik	
Alnus glutinosa	Zwarte Els	

- Geschoren haag:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	*
Carpinus betulus	Haagbeuk	*
Fraxinus exelsior	Gewone Es	*
Coryllus avellana	Hazelaar	*
Prunus spinosa	Sleedoorn	*
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	*
Ilex aquifolium	Hulst	
Buxus sempervirens	Palmboompje	
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	

- Vrij uitgroeiende haag:

Botanische naam	Nederlands benaming	
Fagus sylvatica	Beuk	*
Carpinus betulus	Haagbeuk	*
Fraxinus exelsior	Gewone Es	*
Coryllus avellana	Hazelaar	*
Prunus spinosa	Sleedoorn	
Crataegus monogyna	Eenstijlige meidoorn	*
Ilex aquifolium	Hulst	
Buxus sempervirens	Palmboompje	
Ligustrum vulgare	Wilde liguster	
Salix caprea	Boswilg	*
Salix cinerea	Grauwe wilg	*
Salix viminalis	Katwilg	*
Carpinus betulus cv 'Fastigiata'	Smal opgaande haagbeuk	*

1.1.6 NATUURLIJKE WATEROPVANG EN WATERAFVOER

De gemeente kan lasten en voorwaarden verbinden aan het verkrijgen van vergunningen met het oog op realisatie van natuurlijke wateropvang / waterafvoer. Werken die in functie van deze natuurlijke wateropvang / waterafvoer noodzakelijk zijn kunnen in alle zones van dit bestemmingsplan gerealiseerd worden.

1.2 ART. 2: OPENBARE WEGEN

1.2.1 WEGENIS

Zones bestemd voor verkeerswegen, woonstraten, woonerven, openbare parkeerterreinen en dergelijke met bijhorende infrastructuur.

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 beplanting voorzien worden.

1.2.2 DIENST-, WANDEL- EN FIETSWEGEN

Zones bestemd voor dienst-, wandel- en fietswegen met bijhorende infrastructuur.

In zoverre deze zones nog niet tot de openbare wegenis behoren, zullen ze hierbij ingelijfd worden door afstand of onteigening.

Deze wandel- en fietswegen worden uitgerust en kunnen gebruikt worden voor dienst- en toeleveringsverkeer.

1.2.3 SPOORWEGEN

Zone voor spoorwegen met alle uitrustingen en accommodaties nodig voor de exploitatie van deze zone.

1.2.4 WATERWEGEN

Zones bestemd voor waterwegen. Het beheer is in handen van het desbetreffende bestuur der waterwegen.

1.2.5 WEGENIS MET VARIABEL TRACÉ

Zone bestemd voor een trage wegverbinding tussen de Koestraat en de trekweg langs de Schelde waarbij het eerste gedeelte de ontsluiting verzorgt van de sportterreinen gelegen aan de Koestraat.

De inplanting kan afwijken van de grafisch aangeduide lijn (op het bestemmingsplan) met een max. van 10 m. De uit te voeren breedte is max. 6 m.

1.3 ART. 3: AUTOBERGPLAATSEN EN PARKEERPLAATSEN

Voor bepalingen betreffende autobergplaatsen en parkeerplaatsen wordt verwezen naar de vigerende wetgeving.

2. BOUWZONES

2.1 ART. 4: WELSTAND DER GEBOUWEN

2.1.1 DAKEN

Eenzelfde gabarit inzake dakvorm, hoogte, helling en richting van de nok 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 35° en 60°. De nokhoogte voor het hellend dak is max. 6 m boven de kroonlijst.

De dakvorm is vermeld in de desbetreffende voorschriften. Zo niet is de dakvorm als 'vrij' te beschouwen.

2.1.2 BALKONS, LOGGIA'S, STAND DER DAKVENSTERS

Zijn toegelaten indien de constructies voldoen aan volgende voorwaarden:

- De gezamenlijke breedte van deze constructies is beperkt tot 1/2 van de gevelbreedte.
- De afstand tussen de verschillende constructies eenheden onderling en tussen een constructie en een zijgevel of een mandelige muur bedraagt min. 1 m.
- 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.
- De hoogte boven de dakvlakken is beperkt tot 1,50 m gemeten op 0,40 m achter het gevelvlak.

2.1.3 GEMEENSCHAPPELIJKE MUREN

Wanneer de voorgevel verspringt met de gevel van de buur dan dient de scheidingsmuur afgewerkt te worden, uitgevoerd in materialen die kunnen geïntegreerd en geharmonieerd worden in de omgeving en waarbij een eenheid tussen de materiaalkeuze dient te bestaan.

2.2 ART. 5: ZONE VOOR GESLOTEN BEBOUWING

2.2.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: wonen.

Aaneengesloten gebouwengroepen, bij koppeling van percelen of een bestaande toestand kan een half-open en of alleenstaande woning toegelaten worden voor zover de totale zonering niet in het gedrang komt.

- Nevenbestemming: horeca, detailhandel, diensten, autoberg- en parkeerplaatsen, burelen, toegangen tot achterliggende percelen.

De nevenbestemmingen mogen geen hinder verwekken aan de functie wonen.

De niet-bebouwde delen van de kavel worden tuinzone. Voor de specifieke voorschriften (o.a. omtrent de bouwmogelijkheden) binnen deze zone wordt verwezen naar 3.1 .

2.2.2 INPLANTING

- Voorgevel: op de grafisch bepaalde voorbouwlijn.

- Zijgevels op de perceelsgrenzen.

- Voor zijdelingse koppelgevels min. 4 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan.

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.

2.2.3 VOLUMES

▪ Breedte: min. 5 m.

▪ Diepte

- Hoofdgebouw: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.

Gelijkvloers: min. 8 m en max. zie plan.

Verdieping: min. 8 m en max. 12 m.

- Bijgebouw: achter een bouwdiepte van 15 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn. De bijgebouwen zijn niet breder dan 2/3 van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3 m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Max. aantal bouwlagen: zie plan.
Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.
- Daken: dakvorm hellend.
De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok. In het dak is slechts 1 nuttige bouwlaag mogelijk.
- Autobergplaatsen in hoofdgebouw of in de tuinzone bij het kopgebouw. In het laatste geval zijn de voorschriften van art. 13 'Zone voor koeren, tuinen en hovingen' van toepassing.
De materialen harmoniëren met het hoofdgebouw.

2.2.4 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

2.3 ART. 6: ZONE VOOR HALF-OPEN BEBOUWING TOT GESLOTEN BEBOUWING

2.3.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: wonen.

Aaneengesloten gebouwengroep van 2 tot max. 7 gebouwen, bij koppeling van percelen of een bestaande toestand kan een alleenstaande woning toegelaten worden en voor zover de totale zonering niet in gedrang komt.

- Nevenbestemming: horeca, detailhandel, diensten, autoberg- en parkeerplaatsen en toegangen tot achterliggende percelen.

De nevenbestemmingen mogen geen hinder verwekken aan de functie wonen.

De niet-bebouwde delen van de kavel worden tuinzone. Voor de specifieke voorschriften (o.a. omtrent de bouwmogelijkheden) binnen deze zone wordt verwezen naar 3.1 .

2.3.2 PERCELERING

- Percelen waarop aan weerszijde wordt tegengebouwd min. breedte 7 m.
- Percelen voor gebouwen die een bouwblok beëindigen min. 9 m.
- Percelen voor open bebouwing min. 15 m.

Voor hoekpercelen, m.a.w. percelen op een hoek waar twee wegen elkaar ontmoeten, is deze perceelsbreedte te vermeerderen met het verschil van de opgelegde achteruitbouwstrook en 4 meter, voor zover geen strook voor openbaar groen aanwezig is tussen de openbare weg en het bouwperceel.

2.3.3 INPLANTING

- Voorgevel: op de grafisch bepaalde voorbouwlijn.
- Zijgevels op de perceelsgrenzen.
- Voor zijdelingse kopgevels minstens 4 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan.

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.

2.3.4 VOLUMES

- Breedte: min. 5 m voor gebouwen in groepsverband en min. 8 m voor koppelwoningen en alleenstaande gebouwen.
- Diepte
 - Hoofdgebouw: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.
Gelijkvloers: min. 8 m en max. zie plan.
Verdieping: min. 8 m en max. 12 m.
 - Bijgebouw: achter een bouwdiepte van 15 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn. De bijgebouwen zijn niet breder dan 2/3 van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw.

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3 m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Max. aantal bouwlagen: zie plan.
Bijgebouwen: 1 bouwlaag.
Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.
- Daken: dakvorm hellend.
De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok.
- Autobergplaatsen in hoofdgebouw of in de tuinzone bij het kopgebouw. In het laatste geval zijn de voorschriften van art. 13 'Zone voor koeren, tuinen en hovingen' van toepassing.
De materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw.

2.3.5 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

2.4 ART. 7: ZONE VOOR OPEN BEBOUWING

2.4.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: wonen.

Open alleenstaande gebouwen.

- Nevenbestemming: horeca, detailhandel, diensten, toegangen tot achterliggende percelen, autoberg- en parkeerplaatsen, burelen.

De niet-bebouwde delen van de kavel worden tuinzone. Voor de specifieke voorschriften (o.a. omtrent de bouwmogelijkheden) binnen deze zone wordt verwezen naar 3.1 .

2.4.2 INPLANTING

Binnen de aangeduide bouwzone, met een max. grondoppervlakte van 300 m².

2.4.3 VOLUMES

- Breedte: min. 8 m.

- Diepte

- Hoofdgebouw: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.

- Gelijkvloers: min. 8 m en max. zie plan.

- Max. aantal bouwlagen: zie plan.

- Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.

- Daken: de dakvorm is hellend.

- Autobergplaatsen in het hoofdgebouw of in de tuinzone achter het kopgebouw. In het laatste geval zijn de voorschriften van art. 13 'Zone voor koeren, tuinen en hovingen' van toepassing. De materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw.

2.4.4 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

2.5 ART. 8: ZONE VOOR WINKEL-WONINGBOUW

2.5.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: kleinhandel, horeca, garages, wonen en diensten.

Aaneengesloten gebouwengroepen, bij koppeling van percelen of een bestaande toestand kan een half-open en of alleenstaande woning toegelaten worden voor zover de totale zonering niet in het gedrang komt.

- Nevenbestemming: toegangen tot achterliggende percelen, autoberg- en parkeerplaatsen.

De niet-bebouwde delen van de kavel worden tuinzone. Voor de specifieke voorschriften (o.a. omtrent de bouwmogelijkheden) binnen deze zone wordt verwezen naar 3.1 .

2.5.2 INPLANTING

- Voorgevel: op de grafisch bepaalde voorbouwlijn.
- Zijgevels op de perceelsgrenzen.
- Voor zijdelingse koppelgevels minstens 4 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan.
- Achtergevel op min. 6 m van de achterkavelgrens, met uitzondering van bestaande vergunde toestanden.

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.

2.5.3 VOLUMES

- Breedte: min. 8 m.
 - Diepte
 - Hoofdgebouw: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben.
Gelijkvloers: min. 8 m en max. zie plan.
Verdieping: min. 8 m en max. 12 m.
 - Bijgebouw: achter een bouwdiepte van 15 m, gemeten vanaf de voorbouwlijn. De bijgebouwen zijn niet breder dan 2/3 van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw.
-

Hierbij wordt gesteld dat het gebouw niet meer dan 3 m voorbij een aangrenzend gebouw mag komen indien dit aangrenzend gebouw in een goede bouwfysische toestand is.

- Max. aantal bouwlagen: zie plan.
Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.
- Daken: dakvorm hellend.
De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok.
- Autobergplaatsen in het hoofdgebouw of in de tuinzone bij het kopgebouw. In het laatste geval zijn de voorschriften van art. 13 'Zone voor koeren, tuinen en hovingen' van toepassing.
De materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw.

2.5.4 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

2.6 ART. 9: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN

2.6.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: glastuinbouw, niet hinderlijke bedrijven, private autobergplaatsen, werkplaatsen en bergplaatsen en private diensten.
- Nevenbestemming: toegangen tot achterliggende percelen, autobergplaatsen en parkeerplaatsen, stapelruimte, burelen.

De niet-bebouwde delen van de kavel worden tuinzone. Voor de specifieke voorschriften (o.a. omtrent de bouw mogelijkheden) binnen deze zone wordt verwezen naar 3.1 .

De bestemmingen zijn gebonden aan de woning in de aanpalende woonzone. De bestemmingen mogen voor de omgeving geen abnormale hinder bezorgen m.i.v. water-, bodem- of luchtvervuiling, noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, geluidshinder, stank- of trilling veroorzaken.

Nieuwe woningen, horeca (o.a. dancings, disco's) en intensieve veehouderijbedrijven zijn verboden.

2.6.2 INPLANTING

Zijgevels op de perceelsgrenzen mits overeenkomsten met de geburen zoniet op minsten 4 m van de perceelsgrens.

Achtergevels op min. 4 m van de achterkavelgrens.

2.6.3 VOLUMES

▪ Bedrijfsgebouwen

- Hoogte der gebouwen:

De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 4 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en een maximale nokhoogte van 8 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen en luchtfilters niet inbegrepen.

- Dakvorm:

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

2.6.4 INDEXEN

Bij nieuwbouw en uitbreidingen zijn volgende indexen geldig:

- Max. 75 % van de oppervlakte binnen de zone mag verhard en/of bebouwd worden.
- Min. 25 % van de oppervlakte binnen de zone moet bestaan uit beplanting en/of bezaaiing.

2.6.5 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

2.6.6 BOUWRIJE STROKEN

- Binnen de zone dienen alle zijdelingse en achterliggende stroken voor min. 50 % beplant te worden met inheemse beplanting - bosgoed.
- Het saldo dient voor toegangswegen, brandweerwegen, parkeerplaatsen en gazon.
- Het groen dient te worden gerealiseerd op eigen terrein binnen het jaar na de in gebruik name 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 bouwrijze strook binnen de zone vervalt als de zone raakt aan een ontworpen bufferzone op het eigen terrein.

2.6.7 BUFFERZONES

Elk bedrijf zorgt voor de nodige bufferzones op eigen terrein, al of niet aangeduid op het plan.

Indien het bedrijf niet aanleunt aan een bufferzone van het BPA en er niet tot op de perceelsgrens gebouwd wordt, zal ze op eigen terrein een bufferzone inrichten van min. 2 m breedte t.o.v. de achterste en zijdelingse perceelsgrens (tenzij met overeenstemming van de geburen tot op de perceelsgrens gebouwd is).

De bufferzone op het plan wordt bij prioriteit ingericht.

Het bedrijf zal ook een minimum van groen voorzien volgens de groenindex (privaat groen).

2.7 ART. 10: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN MET NABESTEMMING ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN EN
OPENBAAR NUT

De voorschriften van art. 9 'Zone voor achtergebouwen' zijn van toepassing.

Na inwerkingtreding van de nabestemming gelden de voorschriften van art. 12 'Zone voor
gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

De nabestemming treedt in werking nadat de huidige bestemming voorbijgestreefd is door onteigening
of verkoop aan een openbaar bestuur.

2.8 ART. 11: ZONE VOOR ACHTERGEBOUWEN MET NABESTEMMING BUFFERZONE

De voorschriften van art. 9 'Zone voor achtergebouwen' zijn van toepassing.

Na inwerkingtreding van de nabestemming gelden de voorschriften van art. 16 'Bufferzone'.

De nabestemming treedt in werking nadat de huidige bestemming voorbijgestreefd is door onteigening of verkoop aan een openbaar bestuur.

2.9 ART. 12: ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

B: Begraafplaats

2.9.1 BEGRAAFPLAATS

2.9.1.1 Bestemming

Begraafplaats met bijhorende uitrustingen.

2.9.1.2 Inplanting

Zij- en achtergevels op minstens 5 m van de perceelsgrens.

2.9.1.3 Volumes

- Nutsgebouwen

- Hoogte der gebouwen:

- De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 4 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwgrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en een maximale nokhoogte van 8 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen niet inbegrepen.

- Dakvorm:

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

2.9.1.4 Indexen

Min. 20 % van de oppervlakte binnen de zone moet bestaan uit beplanting en bezaaiing.

2.9.1.5 Welstand der gebouwen

Zie art. 4 op p. 6.

M: Multifunctionele zone

2.9.2 MULTIFUNCTIONELE ZONE

2.9.2.1 Bestemming

Jeugdlokalen, administratieve en culturele gebouwen, jeugdterreinen, ...

2.9.2.2 Inplanting

Zij- en achtergevels op minstens 5 m van de perceelsgrens.

2.9.2.3 Volumes

- Gebouwen

- Hoogte der gebouwen:

- De hoogte wordt bepaald vertrekkende van max. 4 m hoogte vanaf de toelaatbare bouwgrens in een hellend vlak van 45° naar boven tot een maximale kroonlijsthoogte van 5 m en een maximale nokhoogte van 8 m, dit peil wordt gemeten aan de inkomdorpel. Schouwen niet inbegrepen.

- Dakvorm:

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

2.9.2.4 Indexen

Bij nieuwbouw en uitbreidingen zijn volgende indexen geldig:

- Max. 80 % van de oppervlakte binnen de zone mag verhard worden, waarvan max. 20 % mag bebouwd worden.
- Min. 20 % van de oppervlakte binnen de zone moet bestaan uit beplanting en bezaaiing.

2.9.2.5 Welstand der gebouwen

Zie art. 4 op p. 6.

2.9.2.6 Bufferzones

Voor de aangeduide bufferzones zijn de voorschriften van art. 16 'Bufferzone' van toepassing.

3. OPEN RUIMTEN

3.1 ART. 13: ZONE VOOR KOEREN, TUINEN EN HOVINGEN

3.1.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: tuinen.

- Nevenbestemming: tuinconstructies en tuingebouwen, zoals tuinhuisjes, serres, autobergplaatsen, zwembaden, vijvers, tuinmuren en dergelijke.

3.1.2 TOEGELATEN BEBOUWING

Gebouwen: max. 40 m² per perceel.

- Inplanting

Ten overstaan van de zij- en achterkavelgrenzen: bij voorkeur gekoppeld aan een gelijkwaardig gebouw op het aanpalend perceel.

Zoniet is de min. afstand 1 m voor zijdelingse en achterste perceelsgrens.

Inplanting t.o.v. de bouwlijn: min. 20 m achter de voorste bouwlijn.

Uitzondering: carports die minstens aan drie zijden open zijn kunnen vrij ingeplant worden achter de voorste bouwlijn van het hoofdgebouw.

- Volume

Max. bouwhoogte: 1 bouwlaag.

Kroonlijsthoogte max. 2,5 m; nokhoogte max. 5 m.

- Dakvorm

Hellend of plat dak.

Dakvorm in harmonie met het hoofdgebouw en/of gelijkwaardig aanpalend gebouw op het aanpalend perceel waar tegenaan gebouwd wordt.

3.1.3 AFSLUITINGEN

Gemene scheidingsmuren tot op 3 m achter de achterste bouwlijn en niet hoger dan 2 m zijn toegelaten mits ruimtelijk verantwoord.

De materialen zijn baksteen of hout. Verder zijn alle andere 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.

3.2 ART. 14: ZONE VOOR ACHTERUITBOUW

3.2.1 BESTEMMING

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

Waar technische mogelijk zal min. 50% van de zone-oppervlakte dienen te worden bezaaid of beplant. De hoogte van de beplanting mag voor de hoekpercelen niet hinderlijk zijn voor het zicht of optische geleiding.

Afritten naar ondergrondse autobergplaatsen zijn verboden.

3.2.2 AFSLUITINGEN

Afsluitingen in draad en/of levend materiaal of muurtjes van max. 0,75 m langs de straatzijde. Op de zijgrenzen tussen 2 percelen max. 1,2 m hoogte. Brievenbussen en pilasters van toegangshekken max. 1,8 m hoogte.

3.3 ART. 15: ZONE VOOR NATUURGEBIED

3.3.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: weiden, waterplassen en bossen.

- Nevenbestemming: wandel- fiets- en dienstwegen en nutsleidingen, speelbos.

3.3.2 TOEGELATEN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Er zijn geen gebouwen toegelaten.

3.3.3 BEPLANTING

Bepanting bestaande uit een bosgoedsortiment van streekeigen planten in een gemengde opstand.

Lijst streekeigen planten: zie § 1.1.5 .

3.4 ART. 16: BUFFERZONE

3.4.1 BESTEMMING

Groenbeplanting onder vorm van bos, struiken. De realisatie gebeurt door de aanpalende openbare functie binnen het jaar na de bouw- of exploitatievergunning.

3.4.2 TOEGELATEN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Gebouwen zijn niet toegelaten.

3.4.3 BEPLANTING

Beplanting bestaande uit een bosgoedsortiment van streekeigen planten in een gemengde opstand.
Lijst streekeigen planten: zie § 1.1.5 .

3.5 ART. 17: BUFFERZONE MET NABESTEMMING ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN OPENBAAR NUT

De voorschriften van art. 16 'Bufferzone' zijn van toepassing.

Na inwerkingtreding van de nabestemming gelden de voorschriften van art. 12 'Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut'.

De nabestemming treedt in werking nadat de huidige bestemming voorbijgestreefd is door onteigening of verkoop aan een openbaar bestuur.

3.6 ART. 18: ZONE VOOR SPORT

3.6.1 BESTEMMING

- Hoofdbestemming: sport- en speelterreinen, terreinen voor jeugdbewegingen, openbaar groen onder de vorm van beplantingen en bezaaiingen, wandelwegen, e.d. .
- Nevenbestemmingen: accommodaties in functie van de hoofdbestemming, parkconstructies, lokalen en sportgebouwen, conciërgewoning.

3.6.2 TOEGELATEN GEBOUWEN EN CONSTRUCTIES

Max. 10 % van de oppervlakte binnen de zone mag bebouwd en/of verhard worden.

Max. aantal bouwlagen: 2.

Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht.

In het dak is slechts 1 nuttige bouwlaag mogelijk.

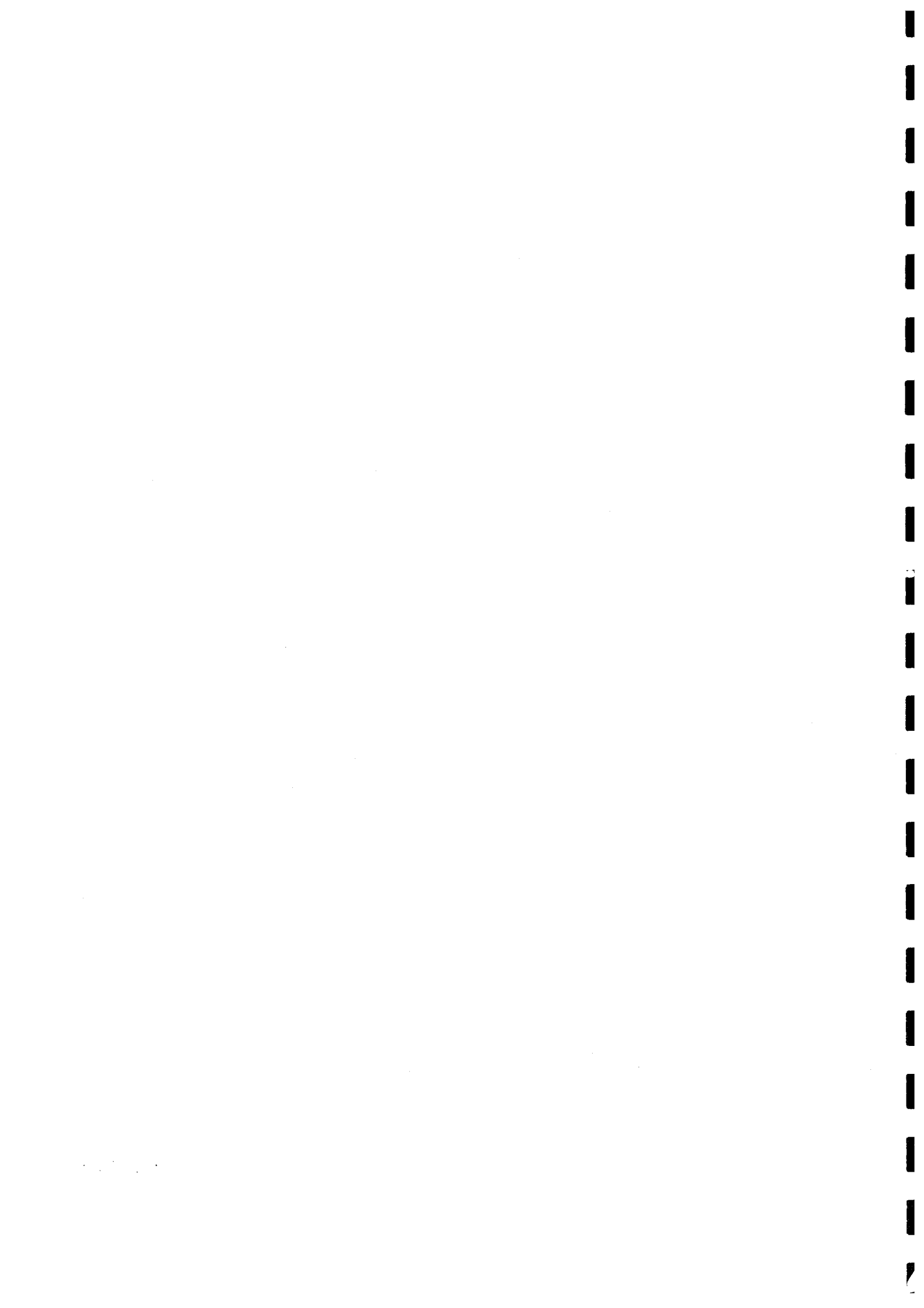
3.6.3 WELSTAND DER GEBOUWEN

Zie art. 4 op p. 6.

3.6.4 PUBLICITEIT

Niet toegelaten.

Uitzondering: publiciteit aan de gevel van de gebouwen voor zover er geen gevelopeningen bedekt worden en dit max. 1/3 van de totale gevelbreedte betreft.



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Merelbeke in zitting van 11 april 2003

Bij bevel:

De Gemeentesecretaris

Dhr. K. De Bel

De Burgemeester

Dhr. L. De Keukelaere

Het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 21/04/03 tot 20/05/03

Bij bevel:

De Gemeentesecretaris

Dhr. K. De Bel

De Burgemeester

Dhr. L. De Keukelaere

Gezien en definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van Merelbeke in zitting van 03 september 2003

Bij bevel:

De Gemeentesecretaris

Dhr. K. De Bel

De Burgemeester

Dhr. L. De Keukelaere

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel

Bij bevel:

De Gemeentesecretaris

Dhr. K. De Bel

De Burgemeester

Dhr. L. De Keukelaere

Opgemaakt te Destelbergen door:

BVP

Dendermondestw. 563

9070 DESTELBERGEN

Tel. 09/232.40.98 – Fax. 09/211.02.08

De Ruimtelijke Planner

Frank Vermeersch

17/10/03







Dendermondesteenweg 563 • 9070 Destelbergen • Tel. 09-232 40 98 • Fax 09-211 02 08