

AMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. D 3101/34 Brussel, 25.10.1999
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media
(get.) Dirk VAN MECHELEN
Voor eensluidend afschrift, De Hoofdmedewerker
(get.) W. Wittocx

**provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk**

GEMEENTE KUURNE

BPA NR. 32 - LEIEMEERS

ontwerp 3: stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . stedenbouwkundige voorschriften

leiedal



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 21.96.01 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

ir. arch. B. Vanbelle
lic. Sted. & R.O.

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. J. Klöckocka

	GEMEENTEBESTUUR			ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP 1	18.12.92	23.12.92	19.01.93						
VOORONTWERP 1	14.04.93	21.04.93		21.04.93	18.05.93	21.04.93	23.07.93		
ONTWERP 1	22.10.93	16.11.93							
VOORONTWERP 2	05.11.96	19.12.96	07.02.97						
VOORONTWERP 3	08.04.97	07.05.97		07.05.97	11.06.97	07.05.97			
ONTWERP 2	14.12.97								
ONTWERP 3	09.10.98		24.11.98					7.12.98	7.01.99

ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van :24.11.98
Op bevel

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

get. W. DEROO get. ir. P. VANGANSBEKE

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 7.12.98 tot 7.01.99:
Op bevel

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

get. W. DEROO get. ir. P. VANGANSBEKE

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 23.3.99
Op bevel

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

get. W. DEROO get. ir. P. VANGANSBEKE

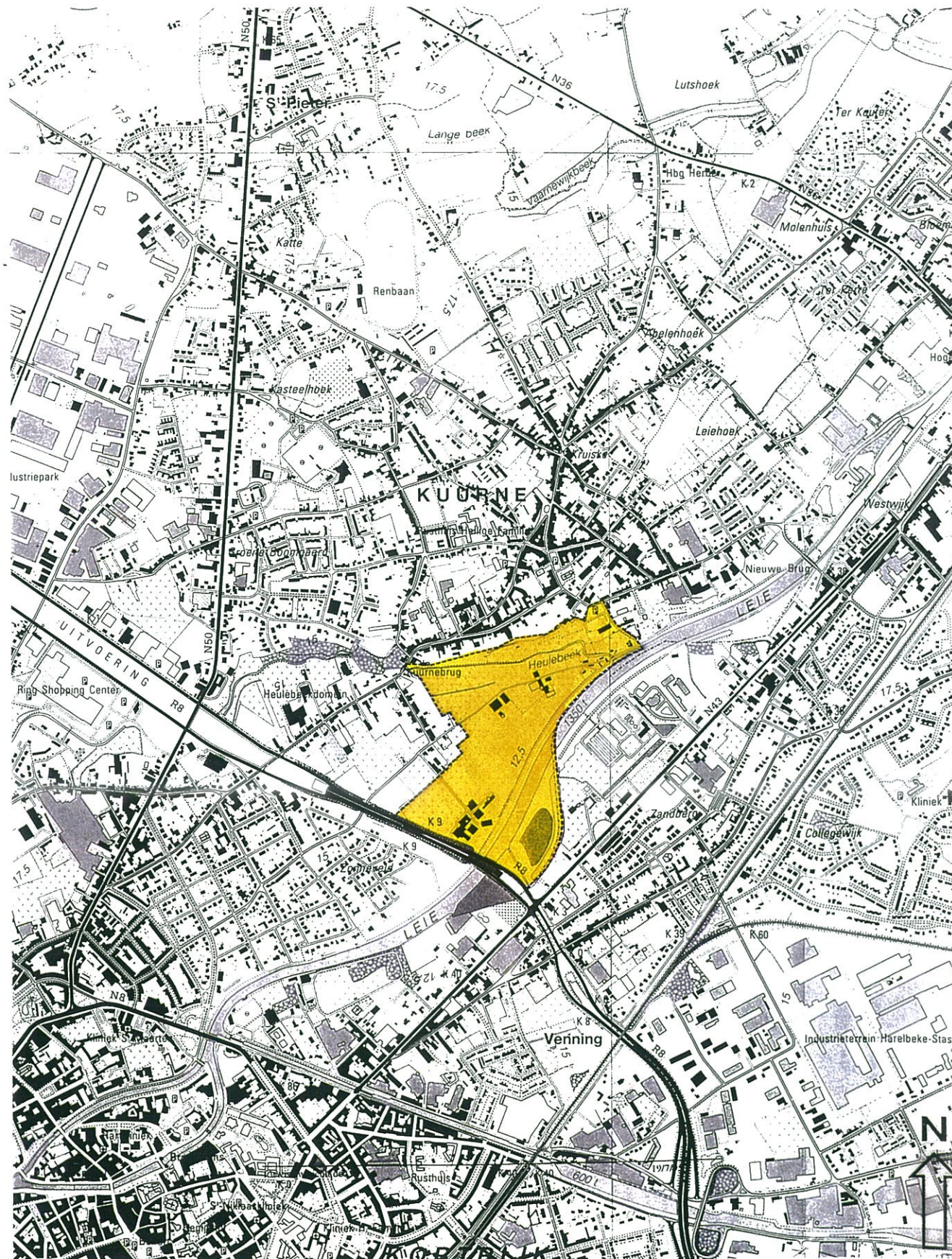
Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

DE BURGEMEESTER

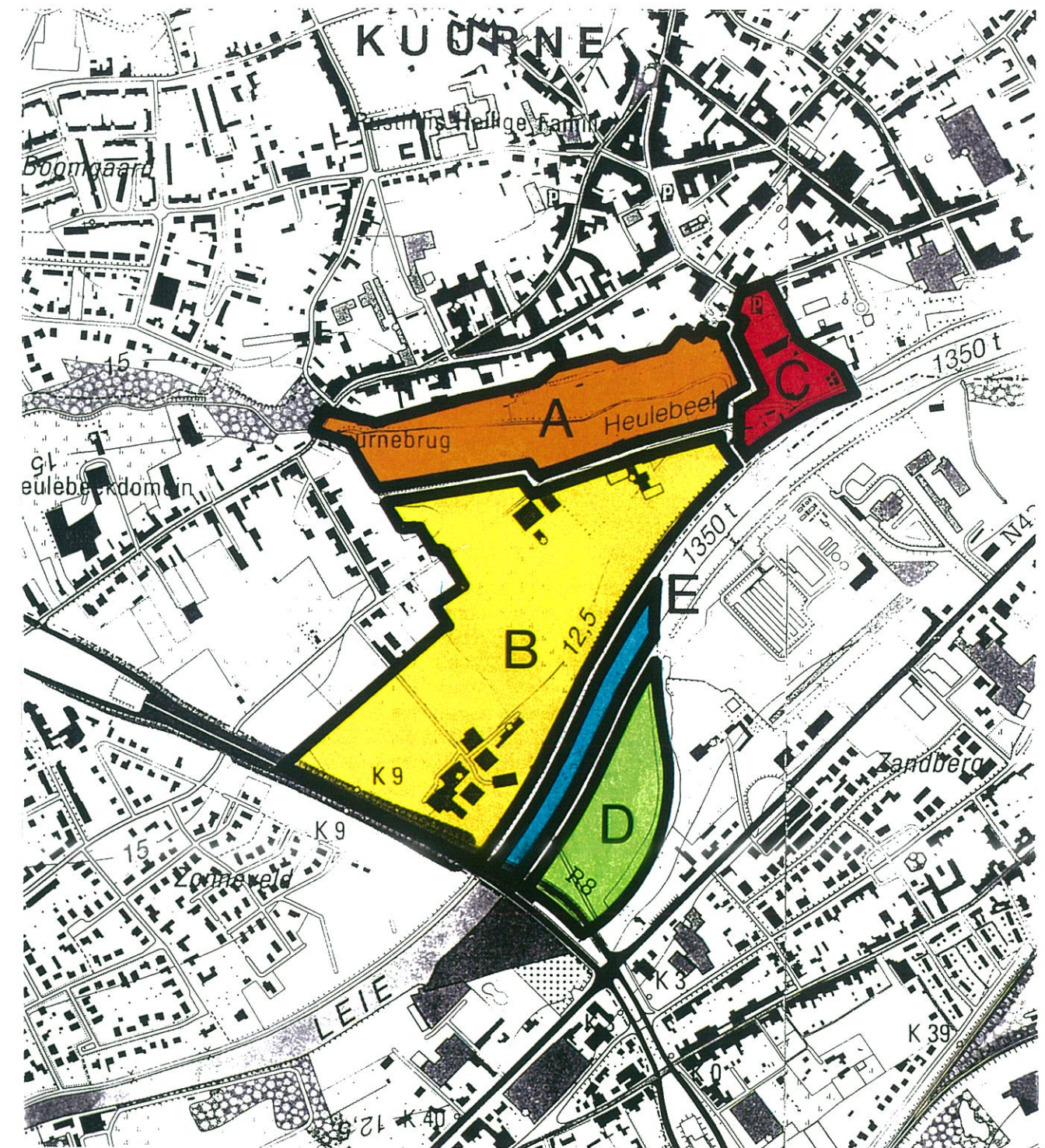
OPP. BPA:39 ha 98a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND september 1998	DOSSIER NR: L KUU 32
--------------------	---	----------------------

richtinggevend gedeelte van het bpa

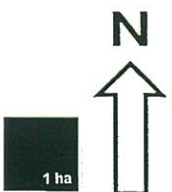
1. SITUATIEPLAN 1/20.000



2. VERDELING VAN HET PLANGEBIED IN FUNCTIONELE DEELZONES



- zone A - parkgebied - Heulebeekvallei
- zone B - recreatief parkgebied
- zone C - gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en diensten
- zone D - natuurgebied
- zone E - de Leie



3. STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT VOOR DE ZONE A en B

De betreffende delen van het plangebied (A en B) worden in het stedenbouwkundige ontwikkelingsconcept als één ruimtelijk geheel beschouwd. In het richtinggevend gedeelte van het bpa worden de stedenbouwkundige principes voor dit gebied vanuit de volgende invalshoeken behandeld : functionele zonering van het gebied, het ruimtelijk concept (beplanting, event. grondverzet) en het algemene circulatieschema.

a/ functies en bestemmingen

zone A:

Binnen de zone A wordt geopteerd voor de ontwikkeling van een natuurlijk biotoop in de Heulebeekvallei en tevens de ruimtelijke afwerking van het globaal opengebied t.o.v. de achterkanten van de bebouwing in de Kortrijkstraat.

zone B:

De basisoptie voor de zone B is het behoud van het open en groen karakter van het gebied dat verwijst naar de voormalige vlaslandschappen, die zich langs de oevers van de Leie manifesteerden. Daarnaast wordt de ontwikkeling van recreatieve, natuur- en landschapsopbouw georiënteerde activiteiten binnen dit gebied mogelijk gemaakt.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt een indicatieve opsomming van de mogelijke activiteiten vermeld en worden de noodzakelijke beperkingen, zoals de verboden en niet gewenste activiteiten vastgelegd. De woonfunctie blijft in beperkte mate behouden, daar waar het de vlotte werking van de gewenste activiteiten ondersteunt.

Eveneens de ruimtelijke randvoorwaarden voor de realisatie van de nodige accommodaties worden in de stedenbouwkundige voorschriften bepaald.

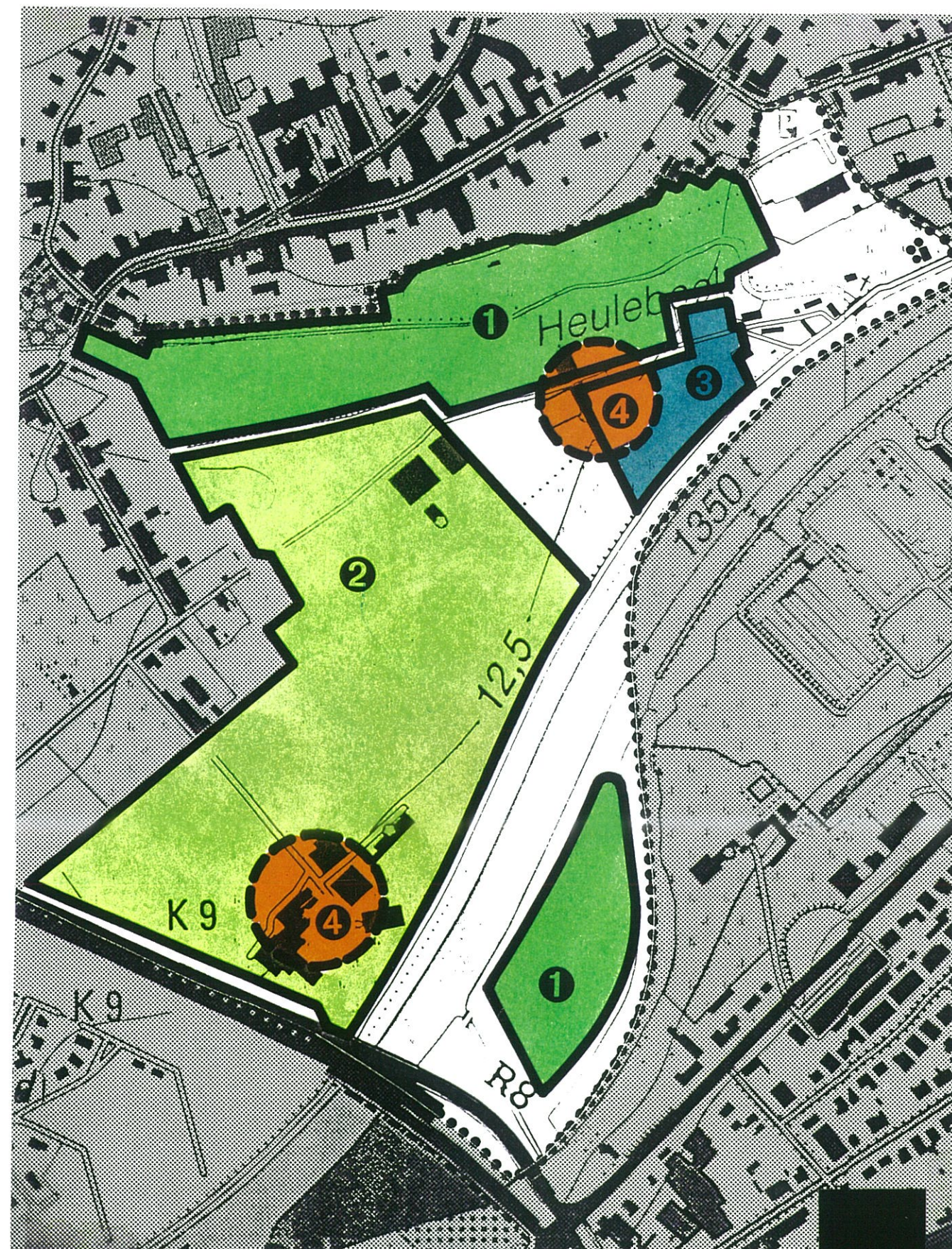
algemeen:

De bestemming van de zones voor recreatie wordt beperkt tot activiteiten die enerzijds verenigbaar zijn met de vooropgestelde landschappelijke doelstellingen, en anderzijds het beheer en exploitatie van het gebied mogelijk maken - wandelroutes, paarden-sport, ruiterscircuits, speelweiden voor de jeugd (georganiseerd en niet georganiseerd), sportterreinen voor verschillende "zachte" en met de recreatie verenigbare sporten, zoals bv. cyclo-crossterrein, enz.

Binnen de bestaande gebouwen worden verschillende recreatieve functies toegelaten, zoals bv. (verhuurbare) clublokalen voor vrijetijdsactiviteiten (hobbylokalen), ruimte voor jeugdverenigingen, ruimte voor activiteiten met cultureel of educatief karakter (kinderboerderij, kunstenaarsateliers), eventueel horecavoorzieningen met kinderspeelpleinen, enz.

schema

- ① natuurontwikkelingsgebied
- ② open gebied met meersenkarakter (recreatief gebruik)
- ③ zone voor recreatie en sport (intensief gebruik)
- ④ concentratiepunten van recreatieve activiteiten (gebruik van bestaande infrastructuur)



1 ha

b/ ruimtelijk concept

Vanuit het ruimtelijk aspect worden er binnen de zones A en B de volgende structuren en elementen onderscheiden :

zone A

De vallei van de Heulebeek wordt in het bpa opgevat als een natuurontwikkelingsgebied. Dat betekent dat de ruimtelijke en ecologische opbouw van dit gebied onderworpen wordt aan de aanleg- en beheerswetmatigheden van een beekvallei. Deze maatregelen werden eveneens opgenomen in het Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP).

Dit gebied wordt publiek toegankelijk gemaakt via een voetpad aangelegd aan de rechteroever van de beek.

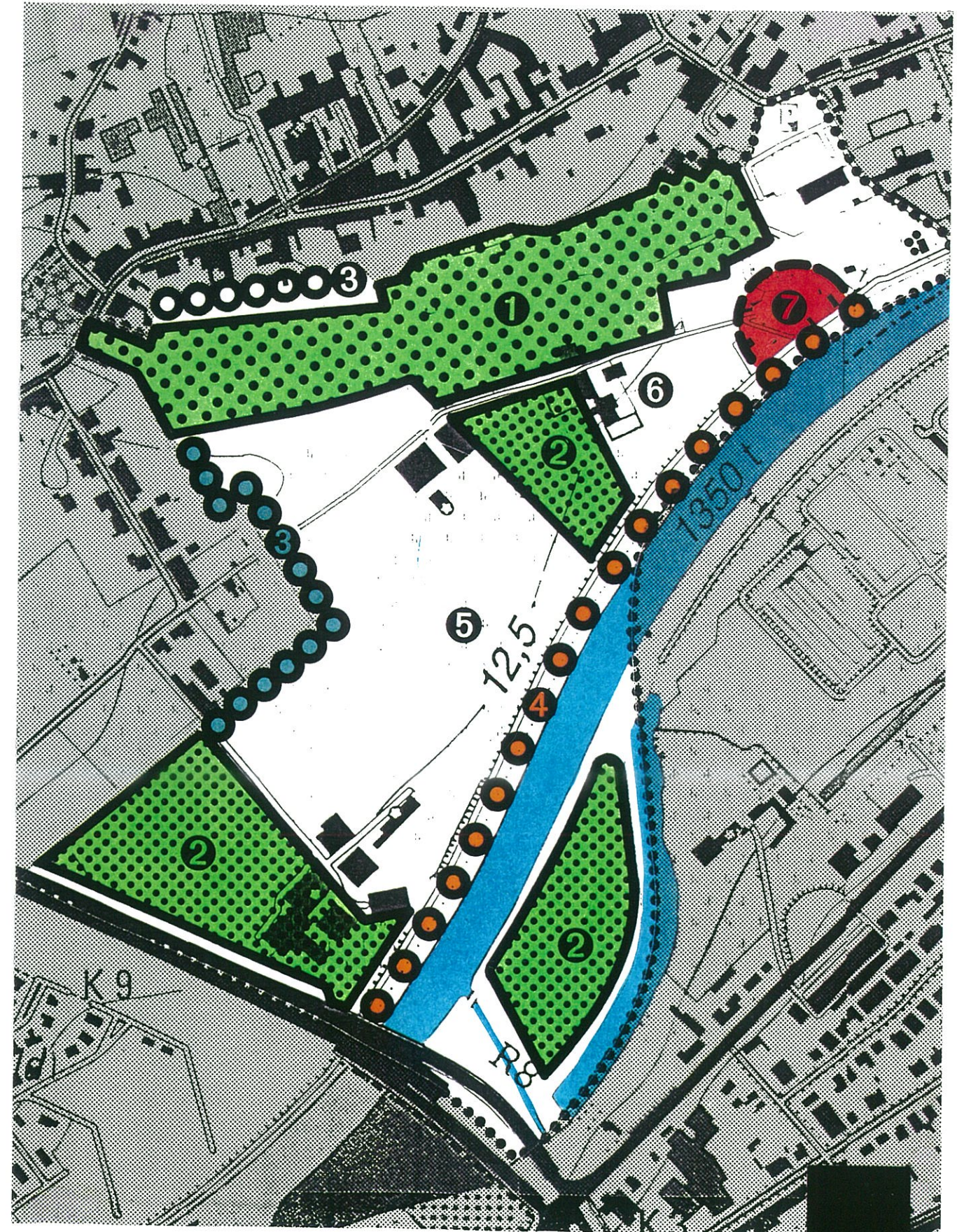
zone B

De hoogstammige beplanting wordt voorgesteld in functie van verschillende stedenbouwkundige aspecten:

- ruimtelijke compartimentering van het gebied, i.f.v. het creëren van perspectiefzichten (landschappelijke verrezichten), die gezien worden vanuit het jaagpad, vanuit de rivier, vanuit de toegang in de Roterijstraat even als vanuit de brug over de Leie (R8).
- ruimtelijke accentuering van belangrijke lijnstructuren - de Leie, jaagpad, interne voetwegen
- visuele afwerking van de bestaande gebouwen binnen het plangebied
- visuele afwerking van het open gebied t.o.v. de achterkanten van de bebouwing in de Bondgenotenlaan, de Roterijstraat en de Kortrijkstraat.

schema

- ① Heulebeekvallei - natuurontwikkelingsgebied met verspreide en gegroepeerde hoog- en laagstammige beplanting
- ② zones voor aanplanting met overwegend hoogstammige bomen (bomengroepen, solitaire hoogstammen, struikgewas) met een o.a. visuele afschermingsfunctie
- ③ lineaire en puntuele landschappelijke elementen - visuele schermen (achterkanten van de bebouwing), "detailbeplanting" i.f.v. de ruimtelijke afbakening, enz.
- ④ lineaire beplanting - rij hoogstammen langs de Leieoever
- ⑤ open landschap met meersenkarakter
- ⑥ zone voor intensiever recreatief gebruik
- ⑦ bestaande bebouwing (afgeschermd met aanplantingen van hoogstammen)



1 ha

4. STEDENBOUWKUNDIGE KARAKTERISTIEK VAN DE ANDERE ZONES

zone C

Het gedeelte van het plangebied genaamd zone C omvat een aantal gemeentelijke functies - parking, gebouw van de gemeentelijke onderhoudsdiensten, het gemeentelijk containerpark.

Het gebied gelegen tussen de monding van de Heulebeek en de Lt. Gen. Gerardstraat heeft tot op heden een aantal stedenbouwkundige potenties, waar nog verschillende ontwikkelingen kunnen plaats vinden (bvb. wonen, watergebonden activiteiten, aanvullende activiteiten op het gemeentelijk niveau, enz.).

zone D

Deze zone omvat het natuurgebied gelegen aan de rechter oever van de Leie. Binnen deze zone (natuurkerngebied) dienen de nodige maatregelen genomen te worden om deze zone actief en passief te beschermen. Het zou eveneens aangewezen zijn dit gebied aan het gemeentelijk patrimonium toe te voegen.

De volledige zone dient volgens een globaal beheersplan, waarin de basisprincipes van het beheer vastgelegd werden, verder ontwikkeld te worden.

zone E

De jaagpaden aan de beide oevers van de Leie maken deel uit van de regionale verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de verschillende stedenbouwkundige en landschappelijke structuren, gelegen langs de rivier.





De aanleg en beplanting van deze wegen dienen volgens een integraal aanlegplan van de globale Leievalllei gerealiseerd te worden.

5. VERKEER EN CIRCULATIE IN HET GLOBALE PLANGEBIED

De circulatie wordt verdeeld in de externe - bovenplaatselijke structuren, die belangrijk zijn in de globale context en de situering van het gebied in de gemeente Kuurne, en de interne circulatie - netwerk van wegen voor het zacht verkeer, waarmee de verschillende attractiepolen met elkaar verbonden worden. Daarnaast zijn er binnen het gebied een aantal wegen voor gemengd verkeer.

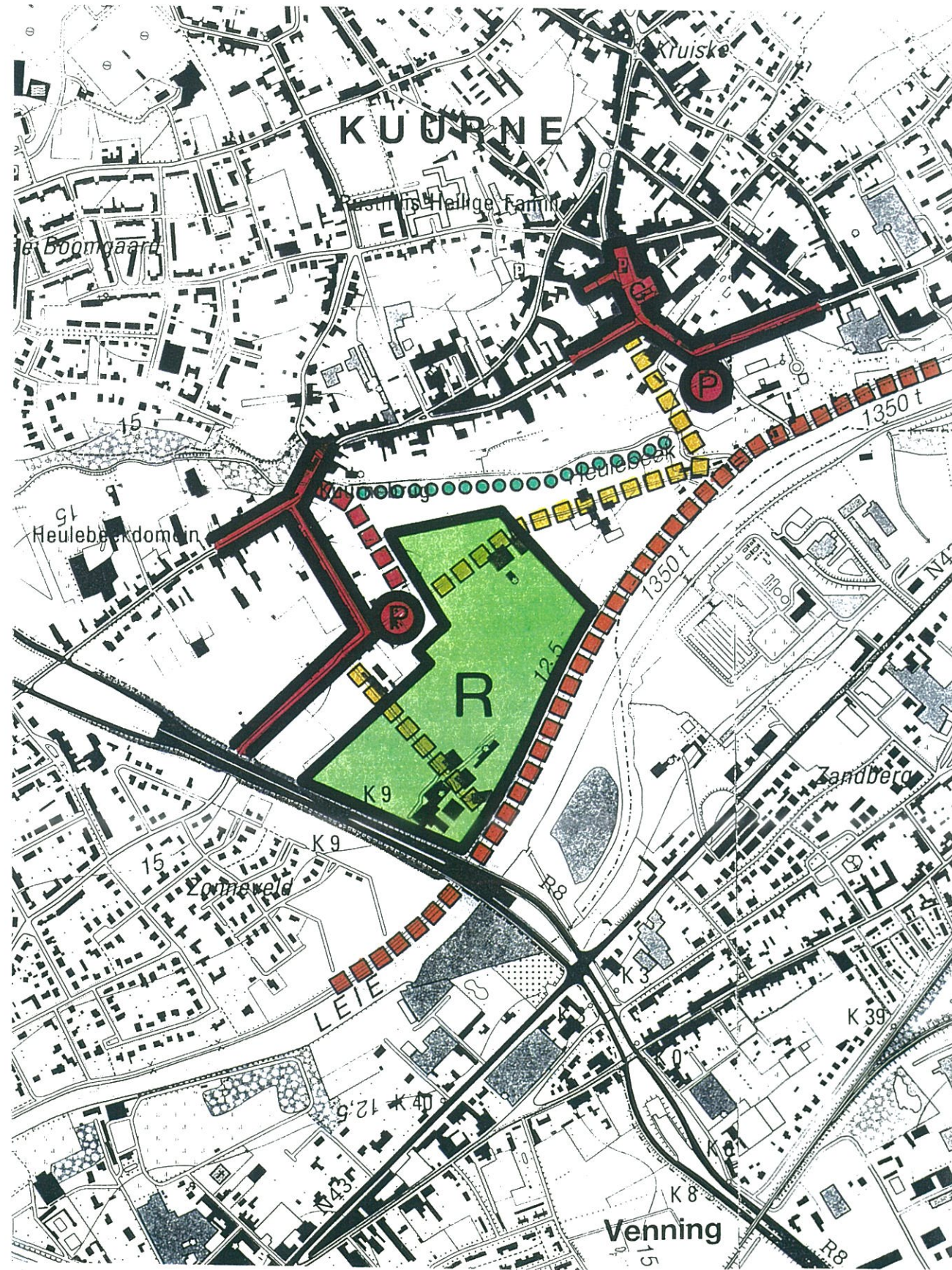
schema

zacht verkeer :

- C gemeentelijk centrum
- P externe ontsluitingspunten van het gebied (parkings)
- R interne recreatieve circuits (ruiterspaden)
-  interne voetgangers- en fietsersverbindingen
-  jaagpad langs de Leie (met verbinding naar de rechter oever langs de brug R8)
-  knuppelpad langs de Heulebeek
-  voetgangers- en fietsersverbinding naar de Kortrijkstraat (via de garageweg)

gemotoriseerd verkeer en parkings:

-  Bondgenotenlaan - Roterijstraat, parking Harelbekestraat



schaal 1/10.000

bindend gedeelte van het bpa

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - OPEN RUIMTES

1. Zone voor natuurontwikkeling

dennegroen/wit



- Deze zone is bestemd voor ontwikkeling van een natuurlijke biotoop in de Heulebeekvallei, met de bedoeling om op termijn een gemeentelijk natuurkerngebied te worden.
- De aanplantingen binnen deze zone en het natuurbeheer dienen enkel op basis van een globaal inrichtingsplan, opgemaakt voor het geheel van de zones A en B, gerealiseerd te worden.
- De rechter oever van de Heulebeek maakt deel uit van deze zone en dienen in harmonie met het gebied aangelegd te worden. Een strook van 5,00 m breedte langs de beek moet vrijgehouden worden voor het mechanisch reinigen van de waterloop.
- Het bestaande gebouw binnen deze zone mag behouden blijven. Aan het gebouw zijn slechts instandhoudingwerken toegelaten. Het gebouwvolume mag niet uitgebreid worden; na afbraak mag het volume niet meer opgebouwd worden. Op de functie van het gebouw hebben de bepalingen van de zone nr. 16 betrekking.
- In deze zone mogen slechts werken uitgevoerd worden die strikt noodzakelijk zijn voor de opstelling en/of aanleg van het gebied :
vergunningsplichtige werken (indicatieve opsomming) :
aanbrengen van reliëfverschillen i.f.v. natuurontwikkeling (uitgraven van poelen) ; alle natuurbeheeractiviteiten ; activiteiten die de rust van het gebied niet verstoren, zoals het openstellen voor wandelaars en fietsers ; gebruik als weiland of grasland ; aanplanting van "kleine landschapselementen" ;
aanleggen van ondergrondse leidingen ; plaatsen van draadafsluitingen ; rooien van bestaande houtachtige beplanting ; bebossen of aanplanten van alleenstaande bomen ; realisatie van volume-constructies met een duidelijk educatief, agrarisch of recreatief doel, zoals schuilhut met het maximum volume van 40 m³ ; het plaatsen van een infobord (maximum oppervlakte 1 m²), enz.
- verboden werken (indicatieve opsomming) :
oprichten van nieuwe gebouwen en volume-constructies met een blijvend karakter ; realisatie van infrastructuur voor rustverstorende activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten ; aanleg van nieuwe wegen ; aanleg van bovengrondse leidingen ; plaatsen van afsluitingen in beton ; alle reliëfwijzigingen die niet i.f.v. de natuurontwikkeling zijn; aanbrengen van om het even welke publiciteit, enz.
- karakter : niet bepaald (ofwel privaat, ofwel openbaar), maar publiek toegankelijk via paden langs de beek.

2. Zone voor verweving van verschillende bestemmingen in open gebied

licht groen



- Deze zone is bestemd voor een verweving van de agrarische activiteiten, natuurontwikkeling en dagrecreatie. Deze drie functies worden beschouwd als gelijkwaardig en nevensgeschikt.
- De gebieden gelegen binnen deze zone dienen het open en groen karakter te behouden.
- Het karakter van deze zone dient met respect voor de identiteits- en belevingswaarden van het landschap behandeld te worden. De waardevolle ecologische, cultuurhistorische of educatieve elementen moeten bewaard worden.

- Om van de zones nr. 1 en nr. 2 een ruimtelijk autonoom geheel te kunnen vormen dient er langs de achterkanten van de bebouwing in de Bondgenotenlaan en de Roterijstraat een visueel scherm gerealiseerd te worden. Dit scherm wordt gevormd door een strook van minimum 10 m breedte, aangeplant met hoog- en laagstammig groen. De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermingfunctie ook tijdens de winterperiode gewaarborgd wordt.
- Voor het geheel van de zones nr. 1 en nr. 2 dient een globaal inrichtingsplan opgesteld te worden om de natuurontwikkeling en natuurbeheer in fasen te kunnen realiseren. In dit plan dienen de structurele basisprincipes vastgelegd te worden.

functies :

a/ agrarisch gebruik

Voor landbouwdoeleinden mogen de gronden enkel aangewend worden als grasland voor beweiding en hooiland en/of vlasweide (slechts traditionele basisbewerkingen) - (accent op meer-senkarakter van het landschap). In geval van gebruik van de gronden als weiland voor vee, mogen er schuilhokken voor dieren opgetrokken worden. Deze constructies dienen de maximumhoogte van 3 m te respecteren, van 3 kanten afgesloten zijn (zonder openingen) en licht hellend dak te hebben (lessenaarsdak). Omzetting van de graslanden naar akkerland is niet toegelaten.

b/ natuurontwikkeling

Het uitvoeren van natuurontwikkeling en natuurbeheer wordt enkel toegelaten op basis van een globaal inrichtingsplan, opgemaakt voor het geheel van de zones A en B.

c/ recreatie

Slechts die vormen van de dagrecreatie, die het karakter van het gebied niet aantasten, zijn toegelaten ; bv. wandelroutes, conditie- en fitnessparcours (jogging), paardensport (ruiterscircuits), speelweiden en pleinen voor kinderen en jeugdbewegingen, in beperkte mate event. cyclocrosssterrein, educatieve circuits, open ruimte horende bij een kinderboerderij, enz.

Verder zijn slechts die activiteiten toegelaten die niet strijdig zijn met de vooropgestelde doelstelling van de opbouw van het open gebied langs de Leie.

- In deze zone mogen slechts werken uitgevoerd worden die strikt noodzakelijk zijn voor de opstelling en/of aanleg van het gebied :
vergunningsplichtige werken (indicatieve opsomming) :
aanleggen van ondergrondse leidingen ; plaatsen van draadafsluitingen ; rooien van bestaande houtachtige beplanting ; bebossen of aanplanten van alleenstaande bomen ; realisatie van volume-constructies met een duidelijk educatief, agrarisch of recreatief doel, zoals schuilhut met het maximum volume van 40 m³, enz.
- verboden werken (indicatieve opsomming) :
oprichten van nieuwe gebouwen en volume-constructies met een blijvend karakter ; realisatie van infrastructuur voor rustverstorende activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten ; aanleg van nieuwe wegen ; aanleg van bovengrondse leidingen ; plaatsen van afsluitingen in beton ; alle reliëfwijzigingen ; aanbrengen van om het even welke publiciteit, enz.
- De bestaande bedrijfsactiviteiten m.b.t. vlasverwerking mogen behouden blijven. Andere industrieën worden enkel binnen de perimeter (zone 16) toegelaten voor zolang de goedgekeurde vergunningen geldig zijn.

Het bestaan van de gebouwen, gelegen buiten de perimeter, heeft een uitdovend karakter. Dat betekent dat aan deze gebouwen enkel de instandhoudingwerken toegelaten zijn (grote onderhoudswerken).
- Elke vorm van uitbreiding van de gebouwen buiten de perimeter is verboden.
- karakter : niet bepaald

3. Zone voor natuurkerngebied

dennegroen



- Deze zone omvat het gebied gelegen aan de rechter Leieoever dat afgebakend is door de afgesneden Leiearm en de nieuwe bedding van de rivier.
- De zone is bestemd voor de bescherming, het beheer en de ontwikkeling van het bestaande natuurbiotoop. De waardevolle ecologische elementen binnen de zone moeten bewaard worden.
- Voor de hele zone (het gedeelte met water inbegrepen) dient een globaal natuurbeheersplan opgesteld te worden, waarin de basisprincipes van het beheer zullen vastgelegd worden.
- De natuurbehoudfunctie primeert op alle andere functies.
- In deze zone zijn alle activiteiten verboden die negatief inwerken op de natuurbehoudfunctie.
- Binnen deze zone zijn enkel constructies, handelingen en werken toegelaten die nodig zijn voor de actieve en passieve bescherming van het gebied.
- In deze zone mogen slechts werken uitgevoerd worden die strikt noodzakelijk zijn voor de openstelling en/of aanleg van het gebied :
vergunningplichtige werken - op basis van een door de gemeente goedgekeurd beheersplan (indicatieve opsomming) :
aanbrengen van reliëfverschillen i.f.v. natuurontwikkeling (uitgraven van poelen) ; alle natuurbeheersactiviteiten ; het plaatsen van een infobord (maximum oppervlakte 1 m²) ; activiteiten die de rust van het gebied niet verstoren, zoals het openstellen voor wandelaars ; faunabeheer volgens het beheersplan ; wetenschappelijk onderzoek
aanleggen van ondergrondse leidingen ; plaatsen van draadafsluitingen ; rooien van bestaande houtachtige beplanting ; bebossen of aanplanten van alleenstaande bomen ; realisatie van volume-constructies met een duidelijk educatief, agrarisch of recreatief doel, zoals schuilhut met het maximum volume van 40 m³, enz.
- verboden werken (indicatieve opsomming) :
oprichten van nieuwe volume-constructies met een blijvend of tijdelijk karakter, ongeacht de functie en/of de gebruikte materialen ; realisatie van infrastructuur voor rustverstorende activiteiten, zoals gemotoriseerde sporten ; aanleg van wegen ; aanleg van bovengrondse leidingen ; plaatsen van afsluitingen ; alle reliëfwijzigingen niet i.f.v. de natuurontwikkeling; aanbrengen van om het even welke publiciteit ;
aanplanten van monoculturen van bomen ; introductie van niet-inheemse plant- en boomsoorten of dieren ; uitzaaïen van cultuurgewassen
- karakter : openbaar

4. Zone voor water - natuurgebied

donkerblauw/wit



- Deze zone omvat de Oude Leie-arm (de "dode" meander). De zone maakt deel uit van het natuurkerngebied opgenomen in de zone nr. 3.
- Binnen deze zone zijn de bepalingen van de zone nr. 3 van toepassing.
- karakter : openbaar

5. Zone voor waterlopen

donkerblauw



- Deze zone omvat de bedding van de Leie en van De Heulebeek.
- karakter : openbaar

6. Zone voor de Leieoevers

loofgroen



- Deze zone omvat de brede bermen van de Leieoevers - de strook gelegen tussen het jaagpad en de waterspiegel van de Leie.
- De zone is samengesteld uit een horizontaal en een schuin gedeelte. Op het horizontaal gedeelte kan een hooiland gecreëerd worden ; het schuin gedeelte van de oevers binnen deze zone moet zich ongestoord kunnen ontwikkelen.
- Deze bermen zijn in beheer van de Vlaamse Administratie AWZ en moeten beheerd worden volgens het bermdecreet.
- karakter : openbaar

7. Zone voor natuurontwikkeling

grasgroen/wit



- Deze zone omvat delen van de private tuinen horende bij de bebouwing in de Kortrijkstraat. Door de natuurlijke hellingen en de bestaande beplanting maken deze gronden deel uit van de Heulebeekvallei en vormen ze één geheel met de aanliggende zone nr.1.
- Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten. Eveneens elke wijziging van het terreinreliëf is verboden.
- Langs de achterkavelgrens dient binnen een strook van 10m breedte een visueel scherm gecreëerd te worden i.f.v. de ruimtelijke afwerking van de achterkanten van de bebouwing in de Kortrijkstraat t.o.v. de beekvallei. Dit scherm kan gevormd worden door de aanvulling van de bestaande bomen door nieuwe aanplantingen. Deze aanplantingen met hoogstammig en/of laagstammig groen dienen uitsluitend met inheemse soorten gerealiseerd te worden.
- De rest van de zoneoppervlakte dient als grasland behouden te worden.
- karakter : privaat

8. Zone voor visueel scherm

bronsgroen



- Deze zone maakt deel uit van de tracés van de jaagpaden langs de bevaarbare waterlopen, die kaderen in het globaal regionaal netwerk van verbindingen voor het "zacht verkeer".
- De aanleg en beplanting van deze wegen dienen volgens een integraal aanlegplan voor de Leievallei gerealiseerd te worden.
- karakter : openbaar

9. Zone voor voetgangers- en (brom)fietsersdoorgang - uitbatingsweg

olijfgroen



- Deze zone maakt deel uit van de tracés van de jaagpaden langs de bevaarbare waterlopen, die kaderen in het globaal regionaal netwerk van verbindingen voor het "zacht verkeer".
- De aanleg en beplanting van deze wegen dienen volgens een integraal aanlegplan voor de Leievallei gerealiseerd te worden.
- karakter : openbaar

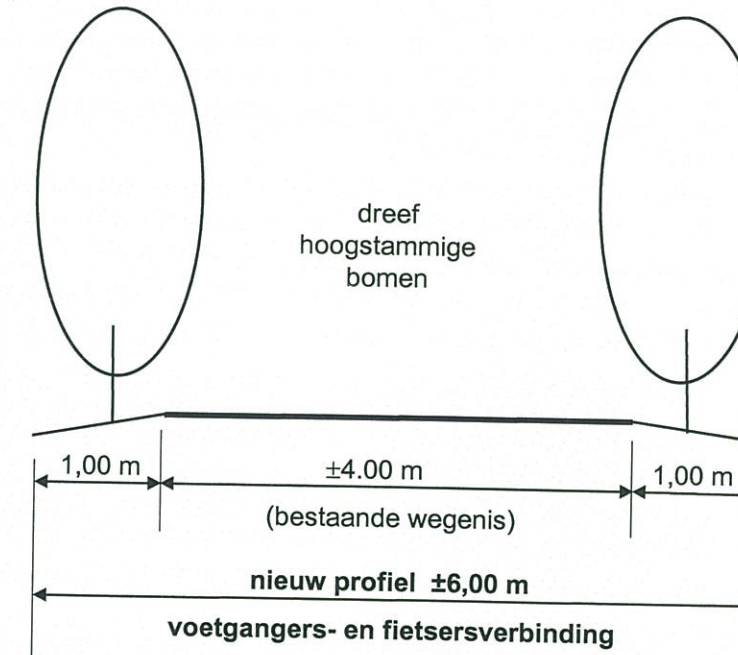
10. Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang met toegang voor aangelanden

licht bruin



- Deze zone is bestemd voor de aanleg van twee belangrijke verbindingssassen van de Roterijstraat en van de Bondgenotenlaan naar het jaagpad langs de Leie.
- De wegenis dient met het karakter van een voetgangers- en fietsersverbinding aangelegd te worden.
- De minimumbreedte van de verharde oppervlakte bedraagt 2,50 m.
- Deze zone is alleen toegankelijk voor de voertuigen van de aangelanden en de voertuigen eigen aan de toegelaten activiteiten.
- Binnen de verbinding tussen de Bondgenotenlaan en het jaagpad (zuidelijke verbinding) dient een dubbele rij hoogstammige bomen aangeplant te worden. Deze aanplantingen dienen uitsluitend met inheemse soorten gerealiseerd te worden (dreef karakter).
- De zuidelijke verbinding tussen de Bondgenotenlaan en het jaagpad, sluit aan op een voetgangers- en fietsersdoorgang voorzien binnen het bpa nr.31 - Theesweg. Buiten de bebouwing voorzien in dit bpa wordt de breedte en de samenstelling van het dwarsprofiel gewijzigd en gebracht op 6,00 m van de totale breedte.

Deze wegenis zal dan het volgende dwarsprofiel krijgen :



- Bij de aansluiting van de uitbatingweg binnen deze zone (tussen de Bondgenotenlaan en de Leie) op het jaagpad langs de Leie dienen er afbakeningspaaltjes aangebracht te worden, zodat het autoverkeer via deze weg het jaagpad niet kan bereiken.
- karakter : niet bepaald (ofwel privaat, ofwel openbaar), maar publiek toegankelijk

11. Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang

dennegroen+raster



- Deze zone omvat het voet- en fietspad gelegen tussen de Harelbekestraat en het natuurontwikkelingsgebied gelegen langs de Heulebeek.

12. Zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang - aslijn

dennegroen



- Het tracé van de weg wordt door middel van de aslijn op het bestemmingsplan weergegeven.
- De juiste ligging van de weg wordt met een aanlegplan vooraf bepaald.
- De doorgang heeft een minimum breedte van 1,5m en wordt verhard met natuurlijke materialen.
- karakter : niet bepaald (ofwel privaat, ofwel openbaar), maar publiek toegankelijk

13. Zone voor parking

geel/dennegroen



- Deze zone is bestemd voor parking.
- De wegenis binnen de bestaande parking mag aangewend worden voor de bediening van de aanpalende gemeenschapsvoorzieningen.
- De aanplanting van de eventuele uitbreiding dient conform het ruimtelijk concept van het geheel (de bestaande parking en de uitbreiding) gerealiseerd te worden.
- Binnen de zone is bebouwing i.f.v. de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen toegelaten. De bebouwde oppervlakte wordt tot maximum 15 m² beperkt; de bouwhoogte bedraagt maximum 6 m.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen (en de draadloze telecommunicatie) toegelaten.
- karakter : openbaar

14. Zone voor wegenis

geel



- Deze zone omvat de volgende delen van de openbare wegen :
 - * Ringlaan (R8) en de bijhorende bermen
 - * Harelbekestraat
 - * Lt. Gen. I. Geraardstraat
- De aanplanting van de bermen van de Ringlaan (R8) dient behouden te worden en volgens het globale beplantingsplan van de R8 verder behandeld te worden.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- karakter : openbaar

15. Zone voor wegenis

geel + raster



- Deze zone omvat de kaaien aan de linker Leieoever gelegen tussen de Heulebeekmonding en de Lt. Gen. I. Geraardstraat
- Binnen deze zone is de verblijfsfunctie primerend. De zone dient zo aangelegd te worden dat dit karakter geaccentueerd wordt (bvb. aanleg met het erf-karakter – kleinschalig materiaal).
- Binnen deze zone dient de continuïteit van de voetgangers- en fietsersverbinding langs de Leie gewaarborgd worden.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- karakter : openbaar

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - BOUWZONES

tabel bouwzones

NR	ZONE	BESTEMMING		KAVELBREEDTE		MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING in m t.o.v. rooilijn			HOOFDGEBOUWEN VOLUME in m				dakvorm helling in graden	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR							
		hoofd	neven	min	max	in %	in m ²	V/T	min	max	min	min	min	max	min		max	max	max		aantal bouwlagen	type	min	max	A	B	C
16	rood (stippelijjn)	R/S/GV	W/Ho	-	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	A	B3	C16	16		
17	oker/loofgroen	R/S/GV	Ho	-	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	A	B3	C17	17		
18	oker	R/S/GV	W	-	-	15	-	-	AV	AV	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	A	B3	C18	18		
19	blauw	GV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	-	-	A	B1	C19	19		
20	vermijloen	R/S/H	W	-	-	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	AV	1	-	35	50	A	B1,3	C20	20	
21	oranje	W3	H	-	-	30	350	-	10	-	5	-	-	-	-	-	-	4,5	2	-	35	50	A	B1,2,3,4	C21	21	
22	sienna/oker	WB-1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C22	22	
23	kleur/kleur	WB-2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C23	23	
24	kleur + raster	BV	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	C24	24	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24			

verklaring bij de tabel - bouwzones

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

K1	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt.
K2/3	<p>Hoofd- en nevenbestemming van de zone :</p> <p>Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten. De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3. Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden.</p> <p>De kenletters hebben volgende betekenis :</p> <p>W zone voor wonen W3 zone voor wonen, eengezinswoningen, open bebouwing R zone voor recreatie S zone voor sport GV zone voor gemeenschapsvoorzieningen H zone voor horeca (met uitzondering van dancings), detailhandel, diensten en kantoren Ho zone voor horeca WB zone voor wisselbestemming BV zone met bouwverbod</p>	<p>T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.</p>
		K9 Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
		K10 Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
		K11 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van x meter dient geëerbiedigd te worden.
		K12 Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
K4	De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.	K13/14/15/16 De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
K5	De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.	K17 De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
K6	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	K18 Maximum aantal bouwlagen. De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
K7	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m ² .	
K8	<p>V Som van de vloeroppervlakte.</p> <p>De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend.</p>	<p>K19 HD hellend dak PD plat dak</p>
		K22/23/24 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

A Algemene voorschriften

A1. Aansluiting der gebouwen

- Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.
- Indien een persoon bij het aanbouwen bepaalde delen van de blinde gevel van de buur niet aanbouwt moet hij deze delen van de wand van de buur ook afwerken, indien die voordien wel aangebouwd waren en door toedoen van die persoon niet meer aangebouwd zijn.
- Wat betreft de bouwdiepte bij nieuwbouw moet, bij het aanbouwen aan gebouwen, rekening gehouden worden met de bouwdiepte van die bestaande gebouwen. Dit in functie van voldoende lichtinval in de bestaande gebouwen.
- Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden.

A2. Hinder

- Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

A3. Afsluitingen

- a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook : In de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkaelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten. De maximum hoogte bedraagt :
- hagen - 1,00 m
 - afsluitingen in baksteen - 0,60 m.
- b/ op andere perceelsgrenzen : In andere zones zijn afsluitingen in baksteen of hout en hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00 m, gemeten vanaf het vloerpas (gelijkvloers) van de hoger gelegen woning.

A4. Parkeerruimten, garages

- woningen
- Bij iedere nieuwbouw dient er per woning 1 garage of 1 parkeerplaats voorzien te worden.
- uitzonderingen:
- * parkeerplaats niet te voorzien binnen aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat
 - * garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9 m
 - * garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6 m

A5. Wonen

- Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongegelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

A6. 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 het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

A7. Uitbouwen

- Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75 m van de rijweg ligt. De diepte van de uitbouw is beperkt tot 0,60 m. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50 m bedragen. De afstand van de uitbouw vanaf de zijkaelgrens dient gelijk of groter te zijn dan de diepte van de uitbouw voor de gevelvlakte, gemeten aan de zijkaelgrens, met minimum van 0,60 m.
- Dakkapellen tot maximum 1,50 m breedte en op minimum 1,00 m afstand onderling en van het midden van de scheidsmuren zijn toegelaten. De hoogte van de verticale wand is maximum 1,50 m. De nok van de dakkapel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok. De totale breedte van de dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.
- De puntgevels dienen dezelfde dakhelling te hebben als het hoofddak. De puntgevel mag niet hoger zijn dan de hoofdnok.

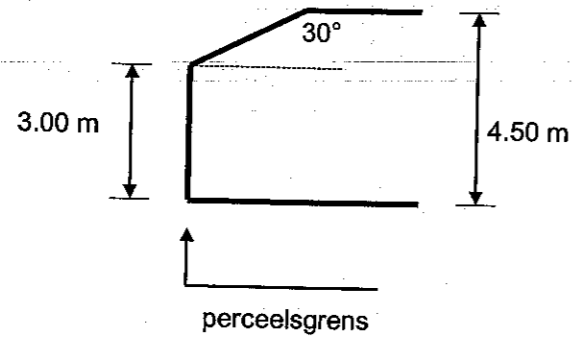
A8. Stapelen van goederen

- Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50 m, moeten binnen (in schuur, hangar,...) geplaatst worden.
- Gestapelde goederen, lager dan 2,50 m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

B Bijzondere voorschriften

B1. Bijgebouwen

- Bijgebouwen zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.
- De vloeroppervlakte mag tot 1/3 van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, met maximum 60 m².
- Maximum gabarit vanaf de perceelsgrens :



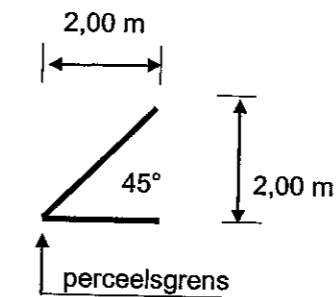
- De bijgebouwen zijn enkel toegelaten op een afstand van minimum 5,00 m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw.
- Indien op de perceelsgrens wordt gebouwd moet de muur op die grens is baksteen opgetrokken worden (ook aan de buitenkant te voegen).
- Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt, dient een afstand van minimum 1,00 m tot de perceelsgrens in acht genomen te worden.
- Indien aan de andere zijde van de perceelsgrens reeds gebouwd is, dient daartegen aangesloten te worden.

B2. Dakterrassen

- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing :

* De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens.

In deze zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabarit :



* Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 2,00 m hoog zijn.

* Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerplan van het gelijkvloers.

B3. Bedrijvigheid

- De activiteiten mogen niet storend zijn voor de omgeving.

B4. Inplanting garages

- De afstand tussen de rooilijn en de garagepoort dient minimum 6,00 m te bedragen.

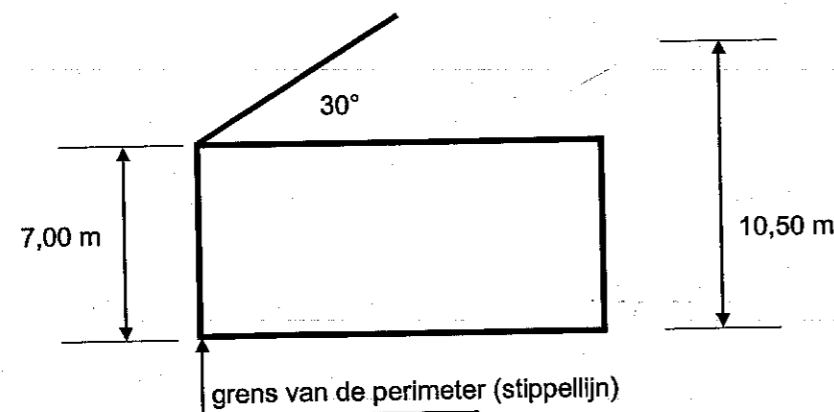
B5. Inplanting constructies voor draadloze telecommunicatie

- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen (en de draadloze telecommunicatie) toegelaten.
- De installatie van deze voorzieningen moet in overeenstemming met de bepalingen van de 'Code voor duurzame ruimtelijke inplanting van draadloze telecommunicatie-infrastructuur in Vlaanderen' (M.B. 04.06.1998) gerealiseerd worden.

C Zonevoorschriften

C16. Zone voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen

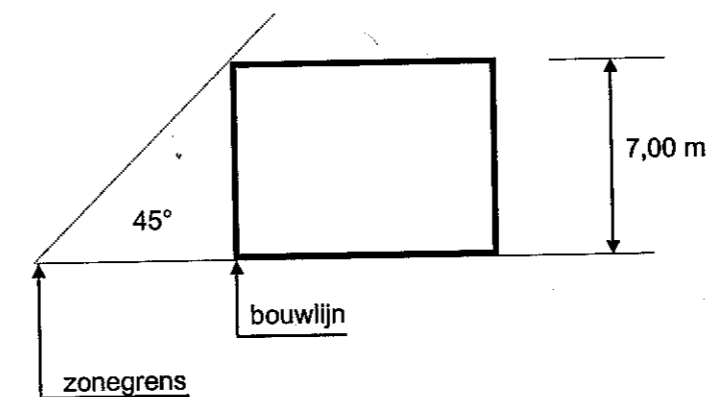
- De zone afgebakend door deze zonegrens maakt deel uit van het open gebied - de Leiemeers - opgenomen in de zones nr. 1 en nr. 17.
- Deze zone is bestemd voor ontwikkeling van infrastructuur voor de toegelaten activiteiten (volgende paragraaf).
- Binnen deze perimeter kunnen de volgende activiteiten plaatsvinden :
toegelaten activiteiten (indicatieve opsomming) :
ruimtes voor culturele en/of educatieve activiteiten en infrastructuur voor gemeentelijke initiatieven, bv. industriële archeologie, tuinbouw-opleiding, kinderboerderij; clublokalen voor vrijetijdsactiviteiten (hobby-ruimtes); lokalen voor verenigingen; ruimte voor jeugdverenigingen en -groeperingen; kunstenaarsateliers; eventuele horecavoorzieningen met kinderspeelpleinen, sportzalen en paardenmanège, gemeentelijk depo, enz., en verder de activiteiten overeenkomstig de lopende exploitatievergunningen en de activiteiten i.f.v. de vlasverwerking (cfr. C17).
- verboden activiteiten (indicatieve opsomming) :
infrastructuur voor activiteiten die storend zouden kunnen zijn voor de bestemming van de aanpalende zones, zoals gemotoriseerde sporten, dancings en discotheken ; eveneens alle activiteiten die negatief invloed zouden kunnen hebben op de bestemmingen vooropgesteld voor de omgeving - zone voor verweving van verschillende bestemmingen in open gebied (zone nr.2) ; aanbrengen van om het even welke publiciteit, enz.
- Voor de hogergenoemde activiteiten kunnen ofwel de bestaande gebouwen gebruikt worden, ofwel nieuwe bouwvolumes gerealiseerd worden.
- De nieuwe op te trekken gebouwvolumes dienen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden te respecteren :



- De zone mag binnen de ruimtelijke randvoorwaarden eveneens het wonen bevatten. Er is slechts één wooneenheid per perimeter toegelaten. Deze wooneenheid dient binnen het toegelaten gabarit geïntegreerd te worden.
- De oppervlakte van de zone mag verhard worden i.f.v. het parkeren. Echter, verkeersgenererende activiteiten moeten vermeden worden. Enkel activiteiten met beperkte parkeerbehoefte zijn toegelaten.
- Aansluitend op de zonegrens dient een visueel scherm van streekeigen hoogstammige bomen aangeplant te worden.
- Handelsactiviteiten (kleinhandel) die niet in overeenstemming zijn met het karakter van het gebied zijn binnen de zone niet toegelaten.
- karakter : niet bepaald (ofwel openbaar, ofwel privaat), maar publiek toegankelijk

C17. Zone voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen

- Deze zone is bestemd voor het ontwikkelen van voorzieningen i.f.v. sport en recreatieve activiteiten. Binnen de zone mag het bestaande vlasverwerkingsbedrijf behouden blijven en tevens de activiteiten daaraan verbonden (bvb. industrieel erfgoed).
- Naast de activiteiten toegelaten binnen de zone nr. 16 kan deze zone eveneens gebruikt worden voor verschillende gelegenheden en openluchtactiviteiten, zoals luchtballonweide, feestweide, circusweide, enz.
- Voor de toegelaten activiteiten kunnen nieuwe gebouwvolumes gerealiseerd worden.
- De nieuwe gebouwvolumes moeten in aansluiting op de bestaande gebouwen gerealiseerd worden en moeten tevens uitgevoerd worden met een hellend dak.
- De nieuwe op te trekken gebouwvolumes dienen de volgende ruimtelijke randvoorwaarden te respecteren :



- Minimum 20% van de zoneoppervlakte mag noch verhard noch bebouwd worden. Op dit gedeelte van de zone moet aanplanting voorzien worden.
- Het resterende gedeelte van de zone - zonder bebouwing, zonder aanplanting (maximum 30% van de zoneoppervlakte) - mag verhard worden. De verharding moet aangesloten worden bij de gebouwen binnen de perimeter of bij de zone voor voetgangers- en fietsersdoorgang met toegang voor aangelanden (zone nr. 10).
- Handelsactiviteiten (slechts kl einhandel) die niet in overeenstemming zijn met het karakter van het gebied zijn binnen de zone niet toegelaten.
- karakter : privaat

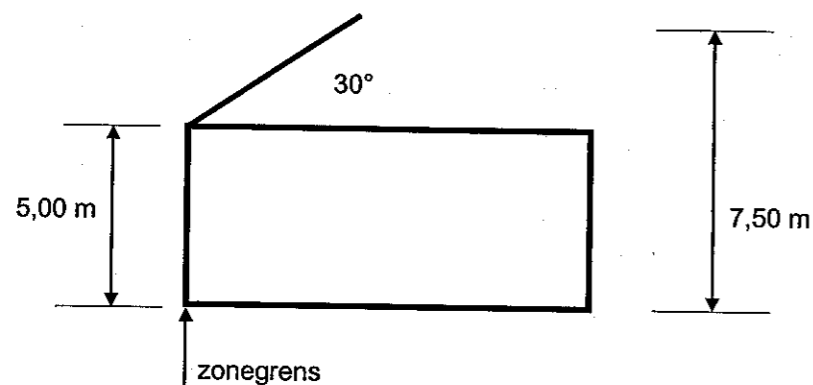
C18. Zone voor recreatieactiviteiten, sport en gemeenschapsvoorzieningen

- Binnen deze zone zijn recreatieve openluchtactiviteiten en functies toegelaten.
- De bestaande activiteiten mogen behouden blijven.
- Binnen deze zone kunnen eveneens functies en bestemmingen ontwikkeld worden die kaderen in het globaal concept van riviertoeisme in West-Vlaanderen. De eventuele infrastructuur voor deze activiteiten (bovengrondse constructies) moet aan de zonebepalingen beantwoorden.
- Het bestaande oorlogsmonument dient binnen de zone behouden blijven en met respect ruimtelijk omkleed en afgewerkt te worden t.o.v. de rest van de zone.

- Er mag (naargelang de keuze binnen de wisselbestemming) enkel gebouwd worden langs de Lt. Gen. I. Gerardstraat. Er dient een afstand van maximum 5,00 m t.o.v. rooilijn gerespecteerd te worden.
- Handelsactiviteiten (kleinhandel) die niet in overeenstemming zijn met het karakter van het gebied zijn binnen de zone niet toegelaten.
- karakter : niet bepaald (ofwel openbaar, ofwel privaat), maar publiek toegankelijk

C19. Zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- Deze zone is bestemd voor het gemeentelijke depot, gebouwen van gemeentelijke diensten, het gemeentelijk containerpark en parking.
- De bestaande gebouwen binnen deze zone mogen behouden blijven.
- De nieuw op te trekken gebouwen volumes mogen het volgende maximumgabarit niet overschrijden :



- De zoneoppervlakte mag volledig verhard worden.
- De bebouwing binnen de zone wordt beperkt tot maximum 75% van de zoneoppervlakte.
- Binnen de zone is enkel stapelen van producten toegelaten die eigen zijn aan de exploitatie van de gemeentelijke diensten.

C20. Zone voor recreatie, horeca en wonen

- Deze zone omvat de bestaande historische bebouwing gelegen bij de monding van de Heulebeek.
- Daarnaast omvat de zone eveneens het gebied met de bestaande tennisvoorzieningen, gelegen tussen de voetweg en de Heulebeek.
- De bestaande gebouwen binnen de zone mogen behouden blijven.
- Verbouwingen aan bestaande gebouwen zijn toegelaten mits het respecteren van de ruimtelijke schikking van de bestaande gebouwen.
- Eventuele uitbreidingen en/of nieuw te bouwen volumes zijn eveneens toegelaten mits het respecteren van het globale karakter van de site en zijn omgeving. De uitbreidingen moeten beperkt worden tot 50% van het bestaande volume en moeten ruimtelijk aangesloten worden bij de bestaande gebouwen.

- De maximum kroonlijsthoogte van de nieuwe bouwvolumes bedraagt 4,50 m.
- Binnen de zone is slechts 1 woongelegenheden toegelaten. Deze woongelegenheden dient geïntegreerd worden in het bestaande gebouwencomplex.
- Maximum 50% van de onbebouwde zoneoppervlakte mag verhard worden.
- karakter : privaat

C21. Zone voor wonen

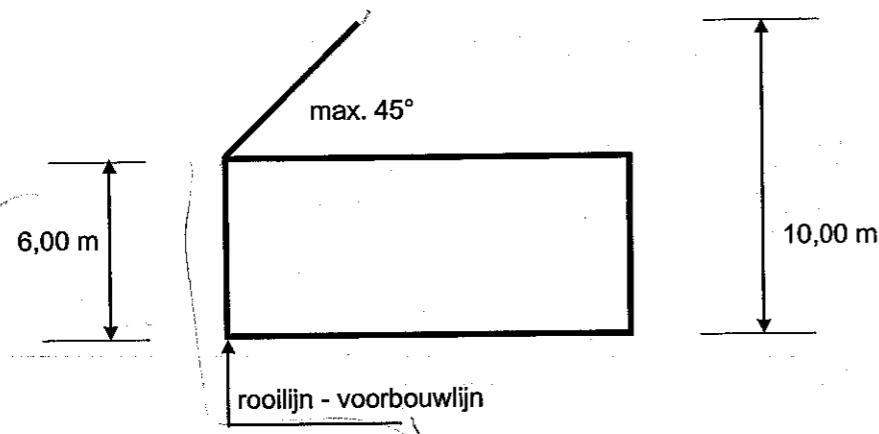
- Deze zone is bestemd voor de bestaande woning. De zone mag slechts 1 wooneenheid bevatten.
- Verbouwingen aan het bestaande gebouw zijn toegelaten.
- Eventuele uitbreidingen en nieuw te bouwen volumes zijn toegelaten mits het respecteren van de stedenbouwkundige voorschriften. Deze uitbreidingen moeten beperkt worden tot 25% van het oorspronkelijke volume en moeten ruimtelijk aangesloten worden bij het bestaande gebouw. De uitbreiding mag niet gesitueerd worden tussen het openbaar domein (rooilijn kant jaagpad) en de bestaande voorbouwlijn.
- De toegelaten nevenbestemming, vermeld in de kolom 3, wordt beperkt tot maximum 30% van de totale vloeroppervlakte gerealiseerd binnen de zone.

C22. Zone voor wisselbestemming - 1

- Binnen deze zone kan in principe gekozen worden tussen drie bestemmingsmogelijkheden:
 - a/ gedeeltelijk of volledig behoud van bestaande constructies (met een nieuwe bestemming)
 - b/ afbraak van de bestaande constructies en optrekken van nieuwe bouwvolumes
 - c/ afbraak van de bestaande constructies en uitbreiding van de aanpalende zone voor sport en recreatie op het gebied van de betreffende zone.
- ad a:
 - * De bestaande constructies mogen behouden blijven. Na de restauratie van de betreffende constructies (en/of een deel ervan) dient er een nieuwe bestemming gegeven te worden aan het geheel van de gebouwen.
 - * Binnen de zone zijn de volgende activiteiten toegelaten (indicatieve opsomming) :
 - hoofdbestemming 1:* watersportaccommodatie, kleinhandelszaak, clubhuis, jeugdhuis, showroom, enz.; dit eventueel in functie van het riviertoerisme. Deze activiteiten kunnen aangevuld of gecombineerd worden met de woonfunctie.
 - hoofdbestemming 2:* wonen, eventueel gecombineerd met detailhandel, als nevenbestemming (maximum 30% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone). In geval van de verbouwing van de bestaande constructies voor de woonfunctie dient het parkeren van de bewoners op dezelfde eigendom opgelost te worden.
 - * Verbouwingen van de bestaande constructies zijn toegelaten, mits het respecteren van het architecturale karakter van de bestaande gebouwen.
 - * Eventuele uitbreidingen en/of nieuw te bouwen volumes zijn toegelaten, mits het respecteren van de bepalingen van het bestemmingsplan (bufferzone t.o.v. de aanpalende zone nr. 18) en het architecturale karakter van de bestaande gebouwen. De eventuele nieuwe gebouwen moeten samen met de bestaande constructies één architectonisch kwalitatief geheel vormen.
 - * De uitbreidingen en/of nieuw te bouwen volumes dienen aan de volumebepalingen opgenomen onder C22/b te voldoen.

- ad b:

- * *hoofdbestemming* : wonen, eventueel gecombineerd met detailhandel, als nevenbestemming (maximum 30% van de totale vloeroppervlakte binnen de zone). De woonvorm kunnen de meergezinswoningen (appartementen) zijn of aaneengesloten eengezinswoningen. Hierbij dient het residentieel parkeren van de bewoners op dezelfde eigendom opgelost te worden (1 parkeerplaats per appartement) en er moet parking voorzien worden op de begane grond (1 parkeerplaats per 2 appartementen).
- * Indien gekozen wordt voor wonen als hoofdbestemming, dient een groene buffer voorzien te worden tussen de betreffende zone en de aanpalende zone (zone nr. 18). Deze groenaanplanting heeft een minimum breedte van 3,00 m. De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt. De inrichting van de bufferzone zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag van deze zone.
- * De toegelaten bedrijvigheid wordt beperkt tot kleinschalige bedrijven, waarvan de activiteiten niet storend mogen zijn voor de woonomgeving. Dancings en grootschalige horecazaken zijn binnen de zone niet toegelaten.
- * De nieuw op te trekken gebouwvolumes mogen het volgende maximumgabarit niet overschrijden :



- * De bebouwing binnen de zone wordt beperkt tot maximum 60% van de zoneoppervlakte.

- ad c:

In geval van keuze voor de volledige afbraak van de bestaande constructies en het verruimen van de aanpalende zone voor sport en recreatie (zone nr. 18) zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone van toepassing.

- karakter : niet bepaald (ofwel privaat, ofwel openbaar)

C23. Zone voor wisselbestemming - 2

- Binnen deze zone kan gekozen worden tussen twee bestemmingsmogelijkheden:

- a/ *behoud van de bestaande bestemming, zoals voorzien in de zone voor sport en recreatie*
- b/ *uitbreiding van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen*

- ad a:

In geval van de keuze voor de zone voor sport en recreatie zijn de respectievelijke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing (zone nr. 18).

- ad b:

In geval van de keuze voor de gemeenschapsvoorzieningen zijn de respectievelijke stedenbouwkundige voorschriften van toepassing (zone nr. 19). T.o.v. de aanpalende zone voor sport en recreatie (zone nr. 18) en de zone voor wisselbestemming - 1 (zone nr. 22) dient een bufferzone aangeplant te worden. De stedenbouwkundige voorschriften voor deze bufferzone worden onder in het voorschrift nr. 8 vastgelegd.

C24. Zone met bouwverbod

- Deze zone omvat :

a/ bouwvrije strook t.o.v. de autosnelweg R8 (K.B. 4 juni 1958)

b/ de bestaande voorzieningen voor tennissport

- Driedimensionele constructies (boven het maaiveld) zijn binnen de zone niet toegelaten.
- Aan de bestaande gebouwen binnen deze zone zijn slechts instandhoudings- en onderhoudswerken toegelaten.
- De oppervlakte gelegen binnen deze zone mag 100% verhard worden (slechts geldig voor het deel - b).