



Provincie Oost-Vlaanderen
Arrondissement Oudenaarde
Gemeente Kruishoutem

BPA nr. 1 a-e “Markt en Omgeving” Herziening

Stedenbouwkundige voorschriften

mei 2005

Studiebureau VDS,
planning
Bruulstraat 47
9450 Haaltert

Inhoud:

1.	Algemeenheden	3
2.	Zone voor gesloten woningbouw	4
3.	Zone voor half-open bebouwing	6
4.	Zone voor open bebouwing	8
5.	Zone voor voortuintjes	9
6.	Zone voor koeren en hovingen	10
7.	Zone voor ambachtelijke gebouwen	11
8.	Zone voor openbaar nut	11
9.	Zone voor fast foodinrichtingen	12
10.	Zone voor wegenis	12
11.	Zone voor bijgebouwen	12
12.	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.....	12
13.	Bufferzone	12
14.	Zone voor industriële activiteit verweven met woongebied.....	13
15.	Zone voor garages	14
16.	Zone voor openbaar groen	14
17.	Zone voor gesloten woningbouw met ambachtelijke nevenbestemming	14
18.	Zone voor bijgebouwen met ambachtelijke nevenbestemming	14
19.	Zone voor private parkeerplaatsen	14
20.	Zone voor agrarische activiteiten binnen een geklasseerd landschap.....	15
21.	Zone voor sport en ontspanning	15

1. Algemeenheden

1.a. Onderhouds- en verbeteringswerken

Aan de bestaande gebouwen en constructies welke niet beantwoorden aan de voorschriften van onderhavig bijzonder plan van aanleg zijn instandhoudingswerken en onderhoudswerken toegelaten, ook degene die betrekking hebben op de stabiliteit van een bestaand vergund gebouw of constructie, met uitsluiting van verkrotte gebouwen. Onder instandhoudings- en onderhoudswerken die betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van een gebouw of constructie voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door ingrepen, die betrekking hebben op de constructieve elementen. Daaronder wordt onder meer verstaan het vervangen van dakgebinten en het gedeeltelijk vervangen van de bestaande buitenmuren of de draagstructuur.

1.b. Goedgekeurde verkavelingen

De voorschriften van bestaande verkavelingsvergunningen hebben voorrang op de voorschriften van onderhavig plan.

Verwijzingen in de stedenbouwkundige voorschriften van oude verkavelingen naar voorschriften van het vervallen en/of herziene BPA vervallen en worden vervangen door de geldende voorschriften van het laatst goedgekeurde BPA.

1.c. Wijzigingen aan onbevaarbare waterlopen en buurt- of voetwegen

Wijzigingen (aanschaffing, verplaatsing, overwelving) zijn slechts mogelijk na machtiging bekomen in toepassing van de desbetreffende wetgeving.

1.d. Nutsmatenschappen

Gebouwen en andere constructies die worden opgetrokken ten behoeve van nutsmatenschappen, mogen worden opgetrokken in alle zones op uitzondering van:

- artikel 13: bufferzones
- artikel 20: zone voor agrarische activiteiten binnen een geklasseerd landschap

Alle gebouwen en constructies die worden opgetrokken ten behoeve van nutsmatenschappen zullen worden ingeplant en ontworpen met respect voor een goede ruimtelijke ordening. De afmetingen van deze gebouwen moeten voldoen aan de bepalingen van de zone waarin de constructie wordt opgetrokken. Indien de afmetingen van deze constructie groter zijn dan de bepalingen van deze zone, zal de maatschappij moeten verantwoorden dat de afmetingen van de geplande constructie noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan de lokale behoeften.

Ondergrondse nutsvoorzieningen zoals riolering, leidingen e.d. zijn in principe wel overal toegelaten, deze mogen wel de bestemming van het gebied waardoor ze lopen niet in het gevaar brengen.

1.e. Adviezen monumenten en landschappen

Het bindend advies bij stedenbouwkundige aanvragen m.b.t. beschermde monumenten en landschappen gelegen in het BPA primeert op de voorschriften van het BPA.

1.f. Bebouwing langs provinciale wegen

Met betrekking tot bebouwing langs provinciale wegen gelden volgende voorschriften met betrekking tot uitspringende gedeeltes van gevels:

- alle vaste uitsteken worden verboden wanneer het beschikbare voetpad smaller is dan 1,20 meter of niet verhard is. In de andere gevallen kan een vaste uitsteek van maximum 0,60 meter worden toegestaan vanaf een hoogte van 3,00 meter t.o.v. het peil van het voetpad

- de uitsprong van aanbouwsels zoals windschermen, uitzetbare rolluiken, uithangborden, (licht-) reclames, zonneschermen, e.d., reikt bij een verhoogde berm of voetpad, indien deze niet mag gebruikt worden door de voertuigen om stil te staan of te parkeren ten hoogste tot 0,50 meter binnen het verticale vlak door de trottoirband vanaf een hoogte van 3,00 meter tot 5,00 meter boven het niveau van de verhoogde berm of voetpad.

2. Zone voor gesloten woningbouw

2.1. Bestemming

Woonhuizen, handelsinrichtingen en dienstfuncties. Ook het voorzien van een veranda is binnen deze zone toegestaan (achteraan het hoofdgebouw binnen de zone).

In stroken voor gesloten bebouwing is halfopen bebouwing toegestaan onder bepaalde voorwaarden:

- het perceel waarop de halfopen bebouwing wordt opgetrokken heeft aan geen van de perceelsgrenzen een wachtgevel of
- het perceel waarop de halfopen bebouwing wordt opgetrokken heeft aan één van de perceelsgrenzen een wachtgevel en de halfopen bebouwing wordt gerealiseerd tegen deze wachtgevel.

In stroken voor gesloten bebouwing is halfopen bebouwing dan ook niet toegestaan onder volgende voorwaarden:

- het perceel waarop de halfopen bebouwing wordt opgetrokken heeft aan 2 perceelsgrenzen een wachtgevel of
- het realiseren van de halfopen bebouwing bestendigt een wachtgevel op een van de perceelsgrenzen.

Wanneer in deze strook een halfopen bebouwing wordt opgericht, zijn de bepalingen van art. 3 "zone voor halfopen bebouwing" van toepassing.

2.2. Bouwwerken

2.2.1. Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen alsmede de maximale bouwdiepte is op het bestemmingsplan aangegeven.

2.2.2. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de uiteinden van de strook (kopwoningen). Al de gedeelten van het bouwwerk, zichtbaar vanaf de openbare weg, zullen met dezelfde materialen dienen afgewerkt als deze gebruikt voor de voorgevel.

2.2.3. De maximale hoogte van de kroonlijst is 6 m. De minimale kroonlijsthoogte is 3 m. Deze hoogte is gemeten vanaf het maaiveld tot onderkant kroonlijst.

2.2.4. De minimum breedte van een woning is 6 m voor de nieuw te verkavelen gronden. Een afwijking op de minimumbreedte kan toegestaan worden voor bestaande percelen met een kleinere breedte.

2.2.5. De private autobergplaatsen zijn in de hoofdbouw toegelaten, met dien verstande dat per 6 m voorgevelbezetting slechts één garagepoort op de openbare weg uitgeeft. Deze garagepoorten zullen binnenblijvend openen indien geen voortuinstrook aanwezig is.

2.3. Materialen en kleuren

2.3.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg ontworpen en uitgevoerd worden.

2.3.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniserende materialen zijn verboden.

2.4. Uitspringende delen van gevels

De uitsprongen van minder dan 0,10 m tot op 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad) en van minder dan 0,60 m daarboven, die het fraai uitzicht van de gebouwen bevorderen, zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze tenminste 0,60 m verwijderd blijven van de zijgevel.

2.5 Dak

2.5.1. De dakvorm is verplichtend hellend naar de niet gemeenschappelijke gevels, onder 20° en maximum 55°. De hoogte tussen de kroonlijst en de daknok is beperkt tot maximaal 6 meter.

Het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid met dien verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van de gevelbreedte.
2. de afstand tussen een constructie en de zijgevel is minstens 0,60 m.
3. deze dakconstructies worden gebouwd met een hoogte beperkt tot 2,50 m, gemeten in het gevelvlak.

2.5.2. Voor hellende daken bestaat de bedekking uit pannen of leien (natuur of kunstmatig) of metaal of een gelijkaardig materiaal. Beglase oppervlaktes tot maximaal 20 % van de totale dakoppervlakte zijn toegelaten

Platte daken tot 25 % van de totale dakoppervlakte met kroonlijsthoogte tussen 3 m en 6 m zijn toegestaan.

2.6. Perceelsscheidingen

Bij verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de nieuwe grenzen der percelen haaks op de rooilijn worden aangebracht tot op minstens 20 m vanaf de bouwlijn derwijze dat de voorgevels der op te trekken gebouwen, steeds gelijklopend met de rooilijn en de zijgevels, haaks op deze rooilijn kunnen worden opgetrokken.

De breedte van de percelen zal minimum 6 m bedragen en 10 m voor hoekpercelen, met een afwijking volgens de bepalingen van 2.2.4. Zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimum 4 m breed.

2.7. Afsluiting van percelen

2.7.1 Langs de openbare weg

Langs de gesloten bouwzone zonder voortuinstrook is het toegelaten op de bouwlijn muren op te trekken van 2,10 m hoogte, gemeten t.o.v. het maaiveld. Ze zullen een esthetisch uitzicht hebben. In de gesloten bouwzone met voortuinstrook zijn slechts steunmuurtjes toegelaten op de rooilijn en op perceelsscheiding van de voortuintjes met een maximale hoogte van 0,50 m. Hier zijn ook hagen van dezelfde hoogte toegelaten.

2.7.2 Afsluitingen van binnenkoeren

De afsluitingen der binnenkoeren mogen in baksteen uitgevoerd worden tot 5 m achter de zone voor bijgebouwen en op maximum 3 m hoogte.

Op de niet bebouwde perceelsgrens zijn slechts hagen, draadafsluiting met betonnen of stalen palen of houten afsluitingen toegelaten. Tussen de betonpalen mag een plaat geschoven worden van maximaal 0,50 m hoogte vanaf de grond.

2.8. Parkeergelegenheid

Bij meergezinswoningen dient minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid op privaat terrein gerealiseerd te worden. Een uitzondering kan toegekend worden voor percelen met een gevelbreedte kleiner dan 10 m of indien het perceel het niet toelaat om dergelijke parkeerplaats te voorzien.

3. Zone voor half-open bebouwing

3.1 Bestemming

Groepen van twee tot maximum drie woonhuizen, handelsinrichtingen of dienstfuncties. Ook het voorzien van een veranda is binnen deze zone toegestaan (achteraan het hoofdgebouw binnen de zone)

In de stroken voor halfopen bebouwing is open bebouwing toegestaan onder volgende voorwaarden:

- het perceel waarop de open bebouwing wordt opgetrokken, heeft aan geen van de perceelsgrenzen een wachtgevel.

In stroken voor halfopen bebouwing is open bebouwing dan ook niet toegelaten onder volgende voorwaarden:

- het perceel waarop de open bebouwing wordt opgetrokken heeft aan een perceelsgrens een wachtgevel of
- het realiseren van de open bebouwing bestendigt een wachtgevel op één van de perceelsgrenzen
- het realiseren van de open bebouwing hypothekeert de ontwikkelingsmogelijkheden van andere percelen

Wanneer in deze strook een open bebouwing wordt opgericht, zijn de bepalingen van art. 4 "zone voor open bebouwing" van toepassing.

3.2. Bouwwerken

3.2.1. Het maximaal toegelaten aantal bouwlagen en de maximale bouwdiepte is op het bestemmingsplan aangegeven

3.2.2. De bouwwerken zullen opgericht worden met gemeenschappelijke zijgevels behalve op de uiteinden van de strook, waar de zijgevels eveneens als zichtbaar open gevels worden opgevat. Al de gedeelten van het bouwwerk, zichtbaar vanaf de openbare weg, zullen met dezelfde materialen dienen afgewerkt als deze gebruikt voor de voorgevel.

Al de woningen van één huizenblok sluiten volmaakt aaneen wat betreft dakgoothoogte, dakhoogte en dakhelling.

3.2.3. De maximum bouwhoogte is 6 m. Deze hoogte is gemeten vanaf het maaiveld tot onderkant kroonlijst. De bouwhoogte van één huizenblok moet doorlopend dezelfde zijn. De eerste uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende werk.

3.2.4. De minimumbreedte van één woning is 8 m voor nieuw te verkavelen gronden. De kopgebouwen hebben een zijdelingse vrije bouwstrook van 4 m, zodat deze percelen

minimum 12 m breed zijn. Een afwijking op de minimum breedte kan toegestaan worden voor bestaande percelen met kleinere breedte.

- 3.2.5. De private autobergplaatsen zijn in de hoofdbouw toegelaten, met dien verstande dat per 8 m voorgevelbezetting slechts één garagepoort op de openbare weg uitgeeft. Deze garagepoorten zullen binnenblijvend openen indien geen voortuinstrook aanwezig is.

3.3. Materialen en kleuren

- 3.3.1. De bouwwerken zullen steeds samenhangend zijn onder oogpunt der materialen en met veel zorg ontworpen en uitgevoerd worden. De kleurtoon van de voorgevel van de eerst opgerichte woning van een huizenblok zal voor de naastliggende gebouwen aangehouden worden.
- 3.3.2. Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet-harmoniserende materialen zijn verboden.

3.4. Uitspringende delen van gevels

De uitsprongen van minder dan 0,10 m tot op 2,50 m hoogte (gemeten t.o.v. het voetpad) en van minder dan 0,60 m daarboven, die het fraai uitzicht van de gebouwen bevorderen, zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze tenminste 0,60 m verwijderd blijven van de zijgevel.

3.5. Dak

- 3.5.1. De dakvorm is verplichtend hellend naar de niet gemeenschappelijke gevels, onder minimum 20° en maximum 55°. De hoogte tussen de kroonlijst en de daknok is beperkt tot maximaal 6 meter.

Het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid met dien verstande dat voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

1. de gezamenlijke breedte van alle constructies in het dak worden beperkt tot 2/3 van, de gevelbreedte.
2. de afstand tussen een constructie en de zijgevel is minstens 0,60 m.
3. deze dakconstructies worden gebouwd met een hoogte beperkt tot 2,50 m, gemeten in het gevelvlak.

Platte daken tot 25 % van de totale dakoppervlakte met kroonlijsthoogte tussen 3 m en 6 m zijn toegestaan.

- 3.5.2. Voor hellende daken bestaat de dakbedekking uit pannen, leien (natuur of kunstmatig) of metaal of gelijkaardige materialen.

Beglaasde oppervlaktes tot 20 % van de totale dakoppervlakte zijn toegelaten.

3.6 Perceelsscheidingen

Bij verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de nieuwe grenzen der percelen haaks op de rooilijn worden aangebracht tot op minstens 20 m vanaf de bouwlijn, derwijze dat de voorgevels der op te trekken gebouwen steeds gelijklopend met de rooilijn en de zijgevels, haaks op deze rooilijn kunnen worden opgetrokken.

De breedte van de hoekpercelen bedraagt minstens 12 m; de breedte van het ingesloten perceel in geval van een groep van drie woningen bedraagt minstens 8 m. Een afwijking op de minimum breedte kan toegestaan worden voor bestaande percelen met kleinere breedte.

De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimum 4 m breed.

3.7 Afsluiting van percelen

3.7.1. Langs de openbare weg

Er zijn slechts steunmuurtjes toegelaten op de rooilijn en op de perceelsscheiding van de voortuintjes met een max. hoogte van 0,50 m. Hier zijn ook hagen van dezelfde hoogte toegelaten.

3.7.2. Afsluitingen van binnenkoeren

Op de perceelsgrens met een gemeenschappelijke gevel mag op het niet bebouwde gedeelte van de grens een afsluiting in baksteen voorzien worden tot 5 m achter de zone voor half-open woningbouw en met een maximale hoogte van 3 m.

Elders zijn hagen, draadafsluiting met betonnen of stalen palen of houten afsluitingen toegelaten. Bij het gebruik van betonpalen mag een plaat worden geschoven tussen de palen met een maximale hoogte van 0,50 m. De maximale hoogte van de afsluiting bedraagt 2 m.

3.8 Parkeergelegenheid

Bij meergezinswoningen dient minstens 1 parkeerplaats per wooneenheid op privaat terrein gerealiseerd te worden. Een uitzondering kan toegekend worden voor percelen met een gevelbreedte kleiner dan 10 m of indien het perceel het niet toelaat om dergelijke parkeerplaats te voorzien.

4. Zone voor open bebouwing

4.1. Bestemming

Woonhuizen, type villa of bungalow. Ook het voorzien van een veranda is binnen deze zone toegestaan (achteraan het hoofdgebouw binnen de zone)

Als nevenfunctie (max. 40 % van de vloeroppervlakte) is eveneens een handels- en/of dienstenfunctie toegestaan.

4.2. Bouwwerken

De gebouwen worden gans vrij opgericht en het maximaal toegelaten aantal bouwlagen is op het bestemmingsplan aangegeven, het maximaal aantal woonlagen is 2.

De vier gevels worden in dezelfde materialen opgebouwd. Op deze percelen is het toegelaten en koppelwoning te bouwen, voor zover ze in uitzicht en bouwstijl één geheel vormt en voor zover de perceelsbreedte minimum 24 m bedraagt.

Teneinde hierover te kunnen oordelen zullen de bouwtoelatingen gelijktijdig moeten aangevraagd worden.

4.3 Dak

4.3.1. De dakvorm is verplichtend hellend, onder minimum 20° en maximum 55°. Ook mansardedaken zijn toegelaten.

Platte daken tot 25 % van de totale dakoppervlakte met kroonlijsthoogte tussen 3 m en 6 m zijn toegestaan.

4.3.2. Voor hellende daken bestaat de bedekking uit pannen, leien (natuur of kunstmatig), metaal of een gelijkaardig materiaal.

Beglaasde oppervlaktes tot 20 % van de totale dakoppervlakte zijn toegelaten.

4.4. Perceelsscheidingen

Bij verkaveling en herverkaveling van gronden, zullen de grenzen der nieuwe percelen haaks op de rooilijn worden aangebracht tot op minstens 20 m vanaf de bouwlijn, desnoods door uitwisseling of aankoop, derwijze dat de voorgevels der op te trekken gebouwen, steeds gelijklopend met de rooilijn en de zijgevels, haaks op deze rooilijn kunnen worden opgetrokken.

De breedte van de percelen zal minstens 17 m bedragen voor nieuw te verkavelen gronden. Een afwijking op de minimum breedte kan toegestaan worden voor bestaande percelen met kleinere breedte.

De zijdelingse bouwvrije stroken zijn minimum 4 m breed.

4.5. Afsluiting van percelen

4.5.1. Langs de openbare weg

Er zijn slechts steunmuurtjes toegelaten op de rooilijn en op de perceelsscheiding van de voortuintjes met een maximale hoogte van 0,50 m. Hier zijn ook hagen van dezelfde hoogte toegelaten.

4.5.2. Afsluitingen van binnenkoeren

Op de niet bebouwde perceelsgrens zijn slechts hagen, draadafsluiting met betonnen of stalen palen of houten afsluitingen toegelaten. Tussen de betonpalen mag een plaat geschoven worden van maximaal 0,50 m hoogte vanaf de grond.

5. Zone voor voortuintjes

De diepte van de voortuinstrook is aangegeven op het plan, met behoud van de uiterste grens van de hoofdgebouwen. Per gebouwengroep is de bouwlijn van de eerste gebouwde constructie bepalend. In deze strook zullen slechts verharde toegangen van max. 3 m breedte mogen aangelegd worden

Waterdoorlatende verhardingen tot 50 % van de totale oppervlakte i.f.v. parkeergelegenheden zijn eveneens toegestaan.

De wegen naar garagepoorten of inkom zullen een helling van 0,40 m per meter niet overschrijden.

Er zullen in bedoelde strook bomen aangebracht mogen worden, op voorwaarde dat de planten op minstens 2 m van de rooilijn blijven.

Het is verboden dat de voortuinstroken in de nabijheid van kruising van wegen derwijze te beplanten dat de zichtbaarheid voor het verkeer gehinderd wordt.

Voorbouwen, erkers, portalen, trappen en andere uitsprongen, die het fraai uitzicht der gebouwen bevorderen, worden toegelaten. Bij gesloten bebouwing en half-open bebouwing zijn ze slechts toegelaten, op voorwaarde dat ze ten hoogste slechts een vierde van de diepte van de strook van achteruitbouw buiten het vlak van de gevel uitsteken en dat ze op een afstand van de naburige eigendommen blijven, gelijk aan de grootte van de toegelaten uitsprong.

Afritten voor garages of toegangen, gelegen beneden het peil van het maaiveld zijn niet toegelaten.

6. Zone voor koeren en hovingen

Deze zone is in hoofdzaak voorbehouden voor de aanleg van koeren en hoven. Een autobergplaats kan er opgericht worden voor zover de oppervlakte van het gebouw niet meer dan 40 m² bereikt. Deze constructie kan worden geplaatst op de perceelsgrens mits akkoord van de aanpalenden, zoniet op minstens 2 m van de perceelsgrens.

Autobergplaatsen, niet begrepen in de hoofdbouw van gekoppelde of alleenstaande gebouwen, kunnen worden opgericht achter de uiterste grens voor bijgebouwen of, indien deze niet aanwezig is, achter de uiterste grens voor hoofdgebouwen.

De gevels, zichtbaar vanaf de aan het perceel palende openbare weg, zijn in dezelfde materialen als de hoofdbouw op te richten. Constructies, opgericht op de perceelsgrens hebben een plat dak met een maximale hoogte van 3 m (kroonlijst inbegrepen).

De dakvorm van de garages, opgericht op 2 m van de perceelsgrens, is vrij. De nok is echter maximaal op 5 m hoog.

Serres, tuinhuisjes in hout en dgl. zijn toegelaten mits verzorgde materiaalkeuze met een maximale oppervlakte van 30 m², een maximale hoogte van 3 m en een afstand tot de perceelsgrens van 1 m.

Niet overdekte zwembaden met een maximale oppervlakte tot 50 m² zijn toegestaan op minimum 2 m van de perceelsgrens.

Bij meergezinswoningen kunnen in deze zone private parkeerplaatsen en noodzakelijke toegangswegen worden toegestaan, a rato van 1 parkeerplaats per woongelegenheid. De verhardingen hiervoor noodzakelijk dienen in waterdoorlaatbare materialen aangelegd te worden.

Bestaande constructies en gebouwen mogen in stand gehouden worden en herbouwd worden binnen hun bestaande volume.

De totaal bebouwbare oppervlakte van deze zone is beperkt tot 50 %.

6.1 Zone voor koeren en hovingen met bouwverbod

Deze zone is bestemd voor de aanleg van koeren en hoven. Het is in deze zone evenwel niet toegelaten een constructie op te richten.

7. Zone voor ambachtelijke gebouwen

Oprichten van gebouwen dienende als werkhuis, handelsfunctie, stapelplaats, toonzaal, garages of uitbreiding van bestaande nijverheid.

De zone is dienstig voor de vestiging van bedrijven die behoren tot de normale uitrusting van het woongebied.

De bedrijven mogen het woonmilieu niet storen.

De bouwwerken mogen opgericht worden in de zone daartoe aangeduid en tot op de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. De maximum hoogte van het bouwwerk aan de gemeenschappelijke perceelsgrenzen is 3 m, de dakhelling is maximaal 45°. De maximum hoogte is 7 m.

De bouwwerken zullen onder oogpunt der materialen met veel zorg ontworpen en uitgevoerd worden.

Alle blinkende, opzichtige, minderwaardige en niet harmoniërende materialen zijn verboden.

Bij (gedeeltelijke) inlijving van deze zone bij de voorliggende zone art. 17 en art. 18 t.b.v. woningbouw is art. 6 van toepassing.

8. Zone voor openbaar nut

Deze zone is bedoeld als zone voor gebouwen en inrichtingen van openbaar nut.

Op het bestemmingsplan zijn, per zone van openbaar nut, volgende gegevens vermeld:

- de maximaal toegelaten bebouwingsgraad
- de toegelaten bouwhoogte (dakconstructie inbegrepen)
- aansluiting met de naastgelegen zones (bouwvrije strook inbegrepen)

Deze gegevens dienen als volgt te worden geïnterpreteerd:

- de maximaal toegelaten bebouwingsgraad. De maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte van deze zone wordt vastgelegd d.m.v. de maximale bebouwingsgraad

$$\text{Bebouwingsgraad} = \frac{\text{oppervlakte van alle gebouwen in de zone}}{\text{totale oppervlakte van de zone}}$$

- De maximaal toegelaten bouwhoogte. De hoogte van de gebouwen van de zone wordt vastgelegd door middel van de maximaal toegelaten bouwhoogte. In de bouwhoogte is de dakconstructie inbegrepen.
- Aansluiting met de naastgelegen zones (breedte bouwvrije strook). De aansluiting van de zone van openbaar nut met de naastgelegen zone wordt gerealiseerd door middel van een niet bebouwbare strook. Deze strook moet worden gerespecteerd aan alle zone grenzen (uitzondering hierop vormen de grenzen tussen openbare wegen en zones van openbaar nut; hier dienen geen niet bebouwbare stroken voorzien). De breedte van deze bouwvrije strook is aangegeven op het bestemmingsplan.

9. Zone voor fast foodinrichtingen

Deze zone is bestemd voor inrichtingen dewelke fast-food bereiden en te koop aanbieden.

De oppervlakte van de zone bereikt niet meer dan 50 m².

10. Zone voor wegenis

Deze zone is bestemd voor aanleg van verhardingen van rijwegen, fietspaden, parkings en voetpaden, de aanleg van beplantingen en de aanleg van alle nutsvoorzieningen.

11. Zone voor bijgebouwen

De bestemming van de strook voor gebouwen is dezelfde als deze van het hoofdgebouw waartoe zij behoren. Constructies die in deze zone worden opgetrokken hebben een maximale hoogte van 3 m. Indien de achtergebouwen van de straat zichtbaar zijn zullen ze in dezelfde materialen als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

Indien de gesloten bouwzone onderbroken wordt, dienen de nodige schikkingen getroffen te worden om de aldus zichtbare blinde gevels tot open gevels te verwerken.

12. Landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Deze zone is bestemd voor landbouwdoeleinden.

Geen enkele vorm van bebouwing is toegelaten, het oprichten van constructies dienstig voor het uitbaten van een bedrijf voor intensieve veeteelt is verboden.

13. Bufferzone

Deze zone is bestemd voor het aanplanten van streekeigen groenaanplantingen dienstdoende als buffergroen. Een beplantingsplan dient voorgelegd te worden aan het gemeentebestuur. Deze zone zal conform aan dit plan aangeplant en in stand gehouden worden. Elke vorm van bebouwing, als ook het gebruik ervan als weg of parking is strikt verboden.

14. Zone voor industriële activiteit verweven met woongebied

14.1 Bestemming

- de zone is bestemd voor lokale bedrijven
- activiteiten die niet complementair zijn met bedrijfsactiviteiten zijn in geen geval toegestaan
- bedrijven die gelegen zijn in deze zone moeten voldoen aan volgende voorwaarden (volgens Vlarem wetgeving)
 - nieuwe inrichtingen (inrichtingen die zich in deze zones vestigen na goedkeuring van het BPA)
 - alle inrichtingen die behoren tot klasse III zijn toegelaten
 - inrichtingen die behoren tot klasse II zijn toegelaten op voorwaarde dat deze inrichting, binnen de begrenzings van de zone, in de mogelijkheid verkeert op normale wijze te functioneren, conform de Vlaremwetgeving. Zo zullen bvb. een aantal industriële activiteiten in deze zones fysisch onmogelijk zijn o.w.v. de in de Vlaremwetgeving opgelegde afstandsregels tussen de activiteit en de woonzone.
 - inrichtingen die behoren tot klasse I zijn niet toegelaten.
 - bestaande inrichtingen (inrichtingen die zich al hadden gevestigd in deze zones voor de goedkeuring van het BPA)
 - alle inrichtingen die behoren tot klasse III zijn toegelaten
 - inrichtingen die behoren tot klasse II zijn toegelaten:
 - indien zij voldoen aan de voorwaarden waaraan nieuw te vestigen bedrijven klasse II moeten voldoen
 - indien zij voldoen aan de overgangsbepalingen van Vlarem II (deel 3; toepassingsgebied van en overgangsbepalingen voor de milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen; het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden)
 - inrichtingen die behoren tot klasse I zijn toegelaten indien zij voldoen aan de overgangsbepalingen van Vlarem II (deel 3; toepassingsgebied van en overgangsbepalingen voor de milieuvoorwaarden voor ingedeelde inrichtingen; het opleggen van bijzondere vergunningsvoorwaarden).

14.2. Achteruitbouwstrook

Aan de zonegrens wordt een strook van minimaal 5 meter vrijgehouden als niet te bebouwen. Uitzondering op deze regel vormen de zonegrenzen tussen een zone voor industriële activiteiten verweven met woongebied en een bufferzone of een zone voor ambachtelijke gebouwen. In dit geval kan tot op de zonegrens worden gebouwd.

14.3. Gebouwen

- Op uitzondering van de achteruitbouwzones is het toegelaten gebouwen op te trekken uit duurzame materialen.
- De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 12 m (dit is inclusief de dakconstructie).
- De bedaking der gebouwen is vrij.

15. Zone voor garages

Deze strook is bestemd voor constructies die dienstig zijn als autobergplaatsen. De constructies zullen een plat dak hebben met een maximale hoogte van 3,00 m, kroonlijst inbegrepen.

De aangegeven maatvoering op het plan is maximaal.

Hout, staal- en betonplaten zijn niet toegestaan.

16. Zone voor openbaar groen

Deze zone is bestemd voor inrichtingen en aanplantingen met een openbaar karakter. In deze zone is het toegelaten gebouwen op te richten ten behoeve van jeugdbewegingen en andere jeugdwerking. Deze constructies zullen worden ingeplant en ontworpen met respect voor het openbaar groen. De maximale hoogte van de gebouwen (inclusief dakconstructie) bedraagt 6 m. De maximale bezettingsgraad bedraagt 25 %.

17. Zone voor gesloten woningbouw met ambachtelijke nevenbestemming

17.1. Bestemming

Woonhuizen, handelsinrichtingen en dienstfuncties met ambachtelijke nevenbestemming. Ook het aanleggen van een verharding is binnen deze zone toegestaan met max. 50 % van deze zone met het oog op het realiseren van parkeervoorzieningen. Deze verharding mag echter het gesloten karakter van deze zone niet aantasten.

17.2. Andere bepalingen

Art. 2 is van toepassing.

18. Zone voor bijgebouwen met ambachtelijke nevenbestemming

De bestemming van de strook voor bijgebouwen met ambachtelijke nevenbestemming is dezelfde als deze van het hoofdgebouw waartoe zij behoren. Constructies die in deze zone worden opgetrokken hebben een maximale hoogte van 3 m.

De gevels, zichtbaar van op de aan het perceel palende openbare weg, zijn in hetzelfde materiaal als de hoofdbouw op te richten.

Deze zone mag gedeeltelijk (max. 50 %) als parkeervoorziening, horende bij een aanpalend gebouw, worden ingericht.

Van de maximale hoogte kan worden afgeweken (tot max. 6 m) teneinde de kroonlijsthoogte in de aanpalende zones te harmoniëren, evenwel maximaal tot op 3 m van een perceelsgrens.

19. Zone voor private parkeerplaatsen

Deze strook is bestemd voor de aanleg van niet overdekte private parkeerplaatsen.

20. Zone voor agrarische activiteiten binnen een geklasseerd landschap

Deze zone is bestemd voor landbouwdoeleinden.

In deze zone moet worden rekening gehouden met de verbodsbepalingen en erfgoedwaarden volgens het K.B. van 10.11.1973 tot bescherming als landschap van de omgeving van het kasteel Piers De Raveschoot.

Verboden werken en handelingen kunnen slechts ten uitzonderlijke titel toegestaan worden na bindend advies of via een specifieke toestemming, naargelang het geval, conform de toepasselijke bepalingen van de regelgeving m.b.v. de bescherming van monumenten en landschappen.

21. Zone voor sport en ontspanning

Deze zone is bestemd om te worden ingericht als sportterreinen met de daarbij horende voorzieningen zoals kleedkamers, tribunes, cafetaria e.d. Tevens is deze zone bestemd om te worden voorzien van streekeigen groenaanplantingen.

In deze zone mag geen enkel gebouw of constructie worden opgetrokken, tenzij in functie van sport en ontspanning.

De maximale bebouwingsgraad, de maximale toegelaten bouwhoogte en de aansluiting met de naastgelegen zones (breedte bouwrijze strook) zijn aangegeven op het plan. De betekenis van deze verschillende coëfficiënten is uiteengezet in artikel 8, zone van openbaar nut.

De stedenbouwkundige

Ing. Jo Van de Sype

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad van Kruishoutem

in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat Onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen op het gemeentehuis van Kruishoutem van tot

de Secretaris

de Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

de Secretaris

de Burgemeester

Administratie voor ruimtelijke ordening, huisvesting en monumenten en landschappen
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Brussel,

De Vlaamse Minister van Ruimtelijke Ordening