

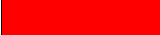




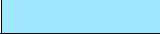






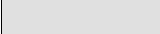








# voorschriften bpa nr. 89 Messeem

goedgekeurd dd. 12/11/1993

## tabel bouwzones

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			max.% bezetting	breedte in m.		bouwdiepte in m.				aantal bouwl.		max v/t	dak		uitbouwen
		rooilijn	zijkavelgrens	achterkavel		kavel	gevel	gelijkvloers		verdiep		min	max		dak-vorm	dak-helling	
								min	max	min	max						
1a		zp	4	zb	zb	-	-	-	25	-	-	-	1	0,3	zb	-	1,2
1b		zp	4	zb	zb	-	-	-	15	-	15	-	2	0,3	zb	-	1,2
2		zp	4	4	33	-	-	-	-	-	-	1	2	-	D	20-50	1,2
3		5	4	4	33	-	-	-	-	-	-	1	2	-	D	20-50	1,2
4		7,5	4	4	zb	-	-	-	-	-	-	-	1	-	PL/D	0/20-50	1,2
5a		8	3	4	-	-	-	-	25	-	-	-	1	-	PL/D	0/20-50	1,2
5b		8	3	4	-	-	-	-	15	-	15	-	2	-	PL/D	0/20-50	1,2
6		-	-	-	100	-	-	-	-	-	-	-	1	-	PL/D	0/20-50	-
7		5	zb	zb	80	-	-	-	-	-	-	1	2	-	D	20-50	1,2

## tabel open ruimten

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			volume			dakvorm	dakhelling
		zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	max. % bezetting	maximum m <sup>2</sup> oppervlakte	max. aantal bouwlagen		
25		-	-	-	-	-	-	-	-
26		-	-	-	-	-	-	-	-
27		-	-	-	-	-	-	-	-
28		-	-	-	-	-	-	-	-
29		-	-	-	-	-	-	-	-
30		-	-	-	-	-	-	-	-
31		-	-	-	-	-	-	-	-
32		0/2	0/2	-	-	30	1	PL/D	0/30-50
33		1	1	-	-	20	1	PL/D	0/30-50
34		-	-	-	-	-	-	-	-
35		-	-	-	-	-	-	-	-
36		-	-	-	-	-	-	-	-

## bestemmingen per zone

### Zone 1a

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 5

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 1b

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 5

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 5

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 5

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 4, 6

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 5a

bemerking(en) bij deze zone: 4

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 5b

bemerking(en) bij deze zone: 4

#### Hoofdbestemming

- W1 Woonzone met bestemming eengezinswoningen (inbegrepen de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep en dienstverlenende beroepen met uitsluiting van handel).

### Zone 6

bemerking(en) bij deze zone: geen

#### Hoofdbestemming

- E Zone voor elektriciteitscabine.

### Zone 7

bemerking(en) bij deze zone: 9, 10

#### Hoofdbestemming

- L1 Land- en tuinbouwbedrijven met bijhorende voorzieningen in functie van het bedrijf (maximum 1 exploitantenwoning per bedrijf)

### Zone 25

bemerking(en) bij deze zone: geen

#### Hoofdbestemming

- V Openbare weg (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor een goed functioneren van het openbaar domein).

## Zone 26

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- R1 Verharding voor voetpaden, terrassen, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen mogen max. 1/4 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen met een maximum van 3,50m, en dit met een maximumopp. van 25% van de totale opp. van deze zone.
- T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook) en tussen zijgevel en perceelsgrens (zijtuinstroken). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 90cm toegelaten.

## Zone 27

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- R2 Verhardingen voor wandel- en fietspaden met bijhorend openbaar groen.

## Zone 28

bemerking(en) bij deze zone: 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21

### Hoofdbestemming

- P Parkgebied (art. 14.4.4 van KB 28.12.1972 van toepassing).

## Zone 29

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- S Zone voor spoorweg.

## Zone 30

bemerking(en) bij deze zone: 7, 16, 17

### Hoofdbestemming

- L2 Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (art. 11.4.1 en 15.4.6.1 van KB 28.12.1972 van toepassing).

## Zone 31

bemerking(en) bij deze zone: 8

### Hoofd- en nevenbestemming

bem Zie bemerkingen

## Zone 32

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- K Koeren en hovingen; deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel 1 en in principe bestemd als open ruimten. De bebouwingsmogelijkheden volgens de aangeduide zone blijft.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).

## Zone 33

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

- K Koeren en hovingen; deel van het perceel anders dan T en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel 1 en in principe bestemd als open ruimten. De bebouwingsmogelijkheden volgens de aangeduide zone blijft.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen (inclusief autobergplaatsen).

## Zone 34

bemerking(en) bij deze zone: 22

### Hoofd- en nevenbestemming

bem Zie bemerkingen

Zone 35

bemerking(en) bij deze zone: 23

Hoofd- en nevenbestemming

bem Zie bemerkingen

Zone 36

bemerking(en) bij deze zone: 24

Hoofdbestemming

R2 Verhardingen voor wandel- en fietspaden met bijhorend openbaar groen.

## bemerkingen

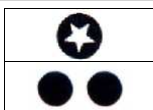
- 1 De afstand van de bebouwing tot de achterperceelsgrens is minimum 4 meter. Voor de percelen die palen aan zone 28 is de afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens met zone 28 minimum 15 meter.
- 2 De totale bezetting bedraagt maximum 400m<sup>2</sup>.
- 3 De dakvorm is hellend voor gebouwen met 2 bouwlagen. Voor gebouwen met 1 bouwlaag zijn hellende of platte daken toegelaten.
- 4 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden de bepalingen van zone 32.
- 5 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden de bepalingen van zone 33.
- 6 De bezetting voor het hoofdgebouw bedraagt maximum 200m<sup>2</sup>.
- 7 De bestemming is landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Nieuwe landbouw- of andere bedrijfsgebouwen zijn niet toegelaten.  
Geen ander grondgebruik is toegelaten dan : teelt van land- en tuinbouwgewassen in open lucht, wei- of hooiland, rurale beplantingen (bomenrijen, houtkanten, hoogstamboomgaarden, erfbeplantingen, perceelsrandbeplantingen), bebossing onverminderd de bepalingen van het veldwetboek en het bosdecreet. Voor rurale beplantingen mogen slechts streekeigen soorten aangewend worden.  
Op de weilanden zijn enkel schuilhokken voor vee toegelaten. De maximum oppervlakte van deze schuilhokken bedraagt maximum 10m<sup>2</sup> per hectare en maximum 25m<sup>2</sup> per schuilhok. Deze schuilhokken moeten opgericht worden in donker gekleurd hout en minstens langs 1 zijde open zijn.
- 8 Binnen de omranding in zone 30 is de aanleg van een parking enkel toegelaten in functie van de parkbestemming voor zone 28 met uitsluiting van alle andere parkingfuncties. Bij de aanleg dient men rekening te houden met het specifiek karakter van de zone en dienen de nodige groenvoorzieningen aangebracht te worden.
- 9 Geen ander grondgebruik is toegelaten dan: teelt van land- en tuinbouwgewassen in open lucht of onder glas, wei- of hooiland, rurale beplantingen (bomenrijen, houtkanten, hoogstamboomgaarden, erfbeplantingen, perceelsrandbeplantingen), bebossing onverminderd de bepalingen van het veldwetboek en het bosdecreet. Voor rurale beplantingen mogen slechts streekeigen soorten aangewend worden.  
Maximum 80 % van de zone komt in aanmerking voor glastuinbouw met bijhorende bedrijfsgebouwen. Bij de bedrijfsbebouwing dient de architectuur, vormgeving en materialen aangepast te zijn aan het agrarisch karakter van de zone.
- 10 De afstand van de bebouwing tot de zij- en achterkavelgrens is bij 1 bouwlaag minimum 2 meter, bij 2 bouwlagen minimum 4 meter.
- 11 Het verbouwen of uitbreiden van de met (aanduiding 11,1) aangeduide bestaande woningen kan ( inclusief bijgebouwen) maximum leiden tot een bouwvolume van 800m<sup>3</sup> en een grondoppervlakte van 200m<sup>2</sup>. Voor de woningen is de bestemming ééengezinswoningen met inbegrip van de ruimte nodig voor het uitoefenen van een vrij beroep.  
Bestaande woningen, waarvan het volume en/of de grondoppervlakte ( inclusief bijgebouwen) resp. 800m<sup>3</sup> en 200m<sup>2</sup> overschrijden, kunnen bij verbouwing niet worden uitgebreid.
- 12 De bestaande bebouwing (woning Legeweg 414, hoevecomplexen Legeweg 416-420 en het jeugdvakantiecentrum op het domein van VZW De Witte Paters met toegang via de Demanlaan 8202 Jabbeke) kan behouden blijven.
- 13 De gebouwen aangeduid op het plan met (aanduiding 13,1) kunnen met maximum 10 % bouwvolume uitgebreid worden.
- 14 Het bomenbestand dient maximaal behouden te blijven.
- 15 Het herbouwen of het bouwen van woningen, evenals het plaatsen van nieuwe gebouwen, uitbreiden, ver- of herbouwen van bestaande gebouwen die geen woningen zijn ( met uitzondering van de bebouwing van het jeugdvakantiecentrum vermeld in bemerking 12 ), plaatsen van

installaties of constructies of verhardingen is niet toegelaten.

- 16 Het gewoonlijk gebruik van grond voor stapeling van materialen, materieel of voertuigen, voor plaatsing van al dan niet verplaatsbare inrichtingen, is niet toegelaten. Het inrichten van dierparken, pret- en attractieparken, sportterreinen, kampeerterreinen en weekendverblijfparken, is verboden.
- 17 Plaatsing van niet levende afsluitingen is verboden, behalve palen met draad of wijdmazig gaas, zonder onderplaat en met maximum hoogte van 1,20 meter. Het dempen van sloten en grachten alsook het verharderen van oevers is verboden.
- 18 Beboste oppervlakten moeten derwijze behandeld of beheerd worden dat het boskarakter duurzaam behouden blijft. De verhouding loofhout/naaldhout mag niet ten nadele van het loofhout gewijzigd worden.
- 19 Als onderbeplanting in beboste gedeelten of als perceelsbegrenzing mogen slechts streekeigen boom- en struiksoorten aangeplant worden.
- 20 Bij bebossing van open terreinen moet minstens 80% van de bebossingsoppervlakte met streekeigen boomsoorten beplant worden.
- 21 Bij wijziging in de parkaanleg mag de totale beboste oppervlakte niet verkleind worden.
- 22 Binnen de via omranding aangeduide zone dient de bestaande bebouwing, alsook de terrein- en groenaanleg qua structuur, karakter en substantie behouden te blijven.
- 23 Deze zones zijn bestemd om bomenrijen, dreven, houtkanten of struwelen te bevatten. De aanleg hiervan gebeurt met streekeigen soorten; de plantafstand in bomenrijen en dreven is maximum 10 meter, in houtkanten en struwelen maximum 3 meter. De op plan voorbehouden zones zijn 5 meter breed. Ingerichte groenzones voor lineaire landschapsbeplantingen komen desgevallend voor agrarisch medegebruik in aanmerking. De normale ontwikkeling van de aanwezige groenvoorziening mag hierbij niet gehinderd worden.
- 24 Aslijn van een ca. 10 meter brede strook ter inrichting van een te ontwerpen voetgangers- en fietsersdoorgang als toegang tot het parkgebied met inbegrip van de nodige groenvoorzieningen.

## aanduidingen bij bemerkingen

aand. 11



aand. 13

# verklaring bij tabel bouwzones

Verklaring bij tabel 1 - Bouwzones

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zone.

KOLOM 3 + 4:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de nuttige vloeroppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30 % (met een maximum van 300 m<sup>2</sup>) van de totale toegelaten vloeroppervlakte is aangewend of zal aangewend worden. De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K volgens tabel 2. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel 2, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel 1.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing van het gebouw. De aanduiding "O/X" houdt in dat binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing X = 0 kan gebruikt worden t.o.v. één der kavelgrenzen, in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt eveneens een onbebouwde zijstrook bestaat of kan geëerbiedigd worden. De aanduiding "X/0" houdt in dat binnen een zone voor bebouwing van het vrijstaande type (X meter van elk der zijkavelgrenzen) X=0 kan gebruikt worden t.o.v. één der zij-kavelgrenzen in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of zal vrijgelaten worden.

KOLOM 8 :

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone. De niet bebouwde delen krijgen de bestemming K of T.

KOLOM 9 + 10:

De maximale toegelaten gevelbreedte uit kolom 10 geldt voor de minimale kavelbreedte uit kolom 9, met inachtnaam van de gegevens uit kolom 6. De breuk "A/B" uit kolom 9 betekent: " A geldt voor gekoppelde woningen en B geldt voor vrijstaande bebouwing ".

KOLOM 11 + 12 + 13 + 14:

De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorbouwlijn en de verst verwijderde achtergevel.

KOLOM 15 + 16:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst. Bij vaststelling van de hoogte gerekend in bouwlagen wordt aan elke bouwlaag de maximum hoogte van 3 meter toegedacht.

KOLOM 17:

In de breuk "V/T" duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het deel van het perceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 18 + 19:

"D" duidt aan: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. Eenzelfde helling per gebouwenblok is verplicht.

"PL" duidt aan: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Het is toegelaten dat maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als hoofddakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

KOLOM 20:

Geeft de toegelaten uitbouwen aan de voorgevel aan. De in deze kolom opgegeven artikels zijn van kracht :

Artikel 1: gelijkvloers : bij aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm. toegelaten tot 60cm. uit de linker- of rechterhoek van de voorgevel.

Artikel 2: verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60cm. toegelaten

tot 60cm. uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.

Algemeen voor beide artikels: per uitbouw is de maximum lengte beperkt tot 2 meter en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.



# verklaring bij tabel open ruimten

Verklaring bij tabel 2 - Open Ruimten

KOLOM 1:

In deze kolom worden de in de grafische voorstelling gebruikte kleuren opgenomen.

KOLOM 2:

Geeft een volgnummer aan de zones.

KOLOM 3 + 4:

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing der gebouwen. De breuk "0/Y" uit kolom 5 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand Y van de kavelgrens. Indien er geen aanleunende constructie bestaat of zal gebouwd worden, dan mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1.80m. op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

KOLOM 8:

De terreinbezetting wordt percentsgewijze uitgedrukt t.o.v. het deel van het bouwperceel gelegen binnen deze zone.

KOLOM 9 + 10:

Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (à 3 meter) bepalen het volume van de toegelaten constructies.

KOLOM 11 + 12:

"D" duidt aan: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. Eenzelfde helling per gebouwenblok is verplicht.

"PL" duidt aan: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Het is toegelaten dat maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte afgedekt wordt met een dakvorm die verschillend is van deze aangeduid als hoofddakvorm in de tabel, teneinde overgangen tussen verschillende bouwvolumes en daken, uitbouwen, terrassen of een specifieke architecturale vormgeving mogelijk te maken.

# verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

## Verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

### 1. Afkortingen in de tabel :

"zp" = zie plan;

"0" = nul;

"X" = niet(s) toegelaten of nihil;

" - " = niet van toepassing of niet bepaald.

### 2. Planaanduidingen:

Maatcijfers op het plan zijn uitgedrukt in meter. In geval van strijdige aanduidingen tussen voorschriften en plan hebben de aanduidingen op het plan voorrang;

X = "X" verwijst naar zone "X" van kolom 2 in beide tabellen;

### 3. Toeritten:

Toeritten tot private percelen zijn verboden langs zones voor openbaar groen;

### 4. Achterkavelgrens:

Is de kavelgrens gelegen tegenover de rooilijn waarlangs een toegang tot het perceel is toegelaten; indien meerdere grenzen aan deze bepaling voldoen, dan is de achterkavelgrens enkel deze waarop geen bebouwing met een gemeenschappelijke zijgevel van een gebouw op een ander perceel mogelijk of toegelaten is;

### 5. Standvensters:

De maximumbreedte van standvensters of dakkapellen bedraagt 1,50m, en de gezamenlijke breedte van de standvensters en/of dakkapellen mag max. 1/3 zijn van de gevelbreedte waarop zij uitgeven;

### 6. Materialen:

a) gevels: waardig en eenvoudig; glanzende en blinkende materialen of materialen met scherpe kleur zijn niet toegelaten; per gebouw zijn voor alle gevelvlakken maar 3 verschillende materialen toegelaten

b) hellende daken : dienen uitgevoerd te worden met:

- tegelpannen, platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur

- kunst of natuurleien van kleine afmetingen (max. 3 dm<sup>2</sup>)

- of tegen brand behandeld riet;

### 7. Afsluitingen:

- op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximum hoogte van 60 cm. en/of levende hagen;

- op zijkavelgrenzen waarvan een gedeelte reeds is ingenomen door een gemeenschappelijke zijgevel mag in het verlengde van deze zijgevel een scheidsmuur worden gebouwd tot maximum 3 meter achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2 meter;

- op de overige kavelgrenzen: levend groen en/of paaltjes met draad.