

# voorschriften bpa nr. 72 Torhoutsesteenweg-Zuid

goedgekeurd dd. 24/12/1998

## 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	zijkaelgrens	achterkael		kavel	gevel	gelijkvloers		verdiep		min	max		dak-vorm	dak-helling	
								min	max	min	max						
1		zp	0/3	8	33			-	15	-	12	1	2		PL/D		
2		zp	zp	zp	-			-	zp	-	12	1	2		D		
3		zp	zp	zp	-			-	zp	-	zp	1	3		PL/D		
4		zp	zp	zp	-			-	zp	-	zp	1	zp		zp		
5		zp	zp	zp	-			-	zp	-	zp	1	zp		zp		
6		zp	zp	zp	100			-	-	-	-	1	1		PL/D		
7		zp	zp	zp	75			-	-	-	-	1	1		PL/D		
8		zp	zp	zp	75			-	-	-	-	1	1		PL/D		
9		zp	zp	zp	60			-	-	-	12	1	2		PL/D		
10		min. 10	min. 20	min. 20	50			-	-	-	-	1	5		PL		
11		zb	zb	zb	zb			zb	zb	zb	zb	zb	zb		zb		
12		zp	zp	zp	-			-	zp	-	zp	1	2		PL/D		
13a		zp	zp	zp	100			-	-	-	-	zb	zb		PL/D		
13b		zp	3	8	33			-	-	-	-	1	3		PL/D		
14		zp	zp	zp	-			-	zp	-	12	1	2		D		
15		zp	zp	zp	-			-	zp	-	zp	1	3		PL/D		
16		zp	zp	8	33			zb	15	zb	zb	zb	2		PL/D		

## tabel open ruimten

zone	kleur en/of raster	plaatsing in meter t.o.v.			volume			dakvorm	dakhelling
		zijkaelgrens	achterkaelgrens	bouwstrook	max. % bezetting	maximum m <sup>2</sup> oppervlakte	max. aantal bouwlagen		
25		-	-	-	-	-	-	-	
26		-	-	-	-	-	-	-	
27		-	-	-	-	-	-	-	
28		zp	zp	zp	100	-	-	-	
29		-	-	-	-	-	-	-	
30		-	-	-	-	-	-	-	
31		0/2	0/2	2	20	36	1	PL/D	
32		-	-	-	-	-	-	-	
33		-	-	-	-	-	-	-	
34		-	-	-	-	-	-	-	
35		-	-	-	-	-	-	-	

## bestemmingen per zone

### Zone 1

bemerking(en) bij deze zone: 8, 35

#### Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

### Zone 2

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 5, 10

#### Hoofdbestemming

W1 Eengezinswoningen.

#### Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

H1 Handel, detailhandel, kantoren (met uitsluiting van horeca).

### Zone 3

bemerking(en) bij deze zone: 2, 3, 5, 10

#### Hoofd- en nevenbestemming

H1 Handel, detailhandel, kantoren (met uitsluiting van horeca).

W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

### Zone 4

bemerking(en) bij deze zone: 3

#### Hoofd- en nevenbestemming

H1 Handel, detailhandel, kantoren (met uitsluiting van horeca).

W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

### Zone 5

bemerking(en) bij deze zone: 3

#### Hoofdbestemming

W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

#### Nevenbestemming

H1 Handel, detailhandel, kantoren (met uitsluiting van horeca).

### Zone 6

bemerking(en) bij deze zone: 6

#### Hoofdbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

### Zone 7

bemerking(en) bij deze zone: 3, 6, 7

#### Hoofdbestemming

A Handel, ambachtelijke werkplaatsen, kleine ondernemingen, waarvan de eraan verbonden gevaar risico's en hinder voor de omgeving kunnen beperkt worden tot en binnen de inrichting zelf.

H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunapark e.d.).

#### Nevenbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

### Zone 8

bemerking(en) bij deze zone: 4, 6, 32

#### Hoofdbestemming

B Bergplaatsen, autobergplaatsen.

## Zone 9

bemerking(en) bij deze zone: 3, 4, 33

### Hoofd- en nevenbestemming

- H2 Diensten, kantoren (met uitsluiting van handel en horeca)
- S Sportpark en sportinrichtingen (incl. cafetaria).
- W1 Eengezinswoningen.

## Zone 10

bemerking(en) bij deze zone: 3, 9, 20, 22

### Hoofdbestemming

- O Openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, kultus), met inbegrip van een dienstwoning en cafetaria, foyer of dergelijke.

## Zone 11

bemerking(en) bij deze zone: 3, 4, 13, 15, 19, 30, 34

### Zie bemerking(en)

bem Zie bemerkingen

## Zone 12

bemerking(en) bij deze zone: 3

### Hoofdbestemming

- H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunapark e.d.).
- W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

## Zone 13a

bemerking(en) bij deze zone: 19, 36

### Hoofdbestemming

- O Openbare gebouwen en gebouwen van openbaar nut (kantoren, diensten, verzorging, onderwijs, cultuur, kultus), met inbegrip van een dienstwoning en cafetaria, foyer of dergelijke.
- S Sportpark en sportinrichtingen (incl. cafetaria).

## Zone 13b

bemerking(en) bij deze zone: 19

### Hoofdbestemming

- W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

## Zone 14

bemerking(en) bij deze zone: 1, 2, 3, 5, 10

### Hoofdbestemming

- W1 Eengezinswoningen.

### Nevenbestemming

- B Bergplaatsen, autobergplaatsen.
- H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunapark e.d.).

## Zone 15

bemerking(en) bij deze zone: 19, 2, 3, 5, 10

### Hoofdbestemming

- H Handel, detailhandel, kantoren, horeca (met uitsluiting van dancings en lunapark e.d.).
- W2 Woongebouwen (1 autostandplaatsen per woning verplicht).

## Zone 16

bemerking(en) bij deze zone: 18

### Hoofdbestemming

bem Zie bemerkingen

## Zone 25

bemerking(en) bij deze zone: 11, 21

### Hoofdbestemming

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

## Zone 26

bemerking(en) bij deze zone: 21, 23

### Hoofdbestemming

T Tuinstrook tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstrook). In deze zone zijn enkel grasperken, groen en constructies met een maximumhoogte van 80cm toegelaten.

### Nevenbestemming

R Verharding voor voetpaden, terrassen, rijstroken, toeritten. De breedte van de verhardingen mogen maximum 1/3 van de kavelbreedte palend aan de rooilijn bedragen, en dit met een maximumoppervlakte van 40% van de totale oppervlakte van deze zone.

## Zone 27

bemerking(en) bij deze zone: 24

### 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.

## Zone 28

bemerking(en) bij deze zone: 25

### 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.

## Zone 29

bemerking(en) bij deze zone: 11, 12, 19

### Hoofdbestemming

G Openbaar groen, parken, speeltuinen, voetgangerswegen (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor het goed functioneren van het openbaar domein).

## Zone 30

bemerking(en) bij deze zone: 19, 26, 35

### Hoofdbestemming

G Openbaar groen, parken, speeltuinen, voetgangerswegen (met inbegrip van nutsinfrastructuur nodig voor het goed functioneren van het openbaar domein).

## Zone 31

bemerking(en) bij deze zone: 14, 19, 27, 35

### 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, autobergplaatsen.

## Zone 32

bemerking(en) bij deze zone: 2, 9, 21, 28, 29

### Hoofdbestemming

P Parkgebied.

## Zone 33

bemerking(en) bij deze zone: geen

### Hoofdbestemming

R1 Zone voor toeritten.

## Zone 34

bemerking(en) bij deze zone: 16

### Hoofdbestemming

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

Hoofdbestemming

R2 Zone voor voet- en/of fietspaden.

## bemerkingen

- (3p + tv Aanduiding "3p + tv" binnen deze zone betekent 3 bouwlagen met een plat dak en een technisch verdiep
- 
- (6p + tv Aanduiding "6p + tv" binnen deze zone betekent 6 bouwlagen met een plat dak en een technisch verdiep
- 
- (8p + tv Aanduiding "8p + tv" binnen deze zone betekent 8 bouwlagen met een plat dak en een technisch verdiep
- 
- (8p) Aanduiding "8p" binnen deze zone betekent 8 bouwlagen met een plat dak
- 
- 1 Indien enkel gelijkvloers wordt gebouwd is zowel een plat als een hellend dak toegelaten.
- 
- 2 De gebouwen met aanduiding - 2.1 - (zie aanduidingen bij bemerkingen), hebben een kunsthistorische of stadslandschappelijke waarde. Deze bebouwing dient behouden te blijven wat betreft structuur en substantie. Eventuele herstellingen of verbouwingen dienen volledig in functie te staan van het authentiek karakter van deze bebouwing.  
Bij verbouwingen of bij nieuwbouw in de 18 Oktoberstraat, waar aanduiding - 2.2 - (zie aanduidingen bij bemerkingen) aanwezig is, moet maximaal rekening worden gehouden met het bestaande straatbeeld, getypeerd door woningen, gebouwd in art-decostijl.
- 
- 3 Onafgezien van de strikte naleving van de diverse wettelijke bepalingen van toepassing op de inrichtingen en op het vlak van het leefmilieu, kunnen enkel activiteiten worden toegelaten, die zo worden uitgebouwd en ingericht dat de bestemming van de directe omgeving er niet door belast wordt.  
Als gevolg hiervan zijn bedrijfsactiviteiten in de sector afvalverwerking en afvalopslag binnen deze zone verboden en kunnen voor het overige enkel die bedrijvigheden worden toegelaten, die inzake milieuhinderaspecten voldoen aan volgende strikte voorwaarden:
- de bouw, inrichting, inplanting en uitrusting dient zo te gebeuren dat de directe omgeving in geen geval belast kan worden door rook, stof, zand, stank of eventuele andere uitwasemingen, noch aanleiding kan geven tot aantasting van natuur, groen, gewassen en dergelijke;
  - doelmatige akoestische voorzieningen dienen te worden getroffen om de geluidsoverdracht vanuit de inrichting naar de omgeving te beperken en elke overschrijding van het achtergrondgeluidsniveau in de woonomgeving (zowel in open lucht als in bewoonde lokalen) te voorkomen;
  - stapeling, opslag, verwerking van afvalstoffen in open lucht is verboden;
  - de nodige voorzieningen dienen te worden getroffen opdat het lozen van afvalwater, op- en overslaan van materialen, goederen en/of vloeistoffen geen aanleiding zou geven tot verontreiniging van de bodem, van het grondwater en/of van oppervlaktewateren, en/of tot vervuiling van de omgeving en/of een gevaar zou kunnen betekenen voor het verstoppelen van de riolering;
  - buiten de reglementaire bepalingen dienen brandrisico's te worden beperkt en tevens dienen de nodige voorzieningen te worden getroffen om bij brand de risico's en het gevaar voor de buurt tot een minimum te beperken;
  - de inrichtingen, inclusief op- en overslagstapelplaats, dienen visueel afgeschermd te worden door een streekeigen groenscherm;
  - de inrichting dient steeds in goede staat van onderhoud te worden gehouden.
- 
- 4 Bij de aanleg van parkeergelegenheden dient er buiten de circulatiezone 1 boom per 5 garages te worden aangeplant. De bomen moeten aan de voet een vrije ruimte hebben met een minimum oppervlakte van één parkeerplaats en de vrije ruimte onder de boom moet volledig worden beplant.
- 
- 5 Indien op het gelijkvloers de maximum bouwdiepte kleiner is dan 12 m, dan is de maximum bouwdiepte op de verdieping steeds kleiner of gelijk aan de maximum bouwdiepte op het gelijkvloers.
- 
- 6 De maximum nokhoogte van de gebouwen in deze zone wordt beperkt door de volgende regel: de maximum nokhoogte staat in functie van de afstand t.o.v. de zij- en achterkavelgrenzen van percelen die deel uitmaken van een andere zone en wordt gerekend vanaf maaiveld tot dakvlak. Deze hoogte is maximum gelijk aan  $3,5m + a/2$ , waarbij a gelijk is aan de afstand tot de kavelgrens.
-

- 7 De maximum nokhoogte van de gebouwen in deze zone wordt beperkt tot 7m t.o.v. het peil van het maaiveld ter hoogte van de rooilijn.
- 
- 8 De voorschriften bij deze zone bevatten enkel de bepalingen voor het hoofdgebouw. Voor eventuele afzonderlijke bijgebouwen gelden enkel de bepalingen van zone 31.
- 
- 9 Binnen deze zone dient de bestaande terrein- en groenaanleg qua structuur, karakter en substantie maximum behouden te blijven.
- 
- 10 De vormgeving van de bouwwerken in deze zone moet rekening houden met de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Dit betekent dat zowel het volume als de vormgeving een verantwoorde aansluiting met de bestaande bebouwing dienen te voorzien.
- 
- 11 De waardevolle dreef, gevormd door de Frederik Sanderlaan en het verlengde daarvan (de verbinding tussen de Magdalenastraat en de Abdijbekerstraat) moet als dreef in stand gehouden worden en kan als onderdeel in een fiets- en voetgangersverbinding worden opgenomen.
- 
- 12 De vroegere toegangspoort tot het voetbalterrein van Cercle Brugge dient bewaard te worden.
- 
- 13 Onverminderd de bepalingen van bemerking 34 en met uitzondering van de zone met aanduiding - 15.1 - (zie aanduidingen bij bemerkingen), waar bemerking 15 van toepassing is, zijn de toegelaten bestemmingen in deze zone ééngezinswoningen, bejaardenwoningen en/of woningen voor alleenstaanden, met nevenbestemming handel, kantoren en diensten. De toegelaten bebouwingvormen zijn vrijstaande, gekoppelde en gesloten bebouwing met maximum 2 bouwlagen. Voor gesloten en half-open bebouwing bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 15m en op de verdieping maximum 12m. Voor vrijstaande bebouwing met méér dan 1 bouwlaag bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers maximum 15m en op de verdieping maximum 12m. De maximum bezetting bedraagt 50 %. De plaatsing van de gebouwen t.o.v. de rooilijn bedraagt 5 of 0m en t.o.v. de zijkavelgrens 3 of 0m. De dakvorm is hellend of plat. Voor afzonderlijke bijgebouwen gelden de bepalingen van zone 31. Delen van deze zone kunnen worden gevoegd bij de aanpalende zones, waarbij dan de bestemmingen van deze zones van toepassing zijn. De concrete aanleg van deze zone dient vastgelegd te worden bij middel van een verkavelingsvergunning of een bouwvergunning voor een globaal project. Voor wat betreft de vastlegging van de rooilijnen zijn de bepalingen van de zones 34 en 35 van toepassing.  
Indien de verkaveling of globaal bouwproject minstens 25 bouwpercelen of woningen omvat dan dient de nodige ruimte voor de aanleg van een speelplein -groenzone voorzien te worden waarbij als richtnorm een oppervlakte = de oppervlakte van 1 bouwperceel per 25 woongelegenheden moet voorzien worden. Deze speelplein -groenzone dient te worden voorzien op de met aanduiding -13.1- (zie aanduiding bij bemerkingen) aangeduide plaats. De structuur en exacte ligging van betreffende speelplein -groenzone zal in overleg met het stadsbestuur bepaald worden.
- 
- 14 In afwijking van de bepalingen van kolom 5 en 6 uit tabel 2, kunnen kleine tuinbergingen, waarvan de gevellengte maximum 3m en de hoogte maximum 2,50m bedraagt, worden opgericht op minimum 1m van de zij- en achterkavelgrens.
- 
- 15 Binnen de zone met aanduiding - 15.1 - (zie aanduidingen bij bemerkingen) kunnen meergezinswoningen met als nevenbestemming diensten en kantoren (met uitsluiting van handel en horeca) worden toegelaten, waarbij het maximum aantal bouwlagen beperkt is tot 3 bouwlagen met plat of hellend dak, waarbij evenwel in het kader van de realisatie van een globaal project of bij verkaveling de vormgeving per bouwblok op elkaar moet worden afgestemd. Wanneer het gebouw wordt afgedekt met een hellend dak mag in de dakverdieping één woonlaag worden voorzien, waarbij de bepalingen van punt 5 van de algemene voorschriften inzake lichtopeningen en dakdoorbrekingen worden nagevolgd, en waarbij de nokhoogte maximum 14m mag bedragen. De maximum bezetting binnen de zone met aanduiding - 15.1 - (zie aanduiding bij bemerkingen) bedraagt 50%.  
Binnen deze zone met aanduiding -15.2- (zie aanduiding bij bemerkingen) kunnen meergezinswoningen met als nevenbestemming diensten, kantoren, handel (met uitsluiting van horeca) worden toegelaten, waarbij het maximum aantal bouwlagen beperkt is tot 3 bouwlagen met hellend dak en waarbij een maximale afwerking van de straatwand van de Torhoutse Steenweg dient nagestreefd.  
De maximum bezetting binnen de zone met aanduiding - 15.2 - (zie aanduiding bij bemerkingen) bedraagt 90%.
-

- 16 Tracé van te ontwerpen weg voor mechanisch verkeer, fietsers en voetgangers. De minimum breedte tussen de rooilijnen bedraagt 10m, de maximum breedte bedraagt 20m. De aslijn van de weg kan over een afstand van maximum 30m verschoven worden, waarbij evenwel de structuur en de plaats van een ontsluiting vanaf de omliggende straten dient behouden te worden. De weg is bedoeld als woonstraat. Ter hoogte van de met aangeduide plaats dient een woonplein te worden voorzien. De juiste ligging van de rooilijnen zal vastgelegd worden bij middel van een rooilijnplan, dat moet worden goedgekeurd door de Gemeenteraad.
- 
- 17 Tracé van een te ontwerpen voetgangers- en fietsersdoorgang, met een minimum breedte van 3m. De juiste ligging ervan kan verschoven worden met 10 m t.o.v. de as en dit in functie van de kavestructuur uit zone 11. Deze doorgang dient voorzien te worden in de verkavelingsvergunning of globaal bouwproject of in het kader van de globale aanleg van de groenzone in zone 30 en de bebouwing in zone 13. Binnen zone 13 moet het tracé binnen de bebouwing en de globale aanleg worden geïntegreerd, doch dit kan op een andere wijze dan op plan aangeduid, mits het principe van de diagonale verbindingssas wordt gehandhaafd.
- 
- 18 Deze zone is bestemd voor de oprichting van een bouwvolume als afwerking van de woningrij. Het bouwvolume moet als hoofdbestemming ééngesinswoning en als nevenbestemming vergaderruimte, bureelruimte, instructielokaal e.d. hebben, met uitsluiting van cafetaria en horeca. De bestaande wachtgevel dient te worden afgewerkt met strikte navolging van het bestaande profiel. Ter hoogte van de linkerperceelsgrens en binnen een zone van 2 meter vanaf de perceelsgrens moet de bouwdiepte op de verdieping minimaal de bouwdiepte van de aanpalende woning hebben en een maximum van 12 meter. Voor het overige mag de bouwdiepte op de verdieping maximum 15 meter bedragen, voor zover de kroonlijsthoogte van het achterste gedeelte maximum 7 meter bedraagt.
- 
- 19 Binnen deze zone moet desgevallend rekening worden gehouden met de bepalingen van zone 34 en zone 35 in verband met de tracés van de te ontwerpen weg voor mechanisch verkeer en/of van de te ontwerpen recreatieve voetgangers- en fietsroute.
- 
- 20 Op de met aanduiding - 20.1 - aangeduide plaats (zie aanduidingen bij bemerkingen) dient een strook met lineaire beplantingen bestaande uit streekeigen bomen, opgroeiende heesters en hakhout, te worden aangeplant.
- 
- 21 Het bomenbestand dient maximaal behouden te blijven.
- 
- 22 Op de met aanduiding - 22.1 - aangeduide plaats (zie aanduidingen bij bemerkingen) dient een groenscherm met een breedte van 5m. te worden aangeplant en mogen binnen deze zone geen materialen, materieel, voertuigen of andere objecten geplaatst of gestapeld worden, noch verhardingen of rijstroken voorzien worden.  
De beplantingen moeten bestaan uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- 
- 23 De verhardingen van de opritten naar garages hebben een maximum breedte gelijk aan de breedte van de garagepoort, vermeerderd met 50cm aan beide zijden. De overige delen van de voortuinstrook moeten als siertuin worden aangelegd.
- 
- 24 Deze groenzone, behorend bij meergezinswoningen, en al dan niet boven op ondergrondse parkeergelegenheid, is verplicht aan te leggen en in stand te houden. Accommodaties in functie van speelvoorzieningen en voetgangersverkeer kunnen worden toegelaten.
- 
- 25 Binnen deze zone is de aanleg van ondergrondse parkeergelegenheid ten behoeve van de aanpalende meergezinswoningen toegelaten tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen. Voor wat betreft de aanleg boven de parkeerplaats, zijn de bepalingen van bemerking 24 van toepassing.
- 
- 26 In deze zone kan de aanleg van parkeerplaatsen worden toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 33 % van de totale oppervlakte.
- 
- 27 In afwijking van de bepalingen vermeld in kolom 7 tabel 2, kunnen bijgebouwen worden opgericht op een andere bouwlijn, wanneer op het aanpalend perceel een bijgebouw op de perceelsgrens werd of zal worden opgericht.
- 
- 28 Bij wijziging in de parkaanleg mag de totale beboste oppervlakte niet verkleind worden.
- 
- 29 De bestemming 'Parkgebied' houdt in dat het parkgebied in zijn staat bewaard wordt of bestemd wordt om zodanig ingericht te worden dat het in de al dan niet verstedelijkte gebieden zijn sociale functie kan vervullen. Het bestaand kasteel kan, rekening houdend met de bepalingen van



bemerking 2, binnen het bestaand volume worden verbouwd en ingericht voor functies zoals verzorgingstehuis, hotel, restaurant, bureelgebouw of meerdere woongelegenheden doch enkel voor zover het karakter van de gebouwen en de functie van het bijhorend park niet in het gedrang wordt gebracht.

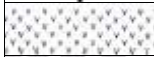
- 30 In afwachting van de realisatie cf. de bepalingen van zone 11, kan de bestaande sportaccommodatie (incl. tribunes) behouden blijven.
- 31 De recreatieve voetgangers- en fietsroute kan aan de toegang van het Oud-Cerclerrein aan de Torhoutse Steenweg ook worden gecombineerd met een toerit voor mechanisch autoverkeer tot de parkeergelegenheid binnen zone 30. Er mag evenwel geen uitrit worden voorzien.
- 32 In afwachting van de realisatie van de gegroepeerde garages, palend aan het Oud-Cerclerrein kan deze zone worden aangelegd als openbaar groen, cf. de bepalingen van zone 30.
- 33 De bestemming W1 kan enkel worden toegelaten aan de straatzijde. Voor wat betreft de bebouwing aan de straatzijde zijn de bepalingen van de kolommen 12 en 14 (resp. 12m bouwdiepte op de verdieping en maximum 2 bouwlagen) van toepassing. Voor wat betreft de bebouwing op de binnengronden zijn de bepalingen van bemerking 6 van toepassing, waarbij de maximum nokhoogte van de gebouwen in deze zone wordt beperkt tot 7 m 15 t.o.v. het peil van het maaiveld ter hoogte van de rooilijn, en waarbij het volume zoals het bestaat op het ogenblik van de opmaak van de feitelijke bestaande toestand als een maximum volume wordt beschouwd.
- 34 Ten behoeve van de woningen aan de Torhoutse Steenweg en de Abdijbekerstraat kunnen in de zone met aanduiding - 34.1 - (zie aanduidingen bij bemerkingen) gegroepeerde garages en/of dienstwegen worden aangelegd. Betreffende zone kan ook worden toegevoegd aan de aanpalende zone.  
Op de plaats met aanduiding - 34.2 - (zie aanduidingen bij bemerkingen) moet een groenscherm worden aangelegd ten behoeve van de onderlinge privacy tussen de eventuele meergezinswoningen en de aanpalende tuinen.  
Binnen de zone met aanduiding - 34.3 - (zie aanduidingen bij bemerkingen) kan parkeergelegenheid worden aangelegd, waarbij evenwel geen verbinding voor autoverkeer met zone 9 mag worden voorzien.
- 35 Via de met aanduiding - 35.1 - (zie aanduiding bij bemerkingen) aangeduide perceelsgrenzen tussen de zones 1, 30 en 31 mag geen toegang tot de private tuinen worden genomen. Op de perceelsgrenzen dient als afsluitingen omwille van de conformiteit een bakstenen muur te worden opgericht met een hoogte van 2,95m en bestaande uit gele machinale bakstenen.
- 36 Het binnen deze zone op te richten gebouw mag maximaal 3 vloerniveaus boven elkaar bevatten en de nokhoogte mag maximaal 20m bedragen.  
Het gebouw moet aan alle zijden volwaardig afgewerkt zijn en moet door zijn architecturale kwaliteit, zijn vormgeving en zijn functioneren een herkenningspunt en kwalitatieve versterking voor zijn omgeving vormen, zowel voor de Magdalenastraat als voor de aanpalende groenzone met speelplein, waarvan het functioneren door die kwaliteiten moet worden versterkt.  
Het gebouw mag geen barrière vormen tussen de Magdalenastraat en de nieuwe groenzone met speelplein, maar moet daarentegen de relatie tussen de verschillende structurele onderdelen van het geheel (nl. toegang oud-Cerclerrein - groenzone - speelplein - parkeergelegenheid - voetgangers- en fietsverbinding tussen Torhoutse Steenweg en Magdalenastraat) versterken.  
De centrale voetgangersas (cf. tracé 35) moet door de architectuur en de vormgeving benadrukt worden zodat de herkenbaarheid vanaf de Torhoutse Steenweg maximaal is, hetzij door het geheel van het gebouw, hetzij door bepaalde delen of accenten.

## aanduidingen bij bemerkingen

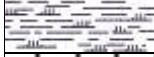
aand. 2.1



aand. 2.2



aand. 13.1



aand. 15.1



aand. 15.2



aand. 16



aand. 20.1



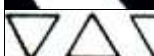
aand. 22.1



aand. 34.1



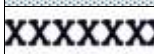
aand. 34.2



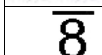
aand. 34.3



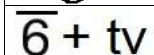
aand. 35.1



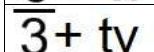
zone 5: 8p



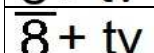
zone 5: 6p + tv



zone 4: 3p + tv



zone 5: 8p + tv



# 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 of T volgens tabel 2.

Bestemming: zie voorschriften zone.

KOLOM 5 + 6 + 7:

Aanduiding van de plaatsing van het gebouw. De breuk "O/X" uit kolom 6 duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de kavelgrens of op een minimum afstand X uit de kavelgrens. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De 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.

KOLOM 8 :

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

KOLOM 9 + 10 + 11 + 12:

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

KOLOM 13 + 14:

Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. Bij handelszaken, stapelplaatsen, ambachtelijke bedrijven, nijverheidsgebouwen en industriegebouwen wordt voor de gelijkvloerse bouwlaag de normatieve hoogte bepaald op 4m. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 15:

Geeft de toegelaten dakvorm aan.

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

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

KOLOM 16:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

# 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:

De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70 % van de terreinoppervlakte bestemd is. De procentuele berekening gebeurt op basis van de totale terreinoppervlakte gelegen binnen deze zone. De nevenbestemming is deze waarvoor niet meer dan 30 % van de totale terreinoppervlakte kan worden bestemd, onverminderd de bepalingen van kolom 8 en 9.

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. Er mag enkel op de kavelgrens worden gebouwd als op het aanpalend perceel geen bouwvrije strook moet worden gerespecteerd.

De 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.

KOLOM 8:

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

KOLOM 9 + 10:

De toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen bepalen het volume van de toegelaten constructies. Bij de vaststelling van de bouwhoogte gerekend in bouwlagen, wordt aan elke bouwlaag de normatieve hoogte van 3m toegekend. De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt berekend op basis van de hoogte tussen de inkomdorpel en de bovenkant van de kroonlijst, waarbij het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 40 cm hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn mag zijn.

KOLOM 11:

Geeft de toegelaten dakvorm aan:

"D" houdt in: hellende daken met vlakken die hellen t.o.v. het horizontaal vlak. De dakhelling moet minimum 30° en mag maximum 60° bedragen.

"PL" houdt in: platte daken met maximum 2 % helling en met horizontale kroonlijsten aan alle gevels (ook gevels op kavelgrens). Maximum 10 % van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag afgedekt worden 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 12:

Geeft de nummers aan van de bemerkingen, die van toepassing zijn op deze zone.

# verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

## Verklaring bij beide tabellen en algemene voorschriften

### 1. Afkortingen in de tabel:

"zp" = zie plan

"zb" = zie bemerking

"0" = nul

" - " = 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 het cijfer "X" verwijst naar zone X van kolom 2

Y betekent "Y" aantal bouwlagen met hellend dak (Y in cirkel met dakje)

Z betekent "Z" aantal bouwlagen met plat dak (Y in cirkel met streepje)

### 3. Toeritten:

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

### 4. Uitbouwen t.o.v. voorgevel aan:

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

Verdieping : bij al dan niet aanwezigheid van een voortuinstrook is een uitbouw van 60 cm. toegelaten tot 60 cm. uit de uiterste linker- of rechterhoek van de voorgevel.

In beide gevallen is de maximum lengte beperkt tot 2 m en de gezamenlijke uitbouwen mogen maximum 1/3 van betreffende gevellengte bedragen.

### 5. Lichtopeningen en dakdoorbrekingen:

In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.

### 6. Materialen:

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.

hellende daken: dienen uitgevoerd te worden met

- tegelpannen

- platte of gegolfde pannen, matzwart of roodbruin van kleur

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

- tegen brand behandeld riet.

bijgebouwen in tuinzones: de bijgebouwen die opgericht worden in tuinen, in zones voor koeren en hovingen horend bij woongebouwen dienen opgericht te worden in traditioneel metselwerk of in hout. Metaal, prefabbeton of plastic is niet toegelaten.

### 7. Afsluitingen:

- op de rooilijnen en op zijkavelgrens tussen twee voortuinstroken (van rooilijn tot voorbouwlijn): paaltjes met draad en/of lage vaste afsluitingen met maximumhoogte van 60cm 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 3m achter de toegelaten bouwdiepte en met een maximum hoogte van 2,2m.

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

### 8. Archeologisch patrimonium:

Met het oog op de bescherming van het archeologisch patrimonium moeten o.m. de bepaling van art. 8 van het decreet van 30 juni 1993 (en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten) worden in acht genomen, wat o.m. aangifte inhoudt en het voor onderzoek toegankelijk stellen van de vindplaats.