

# DENTERGEM

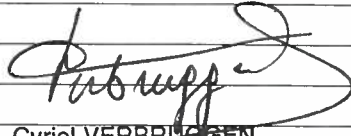
## BPA CENTRUM TUINWIJK

BPA goedgekeurd bij MB van 6 februari 1986  
Besluit tot gedeeltelijke herziening MB van 2 maart 2000

DOSSIERNUMMER: 00.110

STEDENBOUWKUNDIGE  
VOORSCHRIFTEN

WIJZIGINGEN

NR	DATUM	AARD
1	13.09.2000	Bespreking gemeentebestuur
2	20.10.2000	Adviesprocedure 18.09.2000 - 18.10.2000 - coördinatievergadering 12.10.2000
		ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM) <span style="float: right;">Voor eensluidend afschrift</span>
		Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
		Nr. <u>03036160</u> <span style="float: right;">12 SEP. 2001</span>
		Brussel, 
		De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening <span style="float: right;">Cyriel VERBRUGGEN</span>
		Dirk VAN MECHELEN <span style="float: right;">adj. v/d directeur</span>
		<span style="float: right;">afdeling Ruimtelijke Planning</span>

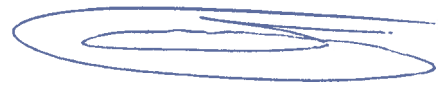
Ruimtelijk planner

  
Arch. K. VANACKERE



Opgemaakt door de B.V.B.A. Studiebureau ir. G. VERSHAVE,  
Sint-Michiels Brugge, 06 september 2000  
De zaakvoerder

i.c.



Ir. J. BOSSCHEM

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ... 2/1/2007 .....

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

K. NAESSENS



Zegel van de gemeente

K. DEGRÖÖTE

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 22/1/2007 tot 22/1/2007

Namens het college

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

K. NAESSENS



Zegel van de gemeente

K. DEGRÖÖTE

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ... 17/5/2007 .....

op bevel,

De Secretaris,

De Burgemeester,

K. NAESSENS



Zegel van de gemeente

K. DEGRÖÖTE

# STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Kleuren: zie plan

## OVERZICHT BESTEMMINGSZONES



**zone 1 Centrumgebied**



**zone 2 Bedrijvenzone**



**zone 3 Bedrijfswoning**



**zone 4 Residentieel woongebied**



**zone 5 Bufferzone**



**zone 6 Tuinzone**



**zone 7 Openbare wegenis**

# 1 CENTRUMGEBIED

## 1.1 Bestemmingsomschrijving

### 1.1.1 Centrumgebied

Bebouwing met een eerder gesloten karakter en een diversiteit aan kleinschalige handels-, diensten en horecafuncties verweven met de woonfunctie onder de vorm van eengezins- en meergezinswoningen.

### 1.1.2 Bestemming

Zijn toegelaten: woongelegenheden, hetzij eengezinswoningen, hetzij meergezinswoningen, detailhandel, diensten, kantoren en horeca.

Zijn verboden: dancings en tank- en benzinstations evenals alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het centrumgebied overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten evenals handelszaken met een verkoopsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>.

### 1.1.3 Bijzondere bepalingen

- In onderhavig centrumgebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.
- Per woongelegenheden dient een vrije private open ruimte voorzien te worden van minimum 5 m<sup>2</sup> onder de vorm van een balkon of terras.

## 1.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting

### 1.2.1 Plaatsing ten opzichte van de rooilijn

De voorbouwlijn valt samen met de rooilijn. Achteruitbouwstroken in de grootteorde van 1,00 m ten aanzien van de rooilijn zijn toegelaten (in functie van bestaande toestand-situaties kan deze achteruitbouwafstand meer dan 1,00 m zijn), mits de zichtbare zijgevels afgewerkt worden. In geval van hoekpercelen wordt de korte straatzijde als voorbouwlijn beschouwd tenzij de lengte aan de beide straatzijden minstens 25 m bedraagt. In dit geval kan de volledige rooilijn als voorbouwlijn worden beschouwd.

### 1.2.2 Plaatsing ten opzichte van zijkavelgrenzen

Aanbouw verplicht indien de toestand op het aanpalend perceel dit oplegt, dit betekent dat steeds tegen gemene muren op de perceelsgrens dient te worden aangebouwd. Indien de perceelsbreedte echter meer dan 20 m bedraagt en de breedte van de aanpalende percelen bedraagt meer dan 12 m kan ervoor geopteerd worden aan een of aan beide zijden een bouwvrije strook van 3 m te respecteren mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort. Indien de perceelsbreedte meer dan 12 m bedraagt en de breedte van een aanpalend perceel bedraagt tevens meer dan 12 m kan ervoor geopteerd worden aan deze zijde een bouwvrije strook van 3 m te respecteren (halfopen bebouwing) mits dit de continuïteit in het straatbeeld niet verstoort. In voorkomende gevallen dient voorafgaandelijk een principeaanvraag voorgelegd te worden aan het college van burgemeester en schepenen.

- 1.2.3 Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens  
- bouwen op de zonegrens die paalt aan zone 2 is toegelaten

### 1.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving

#### 1.3.1 Vormgevingsaspecten

Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet ofwel de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over minimaal 0,60 m doorlopen, ofwel moeten bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet in parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen in parament worden afgewerkt.

#### 1.3.2 Maximale bouwdiepten

- gelijkvloers: vrij
- verdieping: 12 m vanaf de voorbouwlijn.

#### 1.3.3 Bouwhoogtebepalingen

In de strook waar verdiepingen zijn toegelaten (art.1.3.2):

- maximum 2 bouwlagen (de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag bedraagt maximaal 4,00 m, voor de verdieping maximaal 3,00 m).
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte
- in bijkomende orde mag in het dakvolume maximum 1 woongelegenheid per min. 5 m gevelbreedte worden ingericht waarbij in het eventueel duplexgedeelte enkel slaapvertrekken en aanhorigheden zijn toegelaten.

In de strook waar enkel gelijkvloerse bebouwing is toegelaten (art.1.3.2):

- een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale nokhoogte van 6 m.

#### 1.3.4 Dakvorm

Overwegend hellend: maximaal 30% van de verticaal geprojecteerde dakoppervlakte mag eveneens een platte of boogvormige afwerking hebben; de dakhellingen zullen minimaal 25° bedragen en maximaal 50°. In geval van verschillende dakvorm of verschillende bouwhoogte zullen architecturale overgangen de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen met parament te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij de vergunningsaanvragen in detail te worden uitgewerkt waarbij de overgangen tussen verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.

### 1.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.
  - Daken: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.
- Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

### **1.5 Uitbouwen:**

- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voorgevel een uitbouw van maximaal 0,50 m toegelaten tot maximaal 0,60 m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Uitsprongen vanaf de eerste verdieping over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m. De vrije hoogte onder dergelijke uitbouw dient minstens 2,70 m te bedragen.
- Boven de vlakken van hellende daken zijn op maximaal 1/2 van de lengte van de voorgevel van het dakvlak uitbouwen in de zin van dakaccenten toegelaten met verticale wandsegmenten evenwijdig aan de gevel en een maximale hoogte van 2,50 m en een maximale nokhoogte van 3,50 m en op een minimale afstand van 1,00 m van de uiterste hoeken van de gevels.

### **1.6 Afsluitingen:**

Op de niet bebouwde zij- en achterkavelgrenzen zijn op de volledige diepte van het perceel afsluitingen in metselwerk, hout, palen en draad en/of levende hagen van maximaal 2,60 m hoog toegelaten.

### **1.7 Niet bebouwde perceelsdelen:**

De niet bebouwde perceelsdelen mogen volledig worden verhard.

### **1.8 Algemene bepalingen:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

## 2 BEDRIJVENZONE

### **2.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 2.1.1 Bedrijvenzone

Het betreft een zone waar bestaande activiteiten zijn gevestigd die integreerbaar zijn in de omgeving op voorwaarde dat de productieactiviteiten worden gecentraliseerd en een aantal deelzones worden voorbehouden voor stapelen en diensten.

#### 2.1.2 Bestemming

Bedrijvenzone waarbij de aard van de activiteiten de draagkracht van de omgeving niet mag overschrijden.

In de gearceerde deelzone zijn geen productieactiviteiten toegelaten. In deze deelzone zijn enkel opslag van goederen, waarbij de stapelhoogte wordt beperkt tot 4 m, en kantoren toegelaten. De groen-paars gearceerde deelzone dient te worden gerealiseerd als bufferstrook (cfr zone 5) op het ogenblik dat de er binnen gesitueerde loods volledig wordt herbouwd. Bij de regularisatieaanvraag van de bedoelde loods dient de gevel die gelegen is in de groen-paars gearceerde deelzone volledig te worden voorzien van klimplanten al dan niet ondersteund door een hout- of metaalstructuur.

### **2.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

#### 2.2.1 Plaatsing ten opzichte van de zonegrenzen

Plaatsing van gebouwen op de zonegrenzen is toegelaten.

#### 2.2.2 Terreinbezetting

Maximaal 80% van de zoneoppervlakte mag worden ingenomen door gebouwen, de rest mag worden verhard in functie van toeritten, parkeerplaatsen en stapelen (hoogte beperkt tot 4 m) in open lucht.

### **2.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving**

#### 2.3.1 Vormgevingsaspecten

Bij het bouwen of herbouwen in de bedrijvenzone dienen aspecten van architecturaal voorkomen en materiaalgebruik te worden afgestemd op de ligging binnen een woongebied.

#### 2.3.2 Maximale bouwdiepten

De bouwdiepte is vrij

#### 2.3.3 Bouwhoogtebepalingen

De maximale kroonlijsthoogte op de zonegrens wordt bepaald op 5 m waarna het volume mag toenemen onder een hoek van 35° tot een maximale hoogte van 8 m. Voor bijzondere constructies zoals schoorstenen, afzuiginstallaties etc; mag van de hoogtebepalingen worden afgeweken voor zover de constructies beperkt blijven in oppervlakte en zo centraal mogelijk binnen de zone worden ingeplant.

#### 2.3.4 Dakvorm

De dakvorm is vrij voor zover aan de hoogtebepalingen wordt voldaan.

#### 2.4 Materialen:

- Gevels: vrije keus met respect voor de woonomgeving.

- Daken: vrije keus met respect voor de woonomgeving.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

#### 2.5 Afsluitingen:

Op de perceelsgrenzen, waar geen bufferzone is voorzien, worden afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximaal 2,60 m. toegelaten.

#### 2.6 Algemene bepalingen:

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten.

Bij elke vergunningsaanvraag in betrokken zone dient een globaal aanlegplan te worden gevoegd dat alle verhardingen, de toegankelijkheid, de interne circulatie, de groenaanplantingen en bufferzones, de stapelplaatsen in open lucht, de voorzien afsluitingen met aanduiding van de materialen en alle nodige elementen om een duidelijk beeld te krijgen van de organisatie van de site. Dit aanlegplan maakt integraal deel uit van de vergunning.



## 3 BEDRIJFSWONING

### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **3.1.1 Bedrijfswoning**

Het betreft een deel van het perceel dat hoort bij de bedrijventone waar de bedrijfswoning is gevestigd en wordt bestemd. Op deze wijze kunnen de nodige garanties ingebouwd worden betreffende het samengaan van een residentiële woning met een bedrijf.

#### **3.1.2 Bestemming**

Bedrijfswoning bestemd voor de huisvesting van het gezin van de bedrijfsleider of van aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel.

#### **3.1.3 Bijzondere bepaling**

De woning kan niet los van het bedrijf worden vervreemd zonder dat dit een bestemmingswijziging tot gevolg heeft. Deze bestemmingswijziging kan, conform onderhavig voorschrift, niet vergund worden tenzij de bedrijfsactiviteit ophoud te bestaan.

### **3.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

Bouwen op de zonegrenzen is toegelaten. De maximale zonebezetting bedraagt 70%

### **3.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving**

Volgende gabarietsregels zijn van toepassing:

- maximum 2 bouwlagen (de maximale hoogte van een bouwlaag bedraagt 3,00 m)
- maximale nokhoogte: 7,00 m boven de kroonlijsthoogte

### **3.4 Materialen:**

- Gevels: vrije keus met respect voor de woonomgeving.
  - Daken: vrije keus met respect voor de woonomgeving.
- Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

### **3.5 Algemene bepalingen:**

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst.

Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

## 4 RESIDENTIEEL WOONGEBIED

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 4.1.1 Residentieel woongebied

Bebouwing bestaande uit enkele grote vrijstaande eengezinswoningen in een groen kader.

#### 4.1.2 Hoofdbestemming:

Voor minstens 70 % van de toegelaten vloeroppervlakten: vrijstaande eengezinswoningen

#### 4.1.3 Nevenbestemming:

Maximaal 30 % van de toegelaten vloeroppervlakte: diensten en kantoren voor zover deze geen abnormale hinder voor de woonomgeving teweeg brengen; tank- en benzinstations zijn uitgesloten.

#### 4.1.4 Bijzondere bepaling

- Indien de gemiddelde perceelsdiepte meer dan 70 m bedraagt wordt bouwen in tweede lijn toegelaten onder volgende voorwaarden: de breedte van de private toegangsweg naar het achterliggend perceelsdeel dient minstens 3 m te bedragen en dient minstens 3 m van aanpalende bebouwing te zijn gesitueerd. Ten opzichte van alle perceelsgrenzen dient een bouwvrije afstand van minstens 8 m te worden gerespecteerd. In bijkomende orde dient de afstand tussen de voorliggende woning en de woning in tweede lijn minstens 20 m te bedragen waarbij de aanleg van de tuin op zodanige manier gebeurt dat de privacy van de aanpalende woningen wordt gegarandeerd. Dit dient te blijken uit een bindend beplantingsplan dat bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd.
- In onderhavig woongebied zijn eveneens constructies voor gemeenschapsvoorzieningen toegelaten, mits die qua voorkomen en gabariet en qua hun uitbating niet hinderlijk zijn voor de omgevende woonomgeving.

### **4.2 Dimensioneringen qua terrein en bezetting**

#### 4.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens:

- de uiterste grens voor bebouwing is aangeduid op plan.

#### 4.2.2 Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrens(zen):

- minimum 5 m.

#### 4.2.3 Plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens:

- minimaal twee maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 8 m, ingeval van bijgebouwen tot maximaal 50 m<sup>2</sup> kan deze afstand op 1 m worden gebracht (deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht).

#### 4.2.4 Maximale terreinbezetting:

Maximaal 25% van het perceel mag worden ingenomen door bebouwing.

### **4.3 Dimensioneringen constructies en vormgeving**

#### 4.3.1 Maximale bouwdiepte

- gelijkvloers: vrij voor zover de afstand tot de perceelsgrenzen, het bezettingspercentage en V/T worden gerespecteerd
- verdieping: vrij voor zover de afstand tot de perceelsgrenzen, het bezettingspercentage en V/T worden gerespecteerd

#### 4.3.2 V/T: maximum 0,5

#### 4.3.3 Bouwhoogtebepalingen:

- maximum aantal bouwlagen: 2 (de hoogte van een bouwlaag bedraagt maximaal 3 m)
- maximum nokhoogte: 7 m boven de kroonlijsthoogte.

#### 4.3.4 Dakvorm: vrij.

### **4.4 Materialen:**

- Gevels: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de omringende gebouwen.
- Daken: vrije keus voor zover de materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten.

#### 4.4.1 Afsluitingen:

- 1) In de voortuinstroken tot 8 m t.a.v. de rooilijn worden muurtjes in metselwerk met een maximale hoogte van 0,80 m in combinatie met pilasters en smeedijzeren hekwerk en/of levende hagen van maximum 2,60 m hoog toegelaten
- 2) Op de overige perceelsgrenzen worden afsluitingen op de volledige diepte van het perceel en buiten de voortuinstrook in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,60 m toegelaten.

#### 4.4.2 Zone voor hovingen:

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde perceelsdelen, gelegen achter de bouwdiepte van 20 m, waar één nutsgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> in functie van autostalplaats en berging is toegelaten van maximaal 1 bouwlaag hoog (vrije dakoplossing), met een maximale kroonlijsthoogte van 3 m; vanaf deze hoogte kan er binnen een hoek van 35° worden gebouwd tot een maximale nokhoogte van 5 m.

Voor deze bijgebouwen gelden volgende bouwvrije perceelsafstanden:

- hetzij 1 m.
- hetzij 0 m indien ze gekoppeld worden opgericht.

Materiaalgebruik van de bijgebouwen:

- hetzelfde gevel- en dakmateriaal van het hoofdgebouw of veredeld hout.

De bestaande groenstructuren dienen maximaal te worden behouden. Maximaal 20% van de niet bebouwde perceelsdelen mag worden verhard in functie van opritten, tuinpaden, terrassen, open zwembaden en andere tuinaccommodatie.

## 5 BUFFERZONE

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

Bufferzone aan te planten met een dicht groenscherm bestaande uit streekeigen beplanting. De hoogte van het groenscherm op de kavelgrens en in de strook van 2 m er direct aan palend wordt beperkt tot 3 m. De groen-paars gearceerde deelzone dient te worden gerealiseerd op het ogenblik dat de loods volledig wordt herbouwd. Bij de regularisatieaanvraag van de bedoelde loods dient de gevel die gelegen is in de groen-paars gearceerde deelzone volledig te worden voorzien van klimplanten al dan niet ondersteund door een hout- of metaalstructuur.

### 5.2 Bijzondere bepaling

De realisatie van de bufferzone is inherent verbonden aan het bekomen van verdere vergunningen binnen de bedrijvzone (behalve voor de groen-paars gearceerde deelzone). Bij de eerstvolgende vergunningsaanvraag dient door de aanvrager aan de hand van foto's en een inrichtingsplan worden aangetoond dat de bufferzones effectief gerealiseerd zijn.

## 6 TUINZONE

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

#### 6.1.1 Tuinzone

Het betreft de zone die de bedrijvzone en de bedrijfswoning scheiden. De zone dient te worden ingericht als private tuin waarbij woning en bedrijfsgebouwen worden geïntegreerd.

#### 6.1.2 Bestemming

Aanleg van private tuinen

### 6.2 Inrichtingsvoorschriften

Maximaal 20% van de zoneoppervlakte mag worden verhard in functie van tuinpaden, terrassen, open zwembaden, en tuinaccommodatie. De rest dient te worden voorzien van groenaanleg. Er moet steeds een dicht groenscherm ten opzichte van de achterliggende bedrijvzone worden gegarandeerd zodat de eventuele visuele hinder van het bedrijf volledig wordt opgevangen.

## 7 OPENBARE WEGENIS

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

Openbaar domein in functie van wegen voor alle types van verkeer.

### 7.2 Inrichtingsvoorschriften

Bij de inrichting of herinrichting dienen de voorzieningen voor de zwakke weggebruiker te worden geoptimaliseerd.