

GEMEENTE WETTEREN


B.P.A. MOLENBEEKWEG


STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN


GROEP PLANNING


Vennootschap van stedenbouwkundigen,
verkeerskundigen, architecten en ingenieurs.

Sint-Jakobsstraat 68 8000 Brugge
Waterloolaan 90 1000 Brussel

 050/33.19.66

 050/33.52.43

 02/512.70.11

 02/512.31.90



Brugge, oktober 1999

VOOR GROEP PLANNING CV BRUGGE,


.....
PATRICK MAES,
ONTWERPER

.....
ULRICH KEPPLER,
VENNOOT

VOORLOPIG AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 14 OKT. 1999

OP BEVEL:


.....
DE SECRETARIS


.....
DE BURGEMEESTER


ZEGEL DER GEMEENTE

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN BEVESTIGT DAT ONDERHAVIG PLAN EN BIJHORENDE TEKSTEN TER INZAGE VAN HET PUBLIEK OP HET GEMEENTEHUIS WERD NEERGELEGD VAN 7-9 NOV. 1999 TOT 3 DEC. 1999

OP BEVEL:


.....
DE SECRETARIS


.....
DE BURGEMEESTER


ZEGEL DER GEMEENTE

DEFINITIEF AANGENOMEN DOOR DE GEMEENTERAAD IN ZITTING VAN 24 FEB. 2000

OP BEVEL:


.....
DE SECRETARIS


.....
DE BURGEMEESTER


ZEGEL DER GEMEENTE

DOOR DE MINISTER GOEDGEKEURD OP.....

.....
DE MINISTER
VERANTWOORDELIJK VOOR
DE RUIMTELIJKE ORDENING



INHOUD

1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET BPA	1
2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	2
3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN	4
4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN	7
5. BIJLAGE: TERMINOLOGIE	16

1. ALGEMENE BEPALINGEN VOOR HET BPA

Art 1.1. Omschrijving

1. Het Bijzonder Plan van Aanleg, genaamd BPA "Molenbeekweg" te Wetteren is samengesteld uit:

- Plan Bestaande Juridische Toestand
- Plan Bestaande Feitelijke Toestand
- Bestemmingsplan
- Toelichtingsnota + Verantwoordingsnota voor de afwijkingen van het gewestplan
- Onderhavige Stedenbouwkundige Voorschriften

2. De begrenzing van het Bijzonder Plan van Aanleg is aangeduid op het plan.

Art 1.2. Voorrangsregels bij strijdigheid

De algemene bestemmingen van dit plan zijn opgesteld overeenkomstig het Gewestplan van Wetteren met dien verstande dat in geval van eventuele afwijking, het BPA voorrang heeft op gewestplan.

Het BPA heeft voorrang op bestaande bouw- en verkavelingsverordeningen van de gemeente.

De grafische gegevens van het plan en de reglementaire voorschriften vullen elkaar aan.

Voor de gevallen waarbij kadastrale afwijkingen voorkomen ten overstaan van de situaties op plan aangegeven, primeert het bestemmingsplan boven de kadastrale aanduidingen.

Art 1.3. Terminologie

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verwezen naar de definitie van begrippen in de bijlage.

2. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Art 2.1. Toepassingsmodaliteiten

Het oprichten van zuiver utilitaire uitrustingen voor openbaar nut en het uitvoeren van verbouwwerken hieraan mits akkoord van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente en het Bestuur van de Ruimtelijke Ordening, is toegelaten in alle zones, zonder rekening te houden met de bestemmingsvoorschriften, maar mits eerbiediging van de bouwvoorschriften in de betreffende zone. De uitrusting moet om redenen van openbaar nut noodzakelijk zijn voor of complementair aan het realiseren van de bestemming van de zone.

Art 2.2. Visuele Media

1. Publiciteit of mededelingen

Voor publiciteit of mededelingen in de verschillende BPA-zones geldt:

Tenzij anders vermeld, is publiciteit enkel toegestaan in de voor bebouwing bestemde zones en voor het aanbrengen van een plaat die de commerciële functie aanduidt. De plaat wordt aangebracht loodrecht of evenwijdig of op een losstaande voet. De plaat is maximaal 2.00m² en is geen lichtreclame. De maximale hoogte van de bovenzijde van de plaat bedraagt 4.00m.

Bij elke bouwaanvraag moet melding gemaakt worden van de aan te brengen publiciteit met omschrijving van vorm en materialen.

Alle lichtreclame en alle publiciteit die 2.00m² overtreft is alleen toegestaan mits voorafgaandelijke en bijzondere vergunning van het College van Burgemeester en Schepenen, en voor zover aan de volgende voorwaarden voldaan is :

- a. Publiciteit is enkel toegestaan op de voorgevel van gebouwen met een commerciële functie en moeten rechtstreeks verband houden met de functie van het gebouw waarop zij aangebracht zijn. Het algemeen concept mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving. Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de harmonieuze inpassing in de bebouwde omgeving.
- b. Publiciteit op de gevels met een bovenzijde hoger dan 4.00m, op blinde gevelmuren, afsluitingsmuren, daken, terrassen, balkons, erkers en andere uitbouwen is verboden.
- c. Zij moeten een reëel artistiek aspect vertonen en in volkomen harmonie zijn met de betrokken en naastgelegen gevels.
- d. Publiciteit mag lichtopeningen noch geheel, noch gedeeltelijk bedekken.
- e. Bij verlichte uithangborden moet de lichtbron onzichtbaar blijven.

Het College van Burgemeester en Schepenen doet uitspraak over de harmonieuze inpassing van de publiciteit in de bebouwde omgeving.



2. Bewegwijzering

De bewegwijzering naar bestemmingen dient eenvormig te zijn en conform de wetgeving op de bewegwijzering (inzonderheid KB van 1/2/1991 van het Ministerie van Verkeer en Infrastructuur en het MB van 1/2/1991 van de Minister van verkeerswezen).

Art 2.3. Openbare wegen

1. De stroken in dit plan aangeduid voor openbare wegenis zullen, in zoverre zij nog niet tot de openbare wegenis behoren, hierbij ingelijfd worden door afstand of door onteigening.
2. De aanduidingen der verhardingen, boordstenen, vluchtheuvels, beplantingen en dergelijke zijn enkel gegeven ten titel van inlichting, indien aangeduid op plan.
3. Toelating tot bouwen kan slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan, of een regelmatige aangelegde toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de aanleg, de verharding en de algemene uitrusting uitgevoerd zijn overeenkomstig de eisen, die hieraan door het College van Burgemeester en Schepenen gesteld zijn.

Art 2.4. Behoud van beplantingen en vellen van bomen

1. Zonder voorafgaande schriftelijke vergunning, is het verboden :
 - a) groene zones zoals hoven, tuinen, beplante taluds en holle wegen te doen verdwijnen of te verkleinen ;
 - b) hoogstammige bomen om te hakken, alleenstaand, in rij of in groep, met inbegrip van hoogstammige fruitbomen.

Onder hoogstammige bomen wordt verstaan een boom die tenminste 5 m hoog is en op 1 m hoogte een stamomtrek van tenminste 30 cm heeft. Knotwilgen vormen een uitzondering op deze maten en zijn altijd hoogstam.

Het is verboden schade toe te brengen aan de groenelementen, door bv. inkervingen, bevestigingen van afsluitingen, ontschorsen, enz.

2. Onverminderd de wettelijke en reglementaire bepalingen, mag het College van Burgemeester en Schepenen in geval van heirkraft en/of om veiligheidsredenen, afwijken van de bepalingen van deel 1. van dit artikel en de maatregelen treffen die dringend nodig zijn.

3. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN

Art 3.1 Hoofd- en nevenbestemmingen

Alle hoofdbestemmingen van de zones zijn voorgesteld op het plan. Nevenbestemmingen zijn alleen toegestaan wanneer de hoofdbestemming reeds gerealiseerd is of ze samen met de hoofdbestemmingen gerealiseerd wordt.

Art 3.2. Inplanting van de gebouwen

1. De verschillende bouwstroken waar gebouwen kunnen ingeplant worden, zijn op het bestemmingsplan begrensd door uiterste bouwlijnen, waarbinnen de gebouwen dienen opgericht te worden. Wanneer de uiterste bouwlijn samenvalt met een verplichte bouwlijn, is deze laatste weergegeven op het bestemmingsplan.

2. Mogelijke afwijkingen van de verplichte voorgevelbouwlijn:

Uitbouwen:

- Maximale uitsprong tov de verplichte voorgevelbouwlijn: 60 cm
- Minimale hoogte vanwaar de uitsprong begint: 2.50m vanaf het toekomstig maaiveld.
- De uitsprong mag pas beginnen op 60cm van de erfscheiding of van de hoek van twee gevels.
- Het totaal der uitsprongen mag de helft van de gevelbreedte niet overschrijden.

Terugsprongen:

- Maximale terugsprong tov de verplichte voorgevelbouwlijn: vrij. De terugsprong kan beginnen op het toekomstige maaiveld.
- Minimale hoogte van de terugsprongen: 2.30m hoogte.
- De terugsprong mag slechts beginnen op 60cm van de erfscheiding of van de hoek tussen twee gevels.
- Het totaal der terugsprongen mag de helft van de gevelbreedte niet overschrijden.

Art 3.3. Bouwvolume

1. Het toegelaten bouwvolume is omschreven in de voorschriften. Het wordt aangegeven ofwel door een combinatie van dakvorm, maximum aantal bouwlagen, bouwdiepten en bouwhoogten; ofwel door een bebouwingspercentage en beschrijving van de toegelaten bebouwing in de aangeduide zone.

2. De hoogte, diepte en dakvorm van hoofd- en bijgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en/of omgeving. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwdiepten en/of bouwhoogten die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving.

Art 3.4. Bouwdiepte

In voorkomend geval is de toegelaten bouwdiepte omschreven in de voorschriften of aangeduid op het bestemmingsplan.

Art 3.5. Bouwhoogte

1. De maximale bouwhoogte wordt bepaald voor de voor- en achtergevel (eventueel zijgevels) met uitzondering van de gevels gelegen onder dakkappen, van terugbouwen zoals technische ruimten en van schouwkanalen.
2. Het College van Burgemeester en Schepenen kan de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen omwille van de harmonie met het straatbeeld, of omwille van het vrijwaren van waardevolle perspectieven en op voorwaarde dat de hoogtewijziging kleiner is dan 1.50 m en niet tot gevolg heeft dat een bouwlaag toegevoegd of weggelaten wordt.

Art 3.6. Dakvorm

In de voorschriften zijn, afhankelijk van het artikel, hellende en/of platte dakvorm toegelaten.

In de zone waar hellende daken opgelegd worden zijn zadeldaken en/of schilddaken verplichtend. De dakhelling wordt vermeld in de bijzondere bepalingen.

- b. Dakkapellen. In zadel- en schilddaken zijn uitspringende dakkapellen met 1.50 m hoogte en op minimum 1 m onderlinge afstand en op minimum 1m afstand van de zijgevel of gemene muur toegelaten.
- c. In het dak mogen alleen doorboringen voorkomen voor dakvensters, dakkapellen, schouwen en terrassen. Het maximum percentage van de openingen in het dak bedraagt 25%.

Art. 3.7. Uitzicht en materialen

1. Levende materialen

Alle levende materialen moeten het landschapsbeeld zodanig beheersen dat zij samen met de bouwmaterialen een aanvaardbare eenheid vormen.

De plantenkeuze moet zodanig gebeuren dat een landelijk landschapsbeeld wordt nagestreefd. De heesters, struiken en bomen moeten voor 50 % behoren tot de ekologie van het gewest, en gebruikt worden op plantensociologische grondslag.

Coniferen zijn niet toegestaan.

2. Bouwmaterialen

De bouwmaterialen moeten voldoen aan het streekeigen karakter.

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen.

Glimmende metalen zijn uitgesloten. Geprofileerde metalen bekledingen, zichtbare asfaltproducten en geglazuurde gevelstenen worden niet toegelaten. Imitatiematerialen zijn toegelaten.

Definitief zichtbaar blijvende vrijstaande zijgevels van gebouwen moeten zoals de voorgevels worden behandeld voor wat de keuze der materialen en de afwerking betreft.

Voor daken zijn golfplaten niet toegestaan.

Art. 3.8. Parkeerruimte en opritten

Ondergrondse parkeerruimte is niet toegelaten. Op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd moet de aanvrager rechthoeken tekenen waar de toekomstige parkeerplaatsen zullen aangelegd worden. Op dat grondplan moeten ook de toegangen en opritten met hun afmetingen duidelijk worden getekend.

Voor het gebied van het BPA zijn alle huidige en toekomstige regelgevingen van toepassing met betrekking tot het minimum of maximum aantal parkeergelegenheden.

Art. 3.9. Afsluitingen

1. Materialen.

In de tuinen zijn levende hagen of een combinatie van levende hagen en materialen waarvan de architectuur in harmonie moet zijn met deze van het hoofdgebouw zijn, toegelaten.

Betonplaten zijn niet toegelaten, tenzij over een hoogte van 0,40 m gemeten vanaf het maaiveld, gecombineerd met palen van max. 2 m.

2. Hoogte.

Maximumhoogte van 2,00 meter voor levende hagen en struiken en lichte draadafsluiting. Indien specifieke eisen ten aanzien van de zichtbaarheid in het openbaar domein gesteld worden, kunnen beperkende verplichtingen opgelegd worden.

Opmerking:

Indien bufferzones aanwezig zijn, zijn in die zones de voorschriften over de afsluitingen niet van toepassing, maar primeren deze van de bufferzone zelf.

4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWGEBIEDEN

Art. 4.1. Zone voor Wonen in vrijstaande bebouwing.

1. Bestemming

hoofdbestemming: wonen

nevenbestemming: Kleinschalige complementaire bedrijvigheid op het gelijkvloers is toegelaten zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door de activiteit, mag maximaal 50% van het gelijkvloers bedragen.

2. Bebouwingswijze

Vrijstaande bebouwing, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande percelenindeling, met dien verstande dat in dat laatste geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

3. Inplanting van de gebouwen

a) Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw:

Volgens de verplichte voorgevelbouwlijn op het bestemmingsplan.

b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel:

In de gevallen waar de aangeduide zone op het bestemmingsplan niet overeenkomt met een perceelsgrens, is de de aangeduide zone de uiterste grens van het bebouwde volume. Wanneer de aangeduide zone wel samenvalt met een perceelsgrens, moet minstens drie meter afstand worden gehouden van die perceelsgrens.

c) Vrijstaande achtergevel

De aangeduide grens op het bestemmingsplan is de uiterste achtergevelbouwlijn van het bebouwde volume.

4. Afmetingen van de gebouwen

a) Maximale voorgevelbreedte: 25m in de mate van de beschikbare perceelsbreedte in het bestemmingsplan.

b) Aantal bouwlagen: maximaal twee. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als een extra bouwlaag worden ingericht.

c) Kroonlijsthoogte:

- Maximaal 3.00m van het oorspronkelijke maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst voor één bouwlaag.
- Maximaal 6.00m van het oorspronkelijke maaiveld tot de bovenzijde van de kroonlijst voor twee bouwlagen.

d) Maximale bouwdiepte op het gelijkvloers: volgens planaanduiding.

Maximale bouwdiepte op de verdieping: 12m

Maximale grondinname op het gelijkvloers: 250m²

5. Dakvorm

De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen.

In geval van hellende daken:

- Gelijkmatic hellende daken tussen 30° en 50°.
- De maximale nokhoogte ligt op 8.00m voor de woningen met 1 bouwlaag. De maximale nokhoogte ligt op 11.00m voor de woningen met 2 bouwlagen.

6. Materialen

Zie artikel 3.7.

Art. 4.2. Zone voor wonen in aaneengesloten bebouwing

1. Bestemming

hoofdbestemming: Wonen

nevenbestemming: Kleinschalige complementaire bedrijvigheid op het gelijkvloers is toegelaten in zoverre zij niet schadelijk is voor de omgeving en betrokken is op de buurt. De bebouwde oppervlakte, ingenomen door de activiteit, mag maximaal 50% van het gelijkvloers bedragen.

2. Bebouwingwijze

Eengezinswoningen gegroepeerd in groepsverband met 2 tot hoogstens 5 woningen, eventueel alleenstaande gebouwen op twee percelen, hetzij overeenkomstig de aanduidingen van een behoorlijk vergunde verkaveling, hetzij volgens de bestaande perceelsindeling, met dien verstande dat in dat laatste geval de bebouwing volgens de onderhavige voorschriften van de in de omgeving gelegen percelen niet in het gedrang mag worden gebracht.

3. Plaatsing van de gebouwen

- a) Voorgevel en/of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw : op de voorgevelbouwlijn getekend op het plan.
- b) Niet naar de straat gerichte vrijstaande zijgevel : De aangeduide zijgevel op het bestemmingsplan is de uiterste grens van het bebouwde volume.
- c) Achtergevel van het hoofdvolume : Op minimum 8m achter de voorgevel en binnen de op het plan getekende bouwstrook voor het hoofdvolume.

4. Afmetingen van de gebouwen

- a) Minimale voorgevelbreedte
 - Aaneengesloten gebouwen (rijwoning): de volledige perceelbreedte met een minimum van 8m tenzij in een situatie van twee bestaande wachtgevels op minder dan 8m.