

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr.D 3218/53A, Brussel, 20.08.2002
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie,
Media en Ruimtelijke Ordening
(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluitend afschrift, hoofdmedewerker
(get.) W. WITTOCX

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

stad Waregem
deelgemeente Desselgem

BPA NR. 75A WEDAGE

1^{ste} Ontwerp : stedenbouwkundige voorschriften

De documenten van dit bpa bestaan uit 3 niet te scheiden delen :

- . plan bestaande toestand
- . bestemmingsplan
- . stedenbouwkundige voorschriften

leiedal



INTERCOMMUNALE MAATSCHAPPIJ VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, ECONOMISCHE EXPANSIE EN RECONVERSIE VAN HET GEWEST KORTRIJK
PRES. KENNEDYPARK 10, 8500 KORTRIJK TEL. (056) 24.16.16 (6 LIJNEN) FAX (056) 22.89.03 GEMEENTEKREDIET 091-0110021-52 B.T.W. 205.350.681

DE DIRECTEUR

ir. arch. K . Debaere

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

arch. G. Steenhaut
i.s.m. arch. W. Vandeghinste

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP	19.10.01	24.10.01							
VOORONTWERP	10.12.01	14.12.01	05.03.02						
ONTWERP	05.02.02	08.02.02	29.04.02				15.04.02	13.03.02	12.04.02

ONTWERP
Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 05.03.2002

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

G. DE LANGHE Y. D'HONDT

HetCollege van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 13.03.2002 tot 12.04.2002

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

G. DE LANGHE Y. D'HONDT

Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van : 29.04.2002

DE SECRETARIS DE BURGEMEESTER

G. DE LANGHE Y. D'HONDT

Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.

DE BURGEMEESTER

OPP. BPA: 4 ha 90 a	OPNAME BESTAANDE TOESTAND SEPTEMBER 2001	DOSSIER NR: I DES 075a
---------------------	---	------------------------

verklaring bij de tabel 1

	Algemeen- niet bepaald of niet van toepassing AV zie aanvullende voorschriften ZP zie grafische gegevens op plan		
K1	Verklaring bij de kolommen Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	K9	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
K2/3	Hoofd- en nevenbestemming van de zone : Naast de hoofdbestemmingen zijn nevenbestemmingen toegelaten. De nevenbestemming slaat op de bestemming die de hoofdbestemming ondersteunt. De toegelaten nevenbestemming is weergegeven in kolom 3. Per perceel moet de hoofdbestemming van de zone gerealiseerd worden. De kenletters hebben volgende betekenis : W2 zone voor eengezinswoningen, koppelbouw W3 zone voor eengezinswoningen, open bebouwing (villabouw) N zone voor bedrijven KS zone voor kantoren en/of stapelplaatsen	K10	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.
K4	De minimale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn. Deze bepaling is niet van toepassing voor bestaande percelen.	K11	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijkavelgrens. De aanduiding o/x betekent dat op één van de zijkavelgrenzen dient gebouwd te worden en dat ten opzichte van de andere zijkavelgrens een zijtuinstrook van x meter dient geëerbiedigd te worden.
K5	De maximale kavelbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn.	K12	Minimum afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de achterkavelgrens. Bij hoekpercelen dient minimum 1 van de kavelgrenzen als achterkavelgrens beschouwd te worden. Kavelgrenzen op rooilijnen kunnen niet beschouwd worden als achterkavelgrens.
K6	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	K13/14/15/16	De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gekozen voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.
K7	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m ² .	K17	De maximale kroonlijsthoogte wordt gemeten in het midden van de voorgevelbouwlijn vanaf het bestaande maaiveld.
K8	V Som van de vloeroppervlakte. De vloeroppervlakte wordt buitenwerks gemeten. Voor de berekening worden alle bouwlagen in aanmerking genomen. Vloeren van lokalen die meer dan 1,50 m onder de pas van de inkomdorpel liggen, worden niet meegerekend. Voor de vloeren onder het dak worden enkel deze meegerekend waarvan de vrije hoogte minstens 1,80 m bedraagt. T Oppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.	K18	Maximum aantal bouwlagen De ruimte onder het dak wordt niet als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, kleiner is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.
		K19	HD hellend dak PD plat dak
		K22/23/24	Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1 Aansluiting der gebouwen

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een ander gabariet dan voorzien in de zone, mag het nieuwe gebouw afwijken van de voorschriften van de zone om een harmonische overgang mogelijk te maken.

Bij het aanbouwen aan gebouwen met een wachtgevel, moeten de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd worden. Bij open bebouwing dient de voorbouwlijn van het naastliggend perceel te worden gevolgd met een min. van 5 m.

A2 Hinder

Alle maatregelen dienen genomen te worden om abnormale hinder voor de woonomgeving te voorkomen.

A3 Afsluitingen

In de achteruitbouwstrook zijn afsluitingen toegelaten tot een hoogte van 0,70m. In de andere zones zijn afsluitingen tot 2,00m toegelaten.

A4 Parkeerruimten, garages, stallingsruimten

woningen

Bij iedere nieuwbouw dient er per woning 1 garage of stallingruimte voorzien te worden.

uitzonderingen:

- parkeerplaats niet te voorzien binnen aaneengesloten bebouwing in een reeds bebouwde straat.
- garages niet noodzakelijk bij ingesloten percelen die smaller zijn dan 9m.
- garages zijn verboden bij ingesloten woningen die niet breder zijn dan 6m.

kantoren, stapelplaatsen, industrie

Er moeten voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

A5 wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben. Iedere nieuwe woongegelegenheid moet beschikken over een private buitenruimte.

A6 Materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.

A7 Uitbouwen

Op de verdiepingen is een uitbouw aan de straatzijde toegelaten, die minimum 0,75m van de rijweg ligt. Gemeten vanaf het voetpad moet de hoogte onder de uitbouwen minimum 2,50m bedragen.

De totale breedte van de dakkapellen moet kleiner zijn dan de helft van de totale gevelbreedte.

A8 Stapelen van goederen

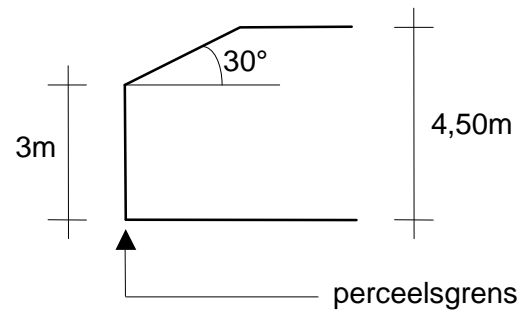
Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2.00m, moeten binnen (in schuur, hangar,...) geplaatst worden.

Gestapelde goederen, lager dan 2.00m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

B Bijzondere voorschriften

B1 Bijgebouwen

- Bijgebouwen in de tuinstroken zijn toegelaten in zoverre de maximum te bebouwen oppervlakte, bepaald in de tabellen, niet wordt overschreden.
- Het bouwen op de perceelsgrenzen is enkel toegelaten op een afstand van minimum 5m achter de voorbouwlijn van het hoofdgebouw in zoverre de muur op de perceelsgrens wordt opgetrokken in volle baksteen die ook aan de buitenkant gevoegd wordt. Bij niet bakstenen constructies dient een afstand van 1 meter tot de kavelgrens in achtgenomen. Indien op het naastliggend perceel reeds gebouwd is op de perceelsgrens, dient ter hoogte van deze bebouwing aangesloten te worden.
- De gebouwen dienen binnen volgend gabariet opgetrokken te worden:



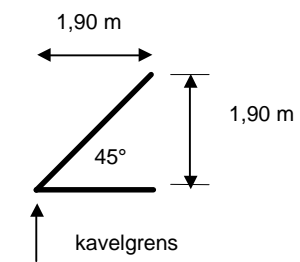
B2 Abstand tot de zijkavelgrens

Bij percelen die niet aan een bebouwbare strook palen, is de bepaling in kolom 11 van tabel 1 niet van toepassing. Het hoofdgebouw kan gebouwd worden tot op de op het plan aangeduide zone-grens.

B3 Dakterrassen

- Dakterrassen zijn toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt.
- Voor dakterrassen gelegen buiten het volume van het hoofdgebouw, zijn volgende bepalingen van toepassing:

. de terrassen mogen aangelegd worden tot op 1,90m van de kavelgrens. In deze zone van 1,90m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabariet:



. indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 1,90m hoog zijn.

. het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,5m boven het vloerpas van het gelijkvloers.

B4.

De niet-bebouwde delen van de zone zijn bestemd voor private of semi-publieke buitenruimte.

Hierin zijn toegelaten : bijgebouwen, tuinen (in ruime zin), siervijvers, parkeerplaatsen, opritten, sportinfrastructuur (zwembad, tennisveld), ... enz.

C Zonevoorschriften

C1 Zone voor eengezinswoningen, open bebouwing (zone 1a, 1b)

Bestaande gebouwen binnen de zone die niet beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften mogen behouden en verbouwd worden.

C2 Zone voor uitbreiding van bestaand bedrijf (zone 2)

- Deze zone is bestemd voor uitbreiding van het bestaande bedrijf.
- Binnen deze zone zijn bedrijfsgebouwen toegelaten met een maximum bouwhoogte gelijk aan 8 m. Alle buitenmuren van de gebouwen moeten een esthetisch en net uitzicht hebben. Constructies waarbij betonnen platen geplaatst worden tussen zichtbaar blijvende kolommen zijn verboden.
- De vrije stroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan gegeven worden ten behoeve van de brandbestrijding.
- Toegang naar de Leemputstraat dient genomen te worden langs de zone voor private oprit.
- Het bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers.
- Binnen deze zone is geen bedrijfswoning toegelaten.
- Alle voorziene beplantingsstroken (zones 7,8 en 9) dienen integraal aangelegd te zijn vooraleer binnen de zone 2 een bouwaanvraag tot uitbreiding in overweging kan genomen worden.
- Voor nieuwe gebouwen dient de bouwvrije afstand tot de perceelsgrens minimum gelijk te zijn aan de aldaar voorziene kroonlijsthoogte.
- In aansluiting op zone 3 kan max. 200 m² grondoppervlakte ingericht worden als zone voor kantoren en/of stapelplaatsen.

C3 Zone voor kantoren en/of stapelplaatsen (zone 3)

- Deze zone is bestemd voor kantoren en/of stapelplaatsen horende bij het bestaande bedrijf. Productie binnen deze zone is niet toegelaten.
- Verder zijn de stedenbouwkundige voorschriften van zone 2 van toepassing.

C4 Zone met nabestemming (zone 4)

- Binnen deze zone mogen de bestaande gebouwen gebruikt worden voor bedrijfsactiviteiten. De bestaande bedrijven mogen niet uitbreiden.
- Bij afbraak van de gebouwen krijgen de percelen en/of de perceelsgedeelten binnen deze zone de bestemming weergegeven door de kleur van de brede stroken van de zone arcering. Herbouwen is niet toegestaan.

C5 Zone voor parking met groen (zone 5)

- In deze zone is geen bebouwing toegelaten. De parking moet aangekleed worden met groen.
- Toegang naar de Leemputstraat dient genomen te worden langs de zone voor private oprit.

C6 Zone voor het aanleggen van een groenscherm (zone 7)

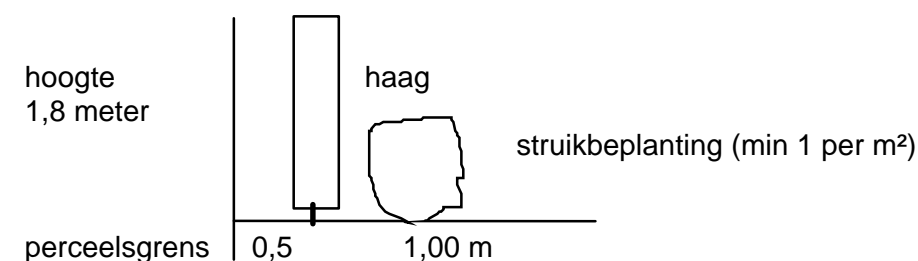
- In deze zone is geen bebouwing of verharding toegelaten. De zone dient aangeplant met een dicht groenscherm bestaande uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min 2 per 100 m²) en struiken (min 1 per 3 m²). Met het oog op een voldoende behoud van de schermfunctie tijdens de wintermaanden zal het circa 20% blad- of naaldhoudende soorten bevatten.
- De aanleg ervan dient te gebeuren volgens een voorafgaandelijk aan het college van burgemeester en schepenen voor akkoord voor te leggen gedetailleerd beplantingsplan.
- Binnen de zone wordt een bijkomende oprit naar het bedrijf toegelaten met een max. breedte van 10 m. de hieraan gekoppelde wegverbreding en rioleringsaanleg vallen integraal ten laste van de NV Matthijs Een inrichtingsplan van deze zone zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van het bedrijf.

C7 Zone voor het aanleggen van een groenscherm en waterreservoir (zone 8)

- Deze zone dient aangeplant met een dicht groenscherm bestaande uit een gemengd streekeigen bestand van hoogstammige bomen (min 2 per 100m²) en struiken (min 1 per 3 m²). Met het oog op een voldoende behoud van de schermfunctie tijdens de wintermaanden zal het circa 20% bladhoudende soorten bevatten. Het effectieve groenscherm moet bestaan uit een strook met een minimumbreedte van 3 meter.
- In deze zone dient per m² bijkomende bebouwing en/of verharding een buffervolume voor stockage en infiltratie van regenwater voorzien te worden dat gelijk is aan 100 m³/ha verharding en/of bebouwing en waarbij een vertraagde lozing in de Hooibeek wordt gerealiseerd van max. 10l/sec/ha.
- Parkings en wegen die waterdoorlatend zijn aangelegd worden niet in rekening gebracht.
- Bij de aanleg van deze zone zal rekening gehouden worden met de machinale bereikbaarheid in functie van het periodiek onderhoud van de Hooibeek.
- Een inrichtingsplan zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van het bedrijf.

C8 Zone voor het aanleggen van een groenscherm en bedieningsweg (zone 9)

- De groenschermen dienen integraal aangelegd te zijn vooraleer binnen de zone 2 een bouwvergunning tot uitbreiding kan in overweging genomen worden.
- Binnen de zone kan een bedieningsweg aangelegd worden.
- Het groenscherm bestaat minimum uit een strook groen met een breedte van 1,5 meter en is als volgt samengesteld :



- Een inrichtingsplan zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag voor de uitbreiding van het bedrijf.