

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 9.90/34040/063.0 Brussel, 16.01.2002
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Innovatie,
Media en Ruimtelijke Ordening
(get.) Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift, adj. v/d directeur
afdeling Ruimtelijke Planning
(get.) Cyriel VERBRUGGEN



Met uitsluiting van de met blauwe rand omzoomde deel op het bestemmingsplan

provincie West-Vlaanderen
arrondissement Kortrijk

stad Waregem
deelgemeente Sint-Eloois-Vijve

BPA NR. 92 ZONNEVELD

OPDELING EN WIJZIGING A VAN HET BPA NR 2-646- NIEUWSTRAAT

2de 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

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERPER

ir. arch. B. Vanbelle
lic. Sted. & R.O.

arch. W. Vandeghinste

	opgemaakt	GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		COMMISSIE VAN ADVIES		OPENBAAR ONDERZOEK	
		overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
SCHETSONTWERP		21/10/99							
VOORONTWERP 1	04/00	15/06/00		09/06/00	27/06/00		22/06/00		
ONTWERP 1	07/00	20/07/00	12/09/00				28/11/00	13/10/00	13/11/00
ONTWERP 2	11/00	30/11/00	12/12/00				21/02/01	22/12/00	22/01/01
			06/03/01						
<p>ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van : 12/12/2000</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>get. G. De LANGHE</p> <p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van : 22/12/2000 tot 22/01/2001</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>get. G. De LANGHE</p> <p>Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij beraadslaging in zitting van : 06/03/2001</p> <p>DE SECRETARIS</p> <p>get. G. De LANGHE</p> <p>Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel.</p>									
OPP. BPA: 16ha 80a		OPNAME BESTAANDE TOESTAND APRIL 2000				DOSSIER NR: L/SEV 092-C/12			

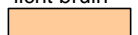

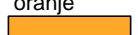
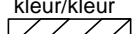

Verklaring bij tabel 1

Algemeen- - niet bepaald of niet van toepassing
AV zie aanvullende voorschriften
ZP zie grafische gegevens op plan

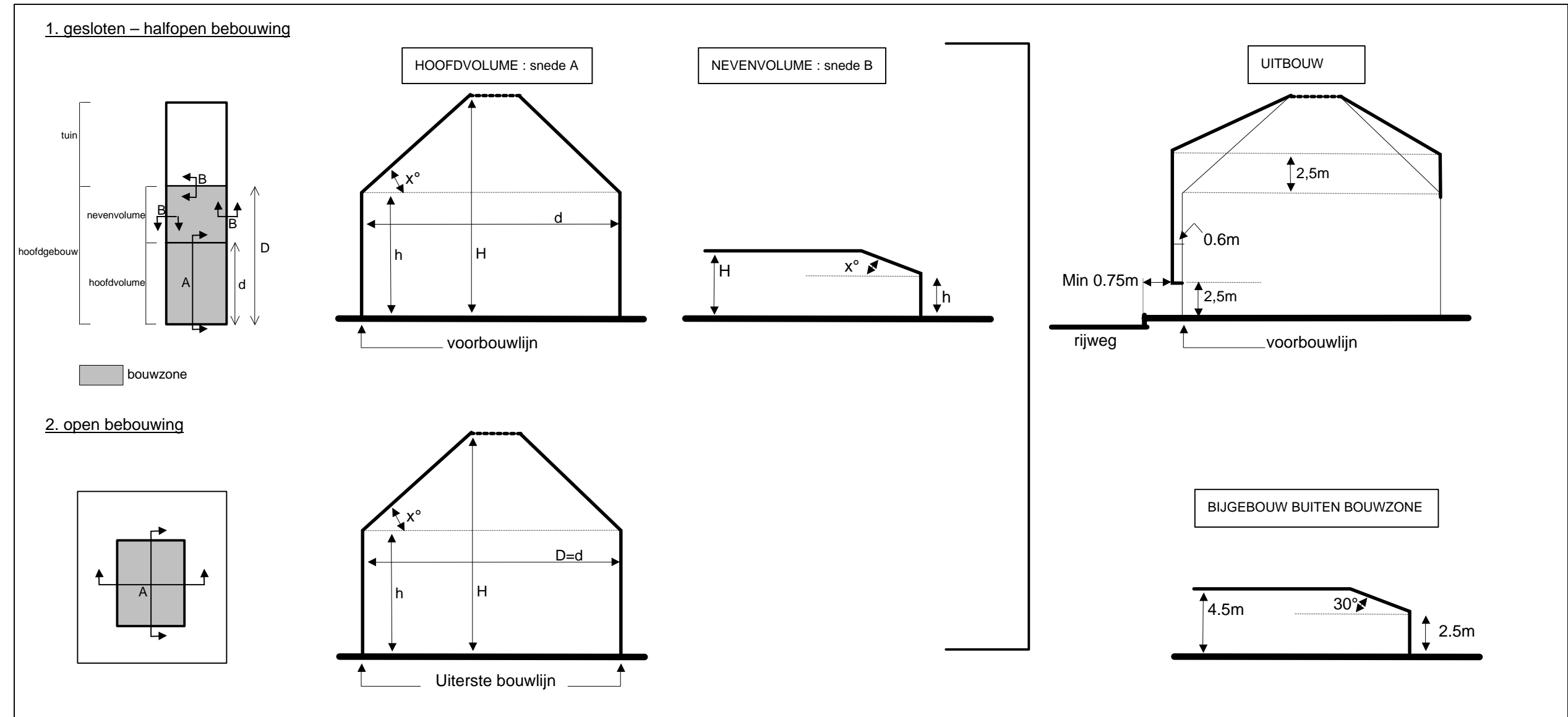
Verklaring bij de kolommen

K1	Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.	K10	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.
K2	De bestemming van de zone. De kenletters hebben volgende betekenis : GF zone voor gemengde functies CF zone voor centrumfuncties: wonen, horeca, detailhandel, diensten kantoren of magazijnen en kleine bedrijven W zone voor wonen (woningen, garages, privétuinen en koeren) waarbij horeca, detailhandel, diensten en kantoren zijn toegelaten voor 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen WB zone met wisselbestemming NB zone met nabestemming	K11/12	Maximum gabariet hoofdgebouwen - bijgebouwen De afmetingen van het maximum toegelaten gabariet van het hoofdvolume en de nevenvolume. Het hoofdvolume beslaat de zone tussen de voorbouwlijn en de maximum diepte op de verdieping (d). Het nevenvolume is de zone tussen de maximum bouwdiepte op de verdieping (d) van het hoofdvolume en de maximum bouwdiepte (D) Snedes : snedes leggen op elke plaats het maximum gabariet vast. De snede voor gesloten en halfopen bebouwing moet loodrecht op de grens met het openbaar domein genomen worden. Bij open bebouwing kan gekozen worden tussen een snede loodrecht op of evenwijdig met het openbaar domein. Een snede toont voor elke typologie het maximaal toegelaten gabariet t.o.v. een zekere grens of lijn. Hoogtes worden gemeten vanaf het bestaande maaiveld, in het midden van de breedte van het volume op de perceelgrens (nevenvolume) of in het midden van de voorgevelbouwlijn (hoofdvolume). Alle mogelijke snedes worden hieronder aangeduid op schematisch weergegeven plattegronden.
K3	De typologie van de bebouwing. De kenletters hebben de volgende betekenis : GB aaneengesloten bebouwing HB halfopen bebouwing OB open bebouwing 1. ééngesinswoningen 2. meergezinswoningen, appartementen		
K4	De maximum terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.		
K5	De maximum terreinbezetting per perceel wordt uitgedrukt in m ² .		
K6	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.		
K7	Minimum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.		
K8	Maximum afstand van de voorbouwlijn ten opzichte van de rooilijn.		
K9	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.		

tabel 1

NR	ZONE	BESTEMMING	TYPOLOGIE	MAXIMUM OPPERVLAKTE VAN DE GEBOUWEN			PLAATSING VAN HET HOOFDGEBOUW IN M TOV				MAXIMUM VOLUME HOOFDGEBOUWEN						MAXIMUM AANTAL BOUW LAGEN	DAKVORM	AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN			NR			
				in %	in m ²	V/T	rooilijn		zijkavelgrens	achterkavelgrens	hoofdvolume					nevenvolume			type	A	B		C		
							min	max			h	H	d	D	x	h								H	x
1	licht bruin 	GF	GB, HO, O/1,2	70%	-	-	ZP	-	AV	AV	9	9	-	AV	-	-	-	-	-	-	A	B3,B4	C1	1	
2	sienna 	CF	GB, HO/1,2	70%	-	-	ZP	ZP	-	8	7	12	12	20	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C2	2	
3	oranje 	W	HO, O/1	33%	-	-	ZP	12	0/3	8	6	12	15	25	45	3	5	30	2	-	A	B1,B2,B3,B5	C3	3	
4	kleur/kleur 	WB	←										AV									→	C4	4	
5	sienna/oranje 	NB	←										AV									→	C5	5	
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11					12			13	14	15	16	17		

Gabarieten :



K13 Het maximum aantal bouwlagen
De ruimte onder het dak wordt als afzonderlijke bouwlaag geteld indien de bruikbare oppervlakte onder het dak, dit is de oppervlakte gerekend vanaf een vrije hoogte van 1.80 m, groter is dan 2/3 van de vloeroppervlakte van één bouwlaag.

K14 HD hellend dak
PD plat dak

K15/16/17 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

Verklaring bij tabel 2

Algemeen - niet bepaald of niet van toepassing
 AV zie aanvullende voorschriften
 ZP zie grafische gegevens op plan

Verklaring bij de kolommen

K1 Volgnummer en kleur van de zone zoals voorkomend op het plan.

K2/3 De bestemming van de zone:
 De kenletters hebben volgende betekenis :

BZ zone voor groenscherm
 AS zone voor achteruitbouwstrook
 STR zone voor wegenis
 PO zone voor private oprit
 VF zone voor voetgangers- en fietsersverbinding

K4 Openbaar karakter, aangeduid door O
 Privaat karakter, aangeduid door P

K5 Maximum terreinbezetting uitgedrukt in het procent van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken zone.

K6 Maximum terreinbezetting per perceel uitgedrukt in m².

K7/8/9 Verwijzing naar de aanvullende voorschriften die van toepassing zijn voor deze zone.

NR	ZONE	BESTEMMING	KARAKTER	MAXIMUM TE BEBOUWEN OPPERVLAKTE		AANVULLENDE VOORSCHRIFTEN		
				in %	in m ²	A	B	C
6	lichtolijfgroen	BZ	O	-	0	-	-	C6
7	loofgroen	AS	P	-	0	-	-	C7
8	olijfgroen	PO	P	-	0	-	-	C8
9	geel	STR	O	-	-	-	-	C9
10	dennegroen/raster	VF	O	-	-	-	-	-
1	2	4	5	6	7	8	9	

Aanvullende voorschriften

A Algemene voorschriften

A1. Bestaande bebouwing

- De bestaande bebouwing die de nieuwe bouwlijn en/of het maximaal toegelaten gabariet overschrijdt, mag blijven bestaan en verbouwd worden.
- Bij nieuwbouw moeten zowel afmetingen van het gabariet als de nieuwe bouwlijn gerespecteerd worden.

A2. 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.

A3. Afsluitingen

- Afsluitingen met een maximale hoogte van 2.5 m op de perceelsgrenzen zijn toegelaten, tenzij anders vermeld in de zonevoorschriften.
- Bij het afleveren van de bouwaanvraag kunnen bijkomende beperkingen opgelegd worden in functie van de verkeersveiligheid en de bebouwing van de aangelanden.

A4. Materialen

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

A5. Harmonieregel

- Bij nieuwe bebouwing moet in de bouwaanvraag aangetoond worden dat rekening gehouden werd met de bestaande ruimtelijke structuur en omringende bebouwing.

A6. Wonen

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

A7. Hinder

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

A8. Functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

- Binnen alle voor bebouwing bestemde zones kunnen functies i.v.m. gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut toegelaten worden, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften. De daarvoor noodzakelijke bouwwerken moeten voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en verenigbaar zijn met het karakter van de betreffende zone.

A9. Stapelen van goederen

- Stapelen van goederen is niet toegelaten tussen de rooilijn en de achterbouwlijn (uiterste grens van bebouwing) van het hoofdvolume.
- Goederen mogen buiten gestapeld worden tot op een hoogte van 2.50 m boven het maaiveld, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden t.o.v. het openbaar domein. De afscherming dient op een esthetisch verantwoorde manier gerealiseerd te worden.
- Indien de stapel goederen hoger reikt dan 2.50 m boven het maaiveld, dan moeten de goederen binnen geplaatst worden (in schuur, loods, enz.).

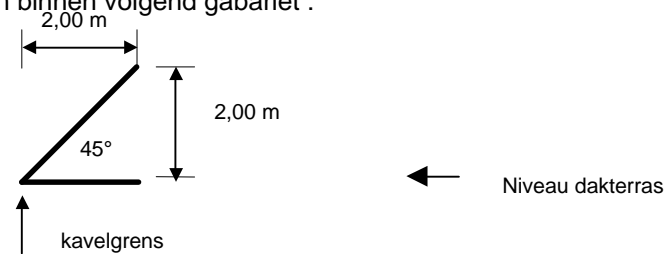
B Bijzondere voorschriften

B1. Bijgebouwen

- Het volume van het bijgebouw moeten passen binnen de afmetingen van het maximum toegelaten gabariet voor bijgebouwen, opgenomen in de verklaring bij tabel 1, K11/12.
- De oppervlakte van het bijgebouw mag maximaal 60 m² bedragen, tenzij anders vermeld in de C-voorschriften.
- Tegen bestaande bebouwing op de perceelsgrens mag aangebouwd worden.
- Bijgebouwen tussen de rooilijn en de achterbouwlijn (uiterste grens van bebouwing) van het hoofdvolume zijn niet toegelaten.
- Bijgebouwen op de perceelsgrens moeten uitgevoerd worden in metselwerk. Indien niet op de perceelsgrens gebouwd wordt moet een minimum afstand van 1 meter t.o.v. de perceelsgrens gerespecteerd worden.

B2. 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 :
 - Het terras mag enkel aangelegd worden op het dak van de gelijkvloerse bebouwing op een hoogte van maximum 3,50 m boven het vloerpas van het gelijkvloers.
 - De terrassen mogen aangelegd worden tot op 2,00 m van de kavelgrens.
 - In deze zone van 2,00 m vanaf de kavelgrens moet een visuele afscherming opgericht worden binnen volgend gabariet :



- Indien aan de andere zijde van de kavelgrens ook een dakterras of een gebouwd volume bestaat, mag het dakterras evenwel tot op de kavelgrens aangelegd worden. De schermen mogen maximum 2,00 m hoog zijn.

B3. Buitenruimte

- 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.

B4. Buitenruimte

- De niet bebouwde delen zijn bestemd voor het aanleggen van groen, parkeerplaatsen, bedieningswegen, het stapelen in open lucht.

B5. Uitbouwen

- Uitbouwen zijn slechts toegelaten over 35% van de maximum toegelaten bouwbreedte loodrecht op de snede.
- Uitbouwen zijn slechts mogelijke tot op 0,75 m van de grens van de rijweg.

C Zonevoorschriften

DEEL 1

C1 Zone voor gemengde functies (zone 1)

- Deze zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven verenigbaar met de woonomgeving, horeca, handel, diensten, kantoren en wonen.
- indien het perceel grenst aan een woonzone dient de afstand tot de betreffende kavelgrens minstens even groot te zijn dan de hoogte van het gebouw.
- Autonome kleinhandel is toegelaten. Ook kleinhandel die blijvend gekoppeld is aan producten of herstellingen (bv in het geval van een autoherstelplaats) is toegelaten.
- Minstens 30% van de perceelsoppervlakte moet gereserveerd worden voor open ruimte en groenaanleg
- Woningen die geen bedrijfswoningen zijn, kunnen enkel opgericht worden binnen de strook tussen de 5de en 20ste meter achter de rooilijn. Voor deze woningen geldt volgend gabariet (zie schema's bij verklaring van tabel 1,K11/12)

hoofdvolume : h = 6 m, H = 12 m, d = 15 m, D = 25 m, x = 45°

Nevenvolume : h = 3 m, H = 5 m, x = 30°

C2 Zone voor centrumfuncties (zone 2)

- Zone bestemd voor ten minste één woongelegenheden per perceel en handel, detailhandel, diensten, kantoren of kleine (<500m²) ambachtelijke bedrijven/stapelplaatsen, verenigbaar met de woonomgeving.
- binnen deze zone is aanaangesloten bebouwing voorzien. Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het bpa. Dit betekent dat :
 - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
 - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens
- Iedere woongelegenheden op de verdieping moet een hoofdtoegang hebben bereikbaar vanop het openbaar domein uitgezonderd percelen smaller dan 6 m.

C3 Zone voor wonen (zone 3)

- Zone voor halfopen en open bebouwing
- Halfopen bebouwing is slechts toegelaten in zoverre de aangrenzende percelen bebouwbaar blijven binnen de voorschriften van het BPA. Dit betekent dat :
 - ofwel op het aanpalende perceel een zijtuinstrook wordt geëerbiedigd of moet geëerbiedigd worden
 - ofwel het aanpalende perceel binnen deze zone een vrijliggend perceel is van minstens 10 m met aanbouwmogelijkheid aan de andere zijkavelgrens
- Bij open bebouwing dienen de kavels een minimum breedte van 18 meter te hebben.

C4 Zone met wisselbestemming (zone 4)

- In deze zone kan gekozen worden tussen de bestemmingen weergegeven door de kleur van de stroken in de zonearcering.
- De voorschriften van de gekozen zone zijn van toepassing.

C5 Zone met nabestemming (zone 5)

- Deze zone heeft betrekking op percelen waarop in de toekomst een andere bestemming gewenst wordt dan de tot op heden bestaande.
- De perceelsgedeelten binnen deze zone krijgen dan de bestemming van de naastliggende zones. Deze bestemming (nabestemming) wordt aangeduid door het kleur van de brede stroken van de zonearcering. De voorschriften van deze zone zijn dan van toepassing : zone 3.

C6 Zone voor groenscherm (zone 6)

- Er wordt geen enkele bebouwing toegelaten
- De inrichting van de bufferzone zal integraal deel uitmaken van de bouwaanvraag en/of verkavelingsaanvraag van de naastliggende zones.
- Als beplanting dient preferentieel streekeigen groen gebruikt te worden.
- De beplanting moet zo gekozen worden dat de afschermfunctie ook tijdens de winterperiode voldoende verzekerd wordt.

C7 Zone voor achteruitbouwstrook (zone 7)

- Deze zone is bestemd voor groenaanleg
- In deze zone mag maximaal 40% van de oppervlakte verhard worden voor opritten en parkeerplaatsen
- Bestaande hoogstammige bomen dienen maximaal behouden te worden

C8 Zone voor private oprit (zone 8)

- In deze zone mag niet gebouwd worden
- Deze zone mag verhard en aangeplant worden.
- Hoogstammige bomen moeten maximaal bewaard blijven.

C9 Zone voor wegenis (zone 9)

- Deze zone is bestemd voor straten en de daarbijhorende openbare ruimte zoals pleinen en parkings.
- Binnen deze zone zijn installaties, toestellen en aanhorigheden eigen aan nutsleidingen toegelaten.
- Binnen deze zone zijn alle elementen eigen aan de inrichting van het openbaar domein toegelaten (bvb. straatmeubilair, hoogstammige bomen, beelden, monumenten, enz.).

DEEL 2

Het betreft hier een zone bestemd voor het realiseren van een wijk bestemd voor de gegroepeerde bouw van volkswoningen of kleine landeigendommen. Voor deze zone beperkt het bpa zich tot het aangeven van de bestemming en de begrenzing (artikel 15 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, (B.S. van 15.03.1997), vroeger artikel 17, wet van 29.03.1962).

Bij het uitwerken van de stedenbouwkundige structuur dient rekening gehouden te worden met de bestaande omliggende woonwijken (aansluiten op bestaande wegenis, realiseren van voetgangers- en fietsersverbindingen). Eveneens dient bij het uitwerken van het inplantingsplan een voetgangers- en fietsersverbinding voorzien te worden tussen de wijk en de N43.